

**Акт**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**научно-проектной документации по сохранению (ремонту и**  
**приспособлению к современному использованию)**  
**объекта культурного наследия местного (муниципального) значения**  
**«Жилой дом», кон. XVIII в., расположенного по адресу:**  
**Калужская обл., г. Калуга, ул. Баумана, д. 37/ 39**

г. Москва

22 июня 2024 г.

**Дата начала проведения экспертизы:**

10 июня 2024 г.

**Дата окончания проведения экспертизы:**

22 июня 2024 г.

**Заказчик экспертизы:** ООО «Ландшафтная мастерская «Преображение» (далее – Заказчик). Адрес: 119590, г. Москва, ул. Минская, д. 1Г, корп. 1, пом. XIV, комн. 1, ОГРН 5167746342660, ИНН 9729039563.

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.07.2002 № 73-ФЗ (далее – Федеральный закон) и Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (далее – Положение).

**Сведения об экспертах:**

Фамилия, имя, отчество	<b>Яровой Илья Юрьевич</b>
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень (звание)	Кандидат архитектуры, действительный член Академии архитектурного наследия
Место работы и должность	Индивидуальный предприниматель
Стаж работы	более 30 лет
Реквизиты аттестации	Приказы Минкультуры России от 14.07.2023 № 2121; от 23.06.2021 № 1039

Объекты экспертизы	<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>- документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, 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>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов</li> </ul>
--------------------	--

	Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия. <i>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</i>
Фамилия, имя, отчество	<b>Дыминская Александра Владимировна</b>
Образование	высшее
Специальность	Архитектор, реставратор I категории (направление – проектные работы по сохранению объектов культурного наследия. Приказ Минкультуры России от 19.09.2016 № 2144)
Ученая степень (звание)	не имеет
Стаж работы	37 лет
Место работы и должность	Индивидуальный предприниматель
Реквизиты аттестации Министерством культуры Российской Федерации	приказ Минкультуры России от 14.07.2023 № 2121
Объекты экспертизы, на которые аттестован эксперт	- проекты зон охраны объекта культурного наследия; <i>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</i>
Фамилия, имя, отчество	<b>Пуришева Елена Владимировна</b>
Образование	высшее
Специальность	Архитектор I категории (направление – проектные работы по сохранению объектов культурного наследия) (приказ Минкультуры России от 19.03.2015 № 433)
Ученая степень (звание)	не имеет
Стаж работы	более 47 лет
Место работы и должность	Главный ученый секретарь РОО «Академия Архитектурного Наследия»
Реквизиты аттестации Министерством культуры Российской Федерации	приказ Минкультуры России от 13.02.2024 № 264
Объекты экспертизы, на которые аттестован эксперт	- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов

	<p>Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</li> <li>- <i>проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</i></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> </ul>
--	--

### **Информация об ответственности экспертов за достоверность сведений, изложенных в акте государственной историко-культурной экспертизы**

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в акте государственной историко-культурной экспертизы.

Эксперты не имеют родственных связей с Заказчиком (его должностными лицами, работниками); не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком; не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком; не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) Заказчика; не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего экспертного заключения, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или 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 по сохранению (ремонту и приспособлению к современному использованию) объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в., расположенного по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Баумана, д. 37/ 39, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

### **Объект экспертизы**

Научно-проектная документация по сохранению (ремонту и приспособлению к современному использованию) объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в., расположенного по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Баумана, д. 37/ 39 (далее – Проектная документация).

Проектная документация разработана ООО «Ландшафтная мастерская «Преображение» на основании договора от 03.06.2024 № 03/06Пр с ООО «Специализированный застройщик «Калужский завод строительных материалов».

ООО «Ландшафтная мастерская «Преображение» имеет лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 13.04.2017 № МКРФ 04185.

### **Перечень документов, представленных Заказчиком**

На рассмотрение экспертной комиссии представлена Проектная документация в электронном виде в следующем составе:

<b>Номер раздела</b>	<b>Обозначение</b>	<b>Наименование</b>	<b>Примечание</b>
<b>Раздел 1</b>		<b>Раздел 1. Предварительные работы:</b>	

