

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации на проведение работ по сохранению
объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом купца Е. И. Первушина»
(Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 28/ул. Радищева, 2)

Дата начала проведения экспертизы	06 апреля 2026 г.
Дата окончания проведения экспертизы	20 апреля 2026 г.
Место проведения экспертизы	г. Нижний Новгород, г. Пенза
Заказчик экспертизы	ООО «РЕНЕССАНС» (620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 30, помещ. 57).

Сведения об экспертах.

Председатель комиссии:	
Фамилия, имя и отчество	Веретёхин Андрей Геннадьевич
Образование	высшее, Казанский инженерно-строительный институт
Специальность	Архитектура, диплом ЗВ № 144601 архитектор-реставратор 2 категории
Учёная степень (звание)	Нет
Стаж работы	43 года
Место работы, должность	ИП Веретёхин А.Г. руководитель
Ответственный секретарь экспертной комиссии:	
Фамилия, имя и отчество	Мельников Александр Геннадиевич
Образование	Высшее
Специальность	юрист, магистр архитектуры
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	15 лет
Место работы и должность	г. Нижний Новгород, ГАУ НО «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области», директор
Член экспертной комиссии:	
Фамилия, имя и отчество	Муштаков-Лентовский Сергей Евгеньевич
Образование	Высшее, ГОУ ВПО «Пензенский государственный педагогический университет им. В.Г. Белинского», ФГБОУ ВО «Московский архитектурный институт (государственная академия)»
Специальность	История, градостроительство
Учёная степень (звание)	-
Стаж работы	20 лет
Место работы, должность	АНО ДПО «Национальный исследовательский институт культурного наследия», заместитель генерального директора

Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

Эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы в соответствии с подпунктом «д» пункта 20, и обеспечивают выполнение пункта 18 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

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

Цель экспертизы.

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Е. И. Первушина» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 28/ул. Радищева, 2) с наименованием: Научно-проектная документация «Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Е. И. Первушина», расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 28/ул. Радищева, 2», шифр 22-109-25, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Объект экспертизы.

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Е. И. Первушина» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 28/ул. Радищева, 2) с наименованием: Научно-проектная документация «Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Е. И. Первушина», расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 28/ул. Радищева, 2», шифр 22-109-25.

Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно.

Научно-проектная документация «Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Е. И. Первушина», расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 28/ул. Радищева, 2», шифр 22-109-25, (далее – Научно-проектная документация, Проект), в электронном виде.

Заказчик: Государственное унитарное предприятие Свердловской области «Газовые сети», ИНН 6659106560 Юридический адрес: 624014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, стр. 2. Фактический адрес: 624014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, стр. 2.

Разработчик Проекта: Общество с ограниченной ответственностью «РЕНЕССАНС», ИНН 6685193672, 620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 30, помещ. 57.

Лицензия Министерства культуры Российской Федерации на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 05.10.2022 № МКРФ 22670. СРО-П-213-23072019 Ассоциация «Саморегулируемая организация «Межрегиональная Группа Проектировщиков» (АС «СРО «МГП»).

Состав авторского коллектива Проекта (Ф.И.О., специальность, степень участия):

Лещев Кирилл Сергеевич – архитектор-реставратор III категории (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 22.11.2018 № 2038), Научный руководитель, Общее научно-методическое руководство, Исполнитель раздела

Веселов Владимир Вячеславович – инженер-реставратор III категории (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.09.2018 № 1672), Исполнитель раздела, Нормоконтроль.

В состав Проекта, представленного на электронном носителе, входят:

Том 1. Предварительные работы.

Книга 1. Исходно-разрешительная документация. Шифр 22-109-25-ИРД.

Книга 2. Предварительные исследования. Шифр 22-109-25-ПИ.

Книга 3. Фотофиксация до начала проведения работ. Шифр 22-109-25-ФМ.

Том 2. Комплексные научные исследования.

Книга 1 Историко-архивные и библиографические исследования. Шифр 22-109-25-ИАИ.

Книга 2 Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурно-археологические обмеры. Шифр 22-109-25-ОЧ.

Книга 3. Инженерно-технические исследования.

Часть 1. Заключение о техническом состоянии строительных конструкций. Шифр 22-109-25-ИТИ.

Часть 2. Обследование сетей. Шифр 22-109-25-ИТИ2.

Книга 4. Отчет по комплексным научным исследованиям. Шифр 22-109-25-ОКНИ.

**Том 3 Проект ремонта и реставрации помещений;
демонтаж кондиционеров с фасадов.**

Стадия: Проект.

Книга 1. Пояснительная записка. Шифр 22-109-25-ПЗ.

Книга 2. Архитектурные решения. Шифр 22-109-25-АР.

Книга 3. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.

Часть 1. Вентиляция, кондиционирование. Шифр 22-109-25-ИОС 1.

Часть 2. Системы электроснабжения, электрооборудования. Шифр 22-109-25-ИОС2.

Книга 4. Проект организации ремонта и реставрации. Шифр 22-109-25-ПОР.

Книга 5. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Шифр 22-109-25-ПБ.

Книга 6. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов и малоподвижных групп населения к объектам культурного наследия. Шифр 22-109-25-ОДИ.

Согласно Методическим рекомендациям по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (письмо Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2015 № 338-01-39-ГП) не подлежит государственной историко-культурной экспертизе следующая документация:

- сводный сметный расчет;
- перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

- иная документация (предусмотренная федеральными законами и/или определенная заданием на разработку проектной документации);
- рабочая проектно-сметная документация;
- рабочая документация на консервационные и противоаварийные работы;
- инженерные изыскания.

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результатов экспертизы.

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

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

Экспертной комиссией:

- рассмотрены представленные Заявителем (Заказчиком) документы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы, принятого от Заявителя (Заказчика);
- осуществлено обсуждение результатов, проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов, принято, единое решение и сформулирован вывод экспертизы;
- оформлены результаты экспертизы (проведенных исследований) в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Эксперты установили, что иных положений и условий, необходимых для работы экспертной комиссии и проведения экспертизы, не требуется.

Эксперты при исследовании документов и материалов, представленных на экспертизу, сочли их достаточными для подготовки заключения.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате исследования материалов, представленных на рассмотрение экспертов.

Экспертной комиссией установлено, что Проектная документация разработана в 2025-2026 гг. обществом с ограниченной ответственностью «РЕНЕССАНС» в соответствии с договором от 26.12.2024 г. № 24-1517Р, заключенным с государственным унитарным предприятием Свердловской области «Газовые сети».

Проектная документация выполнена Разработчиком на основании следующих документов:

- задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 02.09.2022 № 38-04-22/109, выданного Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области;
- приказа Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 15.06.2020 №580 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Е.И. Первушина», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 28 / ул. Радищева, д. 2, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- приказа Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 30.10.2020 № 932 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Е.И. Первушина», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 28 / ул. Радищева, д. 2, и режима использования данной территории».

Состав и содержание представленного на экспертизу Проекта соответствует требованиям ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия (памятники истории и культуры). Общие требования».

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

Сведения о наименовании объекта: «Доходный дом купца Е.И. Первушина».

Сведения о местонахождении объекта (адрес): Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 28 / ул. Радищева, д. 2.

Сведения о категории историко-культурного значения: регионального значения.

Вид объекта: памятник (градостроительства и архитектуры).

Дата создания: 1906 г.

Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

- решение исполнительного комитета Свердловского областного Совета народных депутатов от 11.01.1980 № 16 «О взятии под государственную охрану памятников истории и архитектуры Свердловской области»;

- постановление Правительства Свердловской области от 29.10.2007 № 1056-ПП «О внесении изменений в описание объектов культурного наследия регионального (областного) значения, расположенных в городе Екатеринбурге».

Регистрационный номер: 661710975730005.

Сведения о наличии утвержденных границ территории: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 30.10.2020 № 932 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Е.И. Первушина», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 28 / ул. Радищева, д. 2, и режима использования данной территории».