1.1	2007-2024-ПР	Исходная и разрешительная документация	
1.2.		Предварительные исследования	
<b>Раздел 2</b>		<b>Раздел 2. Комплексные научные исследования:</b>	
2.1	2007-2024-КНИ	Краткая историческая справка	
2.2.1		Историко-архивные натурные исследования	
2.2.2	2007-2024-ОЧ	Обмерные чертежи	
2.2.3	2007-2024-КНИ	Приложения к историко-архитектурным натурным исследованиям	
2.3		Инженерно-технические исследования	
2.4		Отчет по комплексным научным исследованиям	
<b>Раздел 3</b>		<b>Раздел 3. Проект реставрации и приспособления</b>	
3.1	2007-2024-ЭП	Эскизный проект	
3.1.1		Пояснительная записка	
3.1.2		Архитектурные решения	
3.1.3		Конструктивные и объемно-планировочные решения	

В составе Проектной документации рассмотрены следующие документы и материалы:

- задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 02.11.2023 № 06/23, выданное Городской Управой города Калуги;

- приказ Научно-производственного центра по охране, реставрации и использованию памятников истории и культуры от 18.01.1994 № 2-с «Об утверждении списка вновь выявленных памятников истории и культуры»;

- приказ Управления по охране объектов культурного наследия Калужской области от 11.03.2021 № 30 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», XVIII в. (Калужская область, г. Калуга, ул. Баумана, д.

37)»:

приложение № 1 к приказу - «Описание особенностей объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в., являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению (предмет охраны объекта культурного наследия)»;

приложения № 2 к приказу - «Координаты характерных точек (мск) границ территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в.»;

приложение № 3 к приказу - «Карта-схема границ территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в.»;

- приложение № 4 к приказу - «Режим использования территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в.»;

- технический паспорт на здание многоквартирного жилого дома по адресу: 248000, Калужская область, г. Калуга, ул. Баумана, д. 37/39, выданный Казенным предприятием Калужской области «Бюро технической инвентаризации»;

- лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предоставленная ООО «Ландшафтная мастерская «Преображение» от 13.04.2017 № МКРФ 04185 (переоформлена приказом Минкультуры России 26.12.2018 № 2372).

- программа научно-исследовательских работ; план мероприятий, обеспечивающих проведение научных исследований объекта культурного наследия;

- технический отчет о состоянии объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в. от 27.06.2024 № 1;

- заключение о возможности приспособления для современного использования объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в.;

- акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия для современного использования объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в. от 17.09.2022;

- материалы фотофиксации современного состояния объекта культурного наследия с приложением схемы фотофиксации.

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

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

### **Сведения о проведенных исследованиях**

В процессе проведения экспертизы членами экспертной комиссии проведены следующие исследования:

- изучение и анализ проектной документации, представленной на экспертизу в части касающейся проведения работ по сохранению (ремонт и приспособлению объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в., определение ее соответствия требованиям законодательства об охране культурного наследия

- проведен анализ архивно-библиографических исследований с целью выявления материалов, в том числе исторических и современных планов, чертежей, фотографий;

- изучены особенности объекта культурного наследия, составляющие предмет его охраны, с целью максимальной сохранности его особенностей при проведении работ по приспособлению;

- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включающего документы, принятые от Заказчика, включая техническое состояние конструкций и элементов объекта культурного наследия.

При проведении экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона, обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов.

Исследования проводились с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы.

### **Факты и сведения, выявленные и установленные**

## в результате проведенных исследований

### Общие сведения об объекте культурного наследия

«Жилой дом», XVIII в. по адресу: г. Калуга, ул. Баумана, 37 внесен в список выявленных объектов культурного наследия на основании приказа Научно-производственного центра по охране, реставрации и использованию памятников истории и культуры от 18.01.1994 № 2-с «Об утверждении списка вновь выявленных памятников истории и культуры».

Приказом Управления по охране объектов культурного наследия Калужской области от 11.03.2021 № 30 выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», XVIII в. включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения с наименованием и датировкой: «Жилой дом», кон. XVIII в. по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Баумана, д. 37/ул. Космонавта Комарова, д. 39.

Номер объекта культурного наследия «Жилой дом», кон. XVIII в. в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: **402111352330004**.

Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия утверждено Управлением по охране объектов культурного наследия Калужской области от 06.02.2023 № 21. Собственником является ООО «Специализированный застройщик «Калужский завод строительных материалов».

Паспорт объекта культурного наследия оформлен Управлением по охране объектов культурного наследия Калужской области от 06.02.2023.

Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден приказом Управления по охране объектов культурного наследия Калужской области от 11.03.2021 № 30 «Описание особенностей объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в., являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению (предмет охраны объекта культурного наследия)» (приложение № 1 к приказу).

Границы территории и режим использования территории объекта культурного наследия утверждены приказом Управления по охране объектов культурного наследия Калужской области от 11.03.2021 № 30 (приложения №

2-4 к приказу).