Номер и дата принятия органом государственной власти решения об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 15.06.2020 №580 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Е.И. Первушина», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 28 / ул. Радищева, д. 2, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Предметом охраны объекта культурного наследия является:

1) угловое положение объекта культурного наследия в структуре квартала по красной линии улиц 8 Марта и Радищева;

2) объемно-планировочное решение здания с угловым эркером и ризалитами, увенчанными гранёными шатрами, в пределах капитальных стен на 1906 год: Г-образная конфигурация в плане; габариты, включая всю высоту и этажность (двухэтажный с мансардным этажом и подвалом);

3) строительные материалы на 1906 год: фундамент (бутовый); стены (кирпичные), цоколь (гранитный); кирпичные своды по металлическим балкам междуэтажной площадки парадной лестницы и части подвала;

4) крыша: форма (двухскатная с разными углами скатов); исторические высотные отметки; полукруглые окна-люкарны со стороны южного и восточного фасадов; три декоративных шатровых купола (месторасположение, форма, размеры и конструкция);

тип материала кровельного покрытия (гладкое металлическое и чешуйчатое двух видов со стороны южного и восточного фасадов); флюгеры на шпилях куполов (расположение, пропорции и форма);

5) архитектурно-композиционное решение фасадов в стилевых формах эклектики с элементами «модерна» и «барокко»;

6) все виды архитектурно-декоративного оформления фасадов на 1906 год (расположение, пропорции, профили, форма, рисунок рельефов и материал): межэтажный и венчающий профилированные карнизы; рельефы фриза пониженных частей фасадов с барочным орнаментом; аттики; оконные рамочные наличники; стилизованные капители пилястр; тяги; все виды филёнок; лепной декор;

7) отделка южного и восточного фасадов гладкой штукатуркой с окраской светлым колером и выделением элементов декоративного убранства колеромбелого цвета;

8) открытая кирпичная кладка дворовых фасадов; все виды кирпичных перемычек в капитальных стенах;

9) прямки со стороны южного фасада (месторасположение и габариты);

10) исторические дверные и оконные проемы (расположение, форма и размеры; тип откосов «с рассветом»);

11) все виды оконных заполнений на 1906 год (исторические размеры, форма, пропорции, рисунок и цвет (темный тон на внешней стороне);

12) кованые козырьки входных групп на 1906 год (конструкция, материал и декоративное оформление);

13) парадная двухмаршевая лестница на второй этаж со стороны южного фасада (расположение, пропорции, профили, форма и материал ступеней, рисунок и материал ограждения);

14) обрамление окна лестничной площадки на первом этаже (расположение, пропорции и профили);

15) штукатурная отделка потолков, стен и откосов проемов;

16) исторические размеры, форма и филеи рисунок полотен дверных заполнений в интерьере;

17) металлические ворота южного фасада (габариты, пропорции, форма и материал).

Общие сведения об объекте культурного наследия.

Рассматриваемый объект культурного наследия расположен в центральной части города, в квартале, ограниченном улицами 8 Марта, Малышева, Радищева и Вайнера. В структуре квартала объект занимает угловое положение, поставлен по красным линиям улиц 8 Марта (прежние названия улицы – Уктусская) и Радищева (прежние названия улицы – Отрясихинская).

В 1905 году Екатеринбургская городская управа удовлетворяет прошение местного купца Евгения Ивановича Первушина «О разрешении согласно прилагаемого проекта построить двухэтажное каменное здание на усадьбе на углу Уктусской и Отрясихинской улицы». Особняк был построен в 1906 году по проекту архитектора Павла Заруцкого, а заказчиком строительства выступил купец второй гильдии Евгений Первушин, представитель династии мукомолов. К концу XIX века братья Первушины, сыновья крепостного крестьянина Ивана Первушина, получившего вольную и разбогатевшего, владели собственными мельницами и продуктовыми лавками. Они успешно торговали, проводили модернизацию производства, увеличивали объёмы и качество производимой муки. В 1904 году они получили Большой золотой крест на Всемирной продуктовой выставке в Брюсселе. Дела у купцов шли хорошо, и новый доходный дом должен был стать выгодной инвестицией.