### **Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия**

Предметом охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в. являются:

- градостроительная характеристика здания, расположенного на довольно активном склоне, на углу улиц Баумана и Космонавта Комарова, закрепляющего своим объемом угол квартала и участвующего в формировании однородной

1 – 2 этажной исторической застройки ул. Баумана;

- объемная композиция простого, прямоугольного в плане 2-этажного объема с полуподвалом в южной части, на нарастающем к югу цоколе, перекрытого вальмовой крышей; слуховое окно на северной вальме; высотные отметки по коньку крыши;

- количество, расположение, габариты и прямоугольная форма оконных и дверных проемов;

- материал капитальных стен – кирпич;

- композиционные решения и оформление фасадов: симметричная композиция уличного восточного фасада, скромное оформление фасадов, состоящее из простого пояска в виде полочки, протянутого под верхними окнами, и венчающего антаблемента с высоким гладким фризом и карнизом, профиль которого включает прямой каблучок;

- поверхности наружных стен: штукатурка и окраска в охристый цвет с побелкой деталей декора;

- пространственно-планировочная структура интерьеров, сформированная капитальными стенами, которые образуют лестничную клетку в середине объема, а также разделяют этажи на помещения, выходящие окнами на улицу и во двор.

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

Объект культурного наследия «Жилой дом» представляет собой характерный пример жилой архитектуры города Калуги конца XVIII в.

Калуга впервые упоминается в грамоте литовского князя Ольгерда в 1371 году. Этот год считается датой основания города. В 1389 году он окончательно вошел в состав Московского княжества. В 1505 – 1518 годах Калуга являлась удельным княжеством, затем полностью отошла к Москве.

В 1719 году Калуга становится центром Калужской провинции в составе Московской губернии.

15 декабря 1775 года Калугу посетила императрица Екатерина II. Результатом этой поездки стало учреждение (по указу от 24 августа 1776 года) наместничества и создания Калужской губернии. Практически все памятники истории архитектуры Калуги, сохранившиеся и доныне, - были построены согласно лично утвержденному Екатериной II «регулярному плану застройки».

С открытием Калужского наместничества начался новый период истории города. Калуга стала крупным административным центром. Благодаря регулярному плану города 1778 г. формировались новые кварталы, выравнивались улицы, сносились и передвигались дома, церкви, возводился административный центр, строились общественные здания, больницы, был заложен загородный сад. В утвержденном проекте была регламентирована каменная застройка в центральных кварталах и по красным линиям главных улиц. Территория Калуги делилась на 180 кварталов, каждому из которых был присвоен постоянный номер. Строго определялось, в каких кварталах землевладельцы обязаны были строить каменные дома, а в каких допускались деревянные. Нумерация кварталов на регулярном плане начиналась с юго-западной части города и далее шла по часовой стрелке, преимущественно по сужающимся концентрическим кругам.

Согласно регулярному плану города рассматриваемый объект культурного наследия «Жилой дом» располагался в 73-м квартале, отведенном под смешанную (каменную и деревянную) застройку.

В 1786 г. был разработан новый план города, согласно которому центр города могли застраивать только каменными домами, так сложился центр Калуги, который стал активно застраиваться преимущественно купеческими и в меньшей степени дворянскими домами. В период с 1785 по 1800 гг. в Калуге наблюдается самый высокий подъем частного каменного строительства. Именно по этому проекту плана 1786 г., уже без существенных изменений и проводилась планировка и застройка города.

На рубеже XVIII-XIX вв. в Калуге активно осуществляется строительство городских усадеб, жилой каменной застройки. Преимущественно в облике Калуги важную роль играют дома в стиле классицизма. В большинстве случаев строили двухэтажные дома, но и одноэтажные не были редкостью. Некоторые из них уцелели до настоящего времени. Жилой каменной застройке свойственны строгая симметрия, пропорции, регулярность застройки. Декор фасадов достаточно прост – прямоугольные филенки окон, венчающий гладкий

карниз и фриз. Эта своего рода рядовая застройка, тем не менее, в значительной мере определяет общий характер Калуги в ее основной части.

Судя по стилистическим признакам и историческим сведениям, рассматриваемый дом был построен на рубеже XVIII и XIX веков. Об этом свидетельствует, в частности, оценка усадьбы в 3000 рублей, данная ей в 1830-х годах: для каменного 2-этажного дома в 7 осей по главному фасаду такая оценочная стоимость невысока и может свидетельствовать о давности постройки.