После завершения строительства второй этаж доходного дома был сдан в аренду Екатеринбургскому уездному казначейству, находившемуся там вплоть до 1917 года. А также там разместился Екатеринбургский уездный суд и местное присутствие по

воинской повинности. В 1919 году купец с сыновьями покинули Екатеринбург с отступающими войсками адмирала А. В. Колчака, и дальнейшая их судьба остаётся неизвестной.

В начале 1920-х годов усадьба со всеми надворными строениям, в т.ч. и дом, была национализирована. Дом сдавался в аренду различным организациям. В частности, в 1927 году здание занимало правление «Уралпластина».

В 1940-х – 1950-х гг. в главном здании размещался Свердловский радиокомитет. В последующие годы помещения сдавались под конторы, магазин, студию и пр. Конторская, офисная функция здания сохранилась до настоящего времени.

В начале 2000-х годов было снесено здание лавки, располагавшееся вдоль западной линии двора. На этом месте построено современное многофункциональное здание. Въезд на территорию двора со стороны ул. Радищева сохранился.

В настоящее время в здании располагается музей военной истории и ГУП Газовые сети.

Градостроительное положение.

Объект культурного наследия «Доходный дом купца Е.И. Первушина» располагается в центральной части города, своим объемом формирует перекресток улиц Радищева и 8 Марта.

Композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов.

Угловое положение здания определило наличие двух равнозначных фасадов: восточного и южного. Фасадная композиция строится на преобладании вертикальных членений. Акцент в общей композиции сделан на угловую часть, выделенную угловым входом и эркером, опирающимся на мощные консоли, и увенчанном куполом с флюгером. Фасад эркера богато декорирован. Углы обработаны филенчатыми пилястрами, рельеф которых с раскрепованными деталями карниза и парапетными столбиками образуют сложную композицию. Над окнами имеется лепной декор растительного и рокайльного рисунка, профилированный архивольт с замковым камнем. Парапетные столбики украшены акротериями. Консоли украшены лепными гирляндами и волютами. На дворовых фасадах на первом этаже оконные проемы выделены профилированным штукатурным наличником.

В целом, здание представляет собой один из лучших образцов крупного доходного дома Екатеринбурга начала XX века, где в решении объема и фасада удачно сочетаются стилистические черты модерна и необарокко. Дом выделяется из окружающей застройки не только масштабом, но и нарядным фасадным убранством с «барочной» лепниной и деталями стилистики модерна. Крутой наружный скат крыши и высокие «барочные» купола с флюгерами придают выразительность силуэту сооружения.

Объемно-планировочное решение.

В структуре квартала исследуемое здание занимает угловое положение, доминирует в окружающем пространстве за счет углового акцента – эркера с декоративным куполом. Такие же купола с флюгерами венчают ризалиты уличных фасадов.

В настоящее время здание представляет собой двухэтажный с подвалом каменный объем, Г-образный в плане, со скошенными углами (юго-восточным, уличным и северо-западным, дворовым). Фундамент бутовый, цоколь – гранитные блоки, стены кирпичные, оштукатуренные и окрашенные. В части подвала и на площадке лестницы – кирпичное сводчатое перекрытие по металлическим балкам. Кровля металлическая, сложной формы, с башенками, с покрытием «под черепицу».

Конструктивное устройство.

Фундамент памятника бутовый ленточный. Имеется подвал. Стены и колонны — бутовые, кирпичные. Цоколь кирпичный облицован гранитными плитами. Отмостка отсутствует, вплотную к зданию выполнено асфальтовое покрытие.

Стены дворовых фасадов кирпичные, не оштукатурены и не окрашены. Признаков ослабления несущих конструкций не выявлено. Над подвалом перекрытия в осях А-Д/1-2 и А-Ж/3-5 монолитное железобетонное по стальным балкам. В осях И -Ж/2-5 деревянный настил по деревянным балкам.

Перекрытия над первым и вторым этажами – деревянный настил по деревянным балкам.

Анализ Проектной документации, представленной на экспертизу.

Проектная документация разработана на основании комплексных научных исследований объекта культурного наследия, включающих в себя следующие работы:

1. Историко-архивные и библиографические исследования;
2. Историко-архитектурные натурные исследования;
3. Инженерно-технические исследования строительных конструкций.

Обследование сетей.

4. Отчет по комплексным научным исследованиям.

1. Историко-архивные и библиографические исследования выполнены в составе Комплексных научных исследований.

Цель исследования – выполнение историко-архивных и библиографических исследований для определения необходимых условий для сохранения объекта культурного наследия, в рамках выполнения проекта по реставрации, ремонту и приспособлению.

Вследствие этого, задачами данного исследования являются:

- анализ градостроительной истории участка;
- анализ этапов истории строительства объекта и его стилового решения;
- анализ специфики стилового решения объекта;
- определение уровня сохранности архитектурных элементов всего здания, в частности, а также изучение данных о первоначальном облике утраченных элементов.

Исследование проведено на основании выявленных архивных материалов и библиографических источников.

2. Историко-архитектурные натурные исследования (Архитектурно-археологические обмеры) проведены в июле 2025 года.

Обмеры производились при помощи лазерного сканирования. За относительную отметку 0,000 принята условная плоскость, находящаяся на 1.2 м. выше верхней ступени главного входа.

По результатам архитектурных обмеров оформлены соответствующие чертежи.

Проведенная обмерная фиксация и обмерные чертежи непосредственно служат подосновой для разработки проекта на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

3. Инженерно-технические исследования выполнены в июле 2025 года.

Характер планируемых работ по сохранению памятника – ремонт, реставрация помещений, перенос кондиционеров в чердачное пространство с соблюдением требований охранного обязательства.

На период июль 2025 г. состояние обследованных конструкций объекта в соответствии с ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», таблица В.1 можно оценить, как:

1) Техническое состояние фундаментов относится **ко II категории – удовлетворительное техническое состояние** – «С учетом фактических свойств материалов удовлетворяются требования действующих норм, относящихся к предельным состояниям I группы, обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт с устранением локальных повреждений без усиления конструкций.»;

2) Техническое состояние стен относится **к III категории – неудовлетворительное техническое состояние** (причиной текущего состояния является

нарушение целостности кирпичной кладки в связи с наружным креплением блоков кондиционеров к стене).

3) Техническое состояние перекрытий относится **ко II категории – удовлетворительное техническое состояние.**

4) Техническое состояние кровли относится **к III категории – неудовлетворительное техническое состояние**, ограниченно работоспособное состояние (причиной текущего состояния является коррозия металлических листов и ослабление фальцев).

Для сохранения объекта культурного наследия и для его дальнейшей эксплуатации разработаны и представлены рекомендации.

Инженерные сети.

В соответствии с ГОСТ Р 53778-2010 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» и заданием Заказчика обследование проведено в следующем объеме:

- существующих систем кондиционирования.
- систем дренажа кондиционеров.
- состояния существующих блоков кондиционеров.
- состояния фреоновых проводов и изоляции.

По результатам обследования сделаны выводы о физическом и моральном износе внутренних и наружных блоков кондиционеров, фреоновых проводов, дренажа и изоляции.

Подготовлены рекомендации для принятия решений по реконструкции системы кондиционирования:

1) выполнить замену систем кондиционирования, вышедших из строя. Выполнить прокладку фреоновых проводов в изоляции заменяемых систем кондиционирования. Выполнить системы дренажа заменяемых систем кондиционирования. Выполнить заправку систем кондиционирования новым хладагентом R410A;

2) наружные блоки существующих и заменяемых систем кондиционирования перенести с дворового фасада на чердак здания в соответствии с требованиями к ОКН.

4. Отчет по комплексным научным исследованиям является заключительной частью комплексных научных исследований.

Проведенные комплексные научные исследования позволили получить исчерпывающие сведения о техническом состоянии конструкций и архитектурно-художественном облике фасадов и помещений здания, а также сделать выводы и рекомендации для дальнейшей разработки научно-проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения: «Доходный дом купца Е.И. Первушина», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д.28/ ул. Радищева, д.2.