В начале 1830-х годов усадьба принадлежала калужскому мещанину Хлебникову Семену Антиповичу и имела до 1838 года следующий адрес: 1-я часть, 2-й квартал, № 380. На плане Калуги 1850-х годов усадьба показана прямоугольной в плане, вытянутой по оси с востока на запад. По восточной стороне участка, вдоль улицы, расположен Г-образный в плане главный дом, по западной и части южной сторон – деревянные службы. Усадебный дом замыкал северо-западный угол перекрестка улиц Одигитриевской (Спасозаверховская, ныне – Баумана) и Лебедевской (ныне – ул. Космонавта Комарова).

Во второй половине столетия усадьба неоднократно перепродавалась. В 1870-е годы она принадлежала поручику Александру Николаевичу Васильеву и оценивалась в 1876 году в 1200 рублей (адрес с 1838 по середину 1890-х годов: 1-я часть, 4-й квартал, № 261), в 1890-е годы ею владела жена штабс-капитана Вера Александровна Голова (оценочная стоимость в 1892 году составила 1300 рублей).

В начале 1900-х гг. усадьба принадлежала жене статского советника Варваре Николаевне Ртищевой, с середины десятилетия – ее дочери Татьяне Дмитриевне Ртищевой. Глава семьи действительный статский советник Дмитрий Иванович Ртищев служил председателем губернской земской управы. Судя по неизменности оценочной стоимости во 2-й половине XIX века, здание существенно не перестраивалось.

В начале 1920-х годов домом владел Прыгунов Николай Иванович, у которого он был муниципализирован, передан в ведение Горжилуправления и приспособлен под квартиры, которые находились в нем вплоть до 2019 года. На данный момент здание планируется использовать под офисные помещения.

### **Краткое описание облика объекта культурного наследия**

Дом расположен на довольно активном южном склоне, спускающемся к р. Оке, на красной линии ул. Баумана. Участвует в формировании неплохо

сохранившейся исторической застройки ул. Баумана, состоящей по преимуществу из 2-этажных домов конца XVIII-XIX веков.

Дом выполнен в стиле раннего классицизма и представляет собой кирпичный, прямоугольный в плане 2-этажный объем с полуподвалом в южной части, перекрытый вальмовой крышей. Над северной вальмой поднимается слуховое окно.

Фасады дома имеют очень скромное оформление, состоящее из простого пояска в виде полочки, протянутого под верхними окнами, и венчающего антаблемента с высоким гладким фризом и карнизом, профиль которого включает прямой каблучок.

Главный восточный фасад, обращенный к ул. Баумана, прорезан оконными проемами по 7 равномерно размещенным осям. Верхние оконные проемы на всех фасадах выше нижних. Вход в дом устроен в середине дворового фасада, а вход в полуподвал – на правом фланге дворового фасада.

Внутри здания капитальные стены образуют лестничную клетку в середине объема, а также разделяют этажи на помещения, выходящие окнами на улицу и во двор.

Общее техническое состояние объекта культурного наследия оценивается как неудовлетворительное.

### **Сведения о ранее разработанных и реализованных проектных решений**

В соответствии с пунктом 8 Задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 02.11.2023 № 06/23 сведения о согласовании органом охраны объектов культурного наследия ранее выполненной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, возможности ее использования при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия отсутствуют.

### **Результаты комплексных научных исследований**

В процессе разработки Проектной документации проведены следующие исследования:

**Краткая историческая справка**, включающая краткое описание объекта культурного наследия, сведения о владельцах объекта культурного наследия, изменения в его пользовании, сведения о его приспособлении. Автор проекта (архитектор, строитель) объекта культурного наследия неизвестны.

**Историко-архитектурные натурные исследования**, в процессе которых проведен архитектурно-художественный анализ объекта культурного наследия с приложением архивных и современных фотоматериалов. Анализ сохранившихся фотоматериалов показал отсутствие значительных изменений во внешнем облике здания.

**Архитектурные обмеры** производились путем лазерного сканирования с уточнением фрагментов, деталей вручную. В ходе проведения работ выполнены обмеры планов, фасадов, схемы расположения дефектов фасадов, получены сведения о физических размерах памятника, основных габаритных характеристиках отдельных его частей.

По результатам обмеров выполнена графическая фиксация памятника – обмерные чертежи плана полуподвала, первого и второго этажей, фасада в осях 1-2, А-Б, 2-1, Б-А с указанием мест утрат, отслоения штукатурного слоя, отслоения и выцветания окрасочного слоя.

**Инженерно-технические исследования** включают в себя визуальное обследование конструкций здания, проведение фотофиксации дефектов, разработка рекомендаций для дальнейшей безопасной эксплуатации объекта культурного наследия.