Предлагаемые проектные решения.

Цель работы – выполнение научно-проектной документации, являющейся единым комплексом научно-исследовательской, изыскательской, проектной документации для проведения ремонтных работ помещений и приспособления в части переноса кондиционеров с фасадов в чердачное помещение без изменения особенностей объекта культурного наследия, составляющих предмет охраны.

Научно-проектная документация по ремонту и реставрации помещений; демонтажу кондиционеров с фасадов разработана в 1 этап.

Для принятия решений и методов ведения реставрации был проведен анализ выполненных историко-архивных и историко-архитектурных натурных исследований, анализ состояния внешних и внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов объекта по результатам инженерного обследования, анализ возможных утрат конструктивных и декоративных элементов в период эксплуатации объекта.

В основе проекта лежат следующие условия:

- соблюдение требований по обеспечению сохранности особенностей, составляющих предмет охраны объекта культурного наследия;
- соблюдение требований по обеспечению безопасной эксплуатации помещений и его систем инженерно-технического обеспечения.

Архитектурные решения.

- 1) Восстановить отделку помещений после переноса системы кондиционирования;
- 2) Ремонт кирпичной кладки в местах крепления демонтируемых блоков кондиционеров;
- 3) Установка кнопки вызова для МГН слева от крыльца входной группы. Участки ремонта кирпичной кладки определить после демонтажа креплений блоков кондиционеров.
- 4) Заменить утеплитель чердачного перекрытия.

Инженерные решения.

- 1) Демонтаж существующих наружных блоков кондиционеров и их креплений с дворовых фасадов объекта в связи с выданным предписанием управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области;
- 2) Перенос блоков кондиционеров в чердачное помещение на специальных универсальных рамах, на виброизоляторах, в связи с чем выполнить модернизацию системы кондиционирования;
- 3) Замена существующих кондиционеров, находящихся в нерабочем состоянии, а также всех кондиционеров, работающих на устаревшем фреоне R22.

Цветовое решение фасадов.

Данным проектом не предусмотрены работы по изменению цветового решения фасадов.

Предложения по решению интерьера.

Стены – штукатурка и окраска. Цветовое решение окраски стен помещений применить преимущественно в пастельных тонах.

Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.

Для приспособления помещений используются подключения к существующим инженерным коммуникациям объекта, а именно: – система отопления, вентиляции и кондиционирования – система электроснабжения – системы водоснабжения и канализации.

Вентиляция и кондиционирование.

Система отопления здания - существующая.

Проектом предусматривается демонтаж существующих наружных блоков кондиционеров и их креплений с дворовых фасадов объекта. Наружные блоки монтируются на чердаке на специальных универсальных рамах, на виброизоляторах. Проведена замена существующих кондиционеров, находящихся в нерабочем состоянии, а также всех кондиционеров, работающих на устаревшем фреоне R22.

Фреонопроводы выполняются из медных труб в теплоизоляции в кабель-каналах по стенам.

Отвод конденсата от внутренних блоков выполняется в существующую систему канализации через воронку с разрывом струи и шариковый гидрозатвор.

Для снятия теплоизбытков от наружных блоков кондиционеров проектом предусматриваются вытяжные установки В 1 и В2, расположенные на чердаке.

Приток на чердак выполняется через существующие слуховые окна.

Выброс отработанного воздуха от В 1 и В2 выполняется через слуховые окна чердака.

Системы электроснабжения, электрооборудования.

Основными потребителями электроэнергии по проекту является сеть питания кондиционеров и вытяжных вентиляторов чердака.

Для электропитания кондиционеров предусматриваются два силовых распределительных щита ШР1 конд и ШР2 конд, устанавливаемых на втором этаже здания.

Электроснабжение вновь устанавливаемых силовых распределительных шкафов предусмотрено от существующего вводно-распределительного устройства, расположенного в электрощитовой.