На основании визуального обследования выявлено следующее:

*Фундаменты* – бутовые, видимых деформаций не наблюдается.

*Цоколь* – кирпичный, выраженный, оштукатурен и окрашен. Наблюдаются частичные утраты штукатурного и окрасочных слоев.

Состояние оценивается как удовлетворительное.

*Отмостка* – частично из тротуарной плитки, частично асфальтовая, наблюдается произрастание самосевной растительности.

Состояние оценивается как удовлетворительное.

*Стены наружные* – кирпичные, оштукатурены и окрашены. Наблюдаются утраты штукатурного и окрасочного слоев.

Состояние оценивается как удовлетворительное.

*Крыша* – объем здания перекрыт вальмовой крышей. Кровельное покрытие выполнено из асбестоцементных листов. Кровля основного объема имеет одно слуховое окно на северо-западном скате.

В конструкции кровли наблюдается неплотное примыкание в местах соединения асбестоцементных листов. Плохое закрепление листов к обрешетке. Имеются следы замокания на стропильной системе, мауэрлате, обрешетке. Обрешетка имеет неравномерный шаг. Паро-гидроизоляционный слой отсутствует.

Конструкции слухового окна деформированы и слабо закреплены.

Водосток неорганизованный, требуется устройство водосточной системы. Состояние крыши оценивается как неудовлетворительное.

*Внешнее декоративное убранство* – состоит из простого пояска в виде полочки, протянутого под верхними окнами и венчающего антаблемента с высоким гладким фризом и карнизом, профиль которого включает прямой каблучок. Наблюдаются утраты штукатурного и окрасочного слоев, потеря цветового облика фасадов и декоративного убранства здания.

Состояние оценивается как неудовлетворительное.

*Входные группы, крыльца, козырьки* – здание имеет две входные группы. Вход в дом устроен в середине дворового фасада, а вход в полуподвал – на правом фланге дворового фасада.

Состояние оценивается как неудовлетворительное.

*Перекрытие* – подвальные кирпичные, сводчатые. Междуэтажные – деревянные. Состояние оценивается как удовлетворительное.

*Полы* – дощатые. Верхнее покрытие в соответствии с назначением помещений, наблюдаются следы биопоражений и утраты покрытия, в части помещений верхнее покрытие отсутствует полностью.

Состояние оценивается как неудовлетворительное.

*Стены внутренние* – кирпичные, перегородки деревянные, оштукатурены, частично окрашены, частично оклеены обоями. Наблюдаются утраты отдельных слоев, деформации перегородок, крен перегородок по вертикали, щели в примыканиях перегородок к несущим конструкциям.

Состояние несущих стен оценивается как удовлетворительное. Состояние перегородок аварийное, требуется демонтаж перегородок непригодных к эксплуатации.

*Столбы, колонны* – отсутствуют.

*Дверные и оконные проемы и их заполнение* – исторические дверные и оконные заполнения не сохранились.

Оконные заполнения частично деревянные, прямоугольные, наблюдаются деформации рам и рассыхание древесины, частично закрыты металлическими листами.

Состояние оценивается как неудовлетворительное.

Дверное заполнение главного входа в здание металлическое, заводского исполнения, наблюдаются утраты окрасочного слоя. Состояние оценивается как удовлетворительное. Дверь в подвальное помещение отсутствует, вход в подвал закрыт деревянным щитом.

Состояние оценивается как неудовлетворительное.

*Лестницы* – деревянные.

## Предлагаемые проектные решения

### 1. Ремонт и приспособление крыши здания под современное использование:

- демонтаж существующего покрытия кровли из асбестоцементных листов;
- демонтаж обрешетки;
- демонтаж слухового окна;
- демонтаж стропильной системы крыши;
- устройство гидроизоляционного слоя под деревянные элементы, соприкасающиеся с кирпичной кладкой;
- монтаж стропильной системы;
- устройство контробрешетки из бруса 50x50(н);
- устройство гидро-ветрозащитной мембраны чердачного перекрытия по типу Изоспан AS;
- устройство обрешетки (под фальцевой кровлей из обрезных досок 150x25(н) с шагом 300мм);
- устройство покрытия из оцинкованной стали с полимерным покрытием толщиной 0,5мм (соединение картин кровли по длинной стороне листов выполняется двойным стоячим фальцем, по короткой – двойным лежащим фальцем);
- обработка всех деревянных элементов огне-биозащитными составами;
- устройство фасонных элементов кровли;
- устройство водосточной системы кровли;
- устройство новых слуховых окон.