От ШР1 конд запитываются наружные блоки кондиционеров, расположенные на чердаке, от ШР2 конд запитываются внутренние блоки кондиционеров, расположенные на 1 и 2 этажах здания.

Проектом предусмотрено использование силовых кабелей, не горючих, с медными жилами, в изоляции и оболочке из поливинилхлоридного пластика пониженной пожарной опасности, не распространяющий горение. Прокладка сетей выполняется скрыто в ПВХ трубах.

Согласно ПУЭ изд.7 гл.2.1 открытые электропроводки в чердачных помещениях выполняются кабелями с медными жилами в стальных трубах.

Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения.

Со стороны дворовых фасадов кнопка вызова помощи для маломобильных групп населения отсутствует. Установить кнопку вызова слева от крыльца входной группы.

Предложения по организации работ и их последовательности.

Ремонт здания включает работы подготовительного и основного периодов:

- в подготовительном периоде выполняются работы по подготовке строительной площадки;
- в основном периоде планируется выполнение всех работ, связанных с ремонтом и реставрацией помещений; демонтаж кондиционеров с фасадов.

Рассмотрение экспертами Проектной документации осуществлялось с учетом оценки влияния планируемых ремонтно-реставрационных работ на предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 15.06.2020 №580 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Е.И. Первушина», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 28 / ул. Радищева, д. 2, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Данная оценка осуществлялась исходя из принципа безусловного сохранения данных особенностей, послуживших основанием для включения объекта культурного наследия в Реестр.

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

Система ГАРАНТ/Internet.garant.ru:

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

ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия (памятники истории и культуры). Общие требования».

ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

ГОСТ Р 56891.1-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации».

ГОСТ Р 56891.2-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры».

ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования».

ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП [Об особом порядке проведения и приемки работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта];

Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 27.08.2015 № 280-01-39-ГП [Об особом порядке проведения и приемки работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта];

Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2015 № 338-01-39-ГП.

Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2015 № 338-01-39-ГП [Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации].

Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 30.11.2015 № 387-01-39-ГП [Об особом порядке проведения и приемки работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта].

Обоснования вывода экспертизы.

Необходимость разработки Проектной документации обусловлена Главой VIII Федерального закона № 73-ФЗ и включает в себя научно-исследовательские, изыскательские и проектные работы, определяет порядок проведения производственных работ, проводимых в целях поддержания Объекта в эксплуатационном состоянии, включая реставрацию элементов, представляющих историко-культурную ценность.

В соответствии с разъяснениями Министерства культуры Российской Федерации, изложенными в письме от 24.03.2015 года № 90-01-39-ГП, до начала проектных работ проектная организация подготавливает Акт определения влияния видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия. Данный акт является неотъемлемой частью исходно-разрешительной документации Проекта.

В соответствии с данными указаниями Министерства культуры Российской Федерации Разработчиком подготовлен акт 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 (далее – акт определения влияния) в отношении объектов, составляющих предмет охраны.

В акте определения влияния от 25 июля 2025 года, сделаны выводы, что предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияние на конструктивные и других характеристики надежности и безопасности объекта

культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации: Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Е. И. Первушина», расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 28/ул. Радищева, 2.

В этой связи Проект был разработан с учетом требований ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия (памятники истории и культуры). Общие требования», и включает в себя:

Том 1. Предварительные работы.

Содержит исходно-разрешительную документацию, краткую историческую справку, краткую характеристику объекта, предварительное инженерное заключение, Акт 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, технический отчет о состоянии объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, программу научно-исследовательских работ, план мероприятий, обеспечивающий проведение комплексных научных исследований объекта культурного наследия, а также фотофиксацию до начала проведения работ с приложением схемы её осуществления.

Материалы Раздела соответствуют заданию, обосновывают методическое содержание и состав проектных работ, цели натурных исследований.

Том 2. Комплексные научные исследования.

Содержит историко-архивные и библиографические исследования, историко-архитектурные натурные исследования, инженерно-технические исследования строительных конструкций, обследование сетей, а также отчет по комплексным научным исследованиям. Объемы выполненных обмеров здания вполне достаточно для разработки принципиальных решений проектной документации и рабочих чертежей.