### 2. Ремонт стен и декоративных элементов фасадов:

- подготовка фасадов к отделочным работам: удаление старых штукатурных и окрасочных слоев;
- проведение штукатурных и окрасочных работ;
- ремонт оконных откосов снаружи здания;
- замена отливов оконных проемов.

### 3. Ремонт и приспособление внутренних стен и перегородок под современное использование:

- демонтаж деревянных перегородок, находящихся в неудовлетворительном состоянии;

- возведение перегородок в соответствии с новым назначением помещений;

- проведение отделочных работ.

4. Ремонт и приспособление внутренних инженерных сетей под современное использование:

- монтаж внутренних инженерных сетей здания от существующих вводов;

- установка и подключение инженерного оборудования.

### **Цветовое решение фасадов**

Отделка запроектирована согласно стилевой характеристике объекта, созданного в классицистических мотивах.

Согласно колерному бланку предлагается:

Стены – песочно-желтый RAL 1002.

Карнизы, ниши, деревянные элементы фасадов – белый RAL 9016.

Цоколь – светло-серый RAL 7035.

Кровля, отливы, двери металлические, каркас козырька – серый RAL 7024.

Окна – цвет RAL 7016.

### **Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы**

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

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

3. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

4. Указ Президента Российской Федерации от 20.02.1995 № 176 «Об утверждении перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения».

5. Закон Калужской области от 03.11.2004 № 372-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Калужской области».

6. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 № 593-ст.

7. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 № 665-ст.

8. ГОСТ Р 56200-2014 «Научное руководство и авторский надзор при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия. Основные положения», утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30.10.2014 № 1460-ст.

9. ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования», утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30.10.2014 № 1458-ст.

### **Обоснование выводов экспертизы**

При проведении экспертизы научно-проектной документации по сохранению (ремонту и приспособлению к современному использованию) объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в., расположенного по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Баумана, д. 37/ 39, экспертной комиссией установлено следующее.

Проектная документация выполнена ООО «Ландшафтная мастерская «Преображение», имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 13.04.2017 № МКРФ 04185, в соответствии с заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 02.11.2023 № 06/23, что соответствует требованиям ст. 45 Федерального закона.

Проектные решения основаны на результатах комплексных научных исследованиях, включающих натурные исследования, инженерно-техническое обследование. Комплексные научные исследования выполнены в объеме,

достаточном для обоснования принятых проектных решений, направленных на сохранение объекта культурного наследия.

По результатам визуального осмотра здания определены дефекты объекта культурного наследия, составлен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия, согласно которому предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия. Проектные решения по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия к современному использованию направлены на устранение выявленных дефектов и обеспечение работоспособного технического состояния элементов строительных конструкций.

Проектной документацией предусмотрена замена стропильной системы крыши, обрешетки, находящихся в неудовлетворительном состоянии, с последующей пропиткой биозащитными и огнезащитными составами. При этом конфигурация и высотные отметки по конькам крыши остаются без изменений.

Проектные решения по замене покрытия кровли на оцинкованную сталь с полимерным покрытием и устройству водосточной системы позволят нормализовать ситуацию с отведением атмосферных осадков с поверхности кровли, фасадов в целях исключения возможности протечек, намоканий деревянных конструкций, дальнейших утрат штукатурных и окрасочных слоев, что благоприятно отразится на состоянии объекта культурного наследия и его функциональном использовании.

Также планируется выполнить ремонт поверхности наружных стен: штукатурка и окраска стен предлагается песчано-желтого цвета (в оттенок охристого цвета), что не противоречит предмету охраны объекта культурного наследия.

В качестве приспособления объекта культурного наследия к современному использованию предусмотрено выполнить перепланировку внутренних помещений зданий под офисные помещения. Для этого предусмотрен демонтаж перегородок непригодных к эксплуатации с последующим их монтажом. Устройство перегородок связано с необходимостью функционального зонирования и организации вспомогательных помещений. В процессе натурных исследований выявлено, что перегородки были возведены в процессе формирования квартир и исторической ценности не представляют.

Представленная проектная документация не изменяет особенности и ценностные характеристики объекта культурного наследия, подлежащие обязательному сохранению и составляющие предмет охраны, не изменяют объемную композицию, высотные характеристики, композицию и архитектурно-художественное оформление фасадов, материал стен, расположение, габариты и конфигурацию проемов. На основании п. 3 ст. 47.3 Федерального закона проектом не проводятся работы, способные повлечь повреждение, разрушение или уничтожение объекта культурного наследия.

Предполагаемые работы ведутся без изменения конструктивной схемы здания, не нарушают прочность и устойчивость несущих конструкций памятника. Проектные решения направлены на обеспечение поддержания объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии, позволят улучшить технические, эксплуатационные показатели безопасности здания.

Состав и содержание представленной на экспертизу проектной документации соответствует требованиям Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

Проектная документация содержит материалы и документы, достаточные для обоснования проектных решений, направленных на сохранение объекта культурного наследия, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и рекомендуется к согласованию в установленном порядке.

### **Вывод экспертизы**

Предоставленная на экспертизу научно-проектная документация по сохранению (ремонт и приспособлению к современному использованию) объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в., расположенного по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Баумана, д. 37/ 39, соответствует (положительное заключение), требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Мы, нижеподписавшиеся, экспертная комиссия в составе председателя комиссии Ярового Ильи Юрьевича, ответственного секретаря Дыминской Александры Владимировны и члена комиссии Пуришевой Елены Владимировны, в соответствии с законодательством Российской Федерации

признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона и за достоверность и обоснованность сведений, изложенных в настоящем заключении экспертизы, в соответствии с пунктом 19 «д» Положения.

Председатель экспертной комиссии

И.Ю.Яровой

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

А.В.Дыминская

Эксперт

Е.В.Пуришева

***Перечень приложений к заключению экспертизы:***

1. Копия Протокола № 1 от 10.06.2024 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения научно-проектной документации по сохранению (ремонту и приспособлению к современному использованию) объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в., расположенного по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Баумана, д. 37/ 39.

2. Копия Протокола № 2 от 22.06.2024 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения научно-проектной документации по сохранению (ремонту и приспособлению к современному использованию) объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в., расположенного по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Баумана, д. 37/ 39.

## ПРОТОКОЛ № 1

**организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения научно-проектной документации по сохранению (ремонту и приспособлению к современному использованию) объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в., расположенного по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Баумана, д. 37/ 39**

г. Москва

10 июня 2024 г.

### **Присутствовали:**

**Яровой Илья Юрьевич** – архитектор, кандидат архитектуры, стаж более 30 лет, индивидуальный предприниматель, аттестован как государственный эксперт приказом Минкультуры России от 14.07.2023 № 2121; от 23.06.2021 № 1039.

**Дыминская Александра Владимировна** - архитектор, реставратор I категории (направление – проектные работы по сохранению объектов культурного наследия, приказ Минкультуры России от 19.09.2016 № 2144), стаж 37 лет, индивидуальный предприниматель, аттестована как государственный эксперт приказом Минкультуры России от 14.07.2023 № 2121.

**Пуришева Елена Владимировна** - архитектор I категории (направление – проектные работы по сохранению объектов культурного наследия, приказ Минкультуры России от 19.03.2015 № 433), стаж 47 лет, главный ученый секретарь РОО «Академия Архитектурного Наследия», аттестована как государственный эксперт приказом Минкультуры России от 13.02.2024 № 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. Определение основных направлений работы экспертов.
5. Утверждению календарного плана работы экспертной комиссии.
6. Определение перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

### **Слушали:**

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.

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

### **Решили:**

Утвердить экспертную комиссию в следующем составе:

Яровой И.Ю., Дыминская А.В., Пуришева Е.В.

Избрать председателем экспертной комиссии – Ярового И.Ю., ответственным секретарем экспертной комиссии – Дыминскую А.В.

Решение принято единогласно.

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

И.Ю.Яровой сообщил членам комиссии, что объектом экспертизы является научно-проектная документация по сохранению (ремонту и приспособлению к современному использованию) объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в., расположенного по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Баумана, д. 37/ 39.

Целью экспертизы является определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Заказчик экспертизы – ООО «Ландшафтная мастерская «Преображение»  
Адрес: 119590, г. Москва, ул. Минская, д. 1Г, корп. 1, пом. XIV, комн. 1, ОГРН 5167746342660, ИНН 9729039563.

Разработчик проектной документации - ООО «Ландшафтная мастерская «Преображение» (лицензия на осуществление деятельности по сохранению в области культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 13.04.2017 № МКРФ 04185.

В своей работе экспертная комиссия руководствуется нормами 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, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, а также настоящим порядком.

Работа экспертной комиссии осуществляется в форме консультаций и обсуждений, в том числе дистанционных;

Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов.

Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;

- протокол итогового заседания.

Протоколы заседаний подписываются членами экспертной комиссии.

Решение принято единогласно.

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

##### **Решили:**

Определить следующие направления работы экспертов:

И.Ю.Яровой проводит комплексный анализ представленных Заказчиком документов с позиции научно-методического соответствия содержания материалов по разделам, рассматривает предлагаемые проектные решения и докладывает членам комиссии предварительные результаты рассмотрения.

Е.В.Пуришева проводит научно-методический анализ представленных материалов, рассматривает предлагаемые проектные решения и докладывает членам комиссии предварительные результаты рассмотрения.

А.В.Дыминская проверяет соответствие научно-проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия и обобщает материалы экспертных заключений членов комиссии.

Решение принято единогласно.

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

##### **Решили:**

В случае возникновения вопросов запрашивать у Заказчика дополнительные материалы в рабочем порядке.

Решение принято единогласно.

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

##### **Решили:**

Утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

10 июня 2024 г. - организационное заседание экспертной комиссии.

Ответственные исполнители: И.Ю.Яровой, А.В.Дыминская; Е.В.Пуришева.

22 июня 2024 г. - итоговое заседание экспертной комиссии.

Оформление и подписание Акта экспертизы.

Ответственные исполнители: И.Ю.Яровой, А.В.Дыминская; Е.В.Пуришева.  
22 июня 2024 г. - передача Заказчику Акта экспертизы.

Ответственные исполнители: И.Ю.Яровой, А.В.Дыминская; Е.В.Пуришева.  
Решение принято единогласно.

**Председатель экспертной комиссии**

**И.Ю.Яровой**

**Член экспертной комиссии**

**Е.В.Пуришева**

**Ответственный секретарь  
экспертной комиссии**

**А.В.Дыминская**

## ПРОТОКОЛ № 2

**итогового заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения научно-проектной документации по сохранению (ремонт и приспособлению к современному использованию) объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в., расположенного по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Баумана, д. 37/ 39**

г. Москва

22 июня 2024 г.

### **Присутствовали:**

**Яровой Илья Юрьевич** – архитектор, кандидат архитектуры, стаж более 30 лет, индивидуальный предприниматель, аттестован как государственный эксперт приказом Минкультуры России от 14.07.2023 № 2121; от 23.06.2021 № 1039.

**Дыминская Александра Владимировна** - архитектор, реставратор I категории (направление – проектные работы по сохранению объектов культурного наследия, приказ Минкультуры России от 19.09.2016 № 2144), стаж 37 лет, индивидуальный предприниматель, аттестована как государственный эксперт приказом Минкультуры России от 14.07.2023 № 2121.

**Пуришева Елена Владимировна** - архитектор I категории (направление – проектные работы по сохранению объектов культурного наследия, приказ Минкультуры России от 19.03.2015 № 433), стаж 47 лет, главный ученый секретарь РОО «Академия Архитектурного Наследия», аттестована как государственный эксперт приказом Минкультуры России от 13.02.2024 № 264.

### **Повестка дня:**

1. Итоговое рассмотрение научно-проектной документации по сохранению (ремонт и приспособлению к современному использованию) объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в., расположенного по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Баумана, д. 37/ 39, в целях определения соответствия представленных материалов требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

2. Подписание экспертного заключения.

3. Принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

### **Слушали:**

Итоговое рассмотрение научно-проектной документации по сохранению (ремонт и приспособлению к современному использованию) объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в.,

расположенного по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Баумана, д. 37/ 39, в целях определения соответствия представленных материалов требованиям государственной охраны объектов культурного наследия; согласование заключительных выводов.

**Решили:**

Представленную на государственную историко-культурную экспертизу проектную документацию считать соответствующей требованиям государственной охраны объектов культурного наследия и рекомендовать Городской управе города Калуги принять соответствующее решение о проведении работ по сохранению (ремонту и приспособлению к современному использованию) объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в., расположенного по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Баумана, д. 37/ 39.

**Подписание экспертного заключения:**

А.В.Дыминская представила акт государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации по сохранению (ремонту и приспособлению к современному использованию) объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом», кон. XVIII в., расположенного по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Баумана, д. 37/ 39.

Члены экспертной комиссии произвели подписание акта в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

**Слушали:**

О передаче Акта экспертизы Заказчику.

**Решили:**

Передать подписанный усиленной электронной подписью экспертов Акт экспертизы Заказчику в электронном виде в формате pdf.

**Председатель экспертной комиссии:**

**И.Ю.Яровой**

**Член экспертной комиссии:**

**Е.В.Пуришева**

**Ответственный секретарь  
экспертной комиссии:**

**А.В.Дыминская**