Материалы раздела обосновывают методическое содержание и состав проектных работ, цели натурных исследований. Качество и объем материалов раздела дают представление об основных характеристиках памятника. Материалы исследований послужили обоснованием разработанных проектных решений по проведению работ по сохранению Объекта.

Том 3. Проект ремонта и реставрации помещений; демонтаж кондиционеров с фасадов. Стадия: Проект.

Включают пояснительные записки с обоснованием проектных решений, архитектурные решения, сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения, перечень производственных работ, их технология и применяемые строительные и отделочные материалы при производстве отдельных видов работ, проект организации ремонта и реставрации (строительства), мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, мероприятия по обеспечению доступа инвалидов и малоподвижных групп населения к объектам культурного наследия.

Документация содержит достаточный объем обоснований принятых в Проекте решений, технологические рекомендации и применяемые строительные и отделочные материалы при проведении работ по сохранению, а также предложения по организации работ и последовательности их выполнения.

Проектные решения полностью учли рекомендации, изложенные в выводах по итогам проведенного инженерно-технического обследования объекта культурного наследия. Соблюдение методики и последовательности работ, изложенных в Проектной документации, позволит выполнить предлагаемые работы при сохранении исторического облика объекта культурного наследия, культурно-исторической информации, определяющей его подлинность.

В результате изучения представленной Заказчиком для экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия

регионального значения «Доходный дом купца Е. И. Первушина» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 28/ул. Радищева, 2), экспертная комиссия пришла к следующим выводам:

1. Проектная документация разработана в соответствии нормами федерального законодательства:

- организацией, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- физическими лицами, аттестованным федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке;

- на основании задания на проведение работ по сохранению, выданного государственным органом охраны объектов культурного наследия Свердловской области.

2. Проектная документация соответствует требованиям задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 02.09.2022 № 38-04-22/109, выданного Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области.

3. При проектировании учтена имеющаяся исходно-разрешительная документация. Визуальному обследованию подверглись все элементы объекта, расположенные в габаритах проектирования в пределах видимости и доступности.

4. Предусмотренные в Проектной документации работы выполнены на основе комплексных научных исследований и соответствуют нормам Федерального закона № 73-ФЗ.

5. Характер работ, предусмотренных Проектной документацией, позволяет сделать вывод о том, что предмет охраны объекта, утвержденный приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 15.06.2020 №580, сохраняется.

6. Работы, указанные в Проектной документации, не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта.

7. Проектная документация разработана на основе принципов научной обоснованности, достоверности, полноты информации и объективности, и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, гарантирующих сохранность объекта при выполнении работ по его сохранению, а также отвечает требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ.

Представленная на государственную историко-культурную экспертизу проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Е. И. Первушина» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 28/ул. Радищева, 2) с наименованием: Научно-проектная документация «Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Е. И. Первушина», расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 28/ул. Радищева, 2», шифр 22-109-25, разработанная обществом с ограниченной ответственностью «РЕНЕССАНС» (Лицензия Министерства культуры Российской Федерации на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 05.10.2022 № МКРФ 22670) **соответствует (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

Мы, аттестованные эксперты Веретёхин Андрей Геннадьевич, Мельников Александр Геннадиевич, Муштаков-Лентовский Сергей Евгеньевич, несем ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в

настоящем акте, а также за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

1) Материалы графической части (шифр 22-109-25-АР) проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Е. И. Первушина» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 28/ул. Радищева, 2)

В соответствии с подпунктами «а» и «б» пункта 27 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, к настоящему заключению прилагаются:

1. Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Е. И. Первушина» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 28/ул. Радищева, 2);

2. Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Е. И. Первушина» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 28/ул. Радищева, 2);

3. Научно-проектная документация «Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Е. И. Первушина», расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 28/ул. Радищева, 2», шифр 22-109-25, в электронном виде.

Председатель Экспертной
комиссии:

А.Г. Веретёхин

Ответственный секретарь
Экспертной комиссии:

А.Г. Мельников

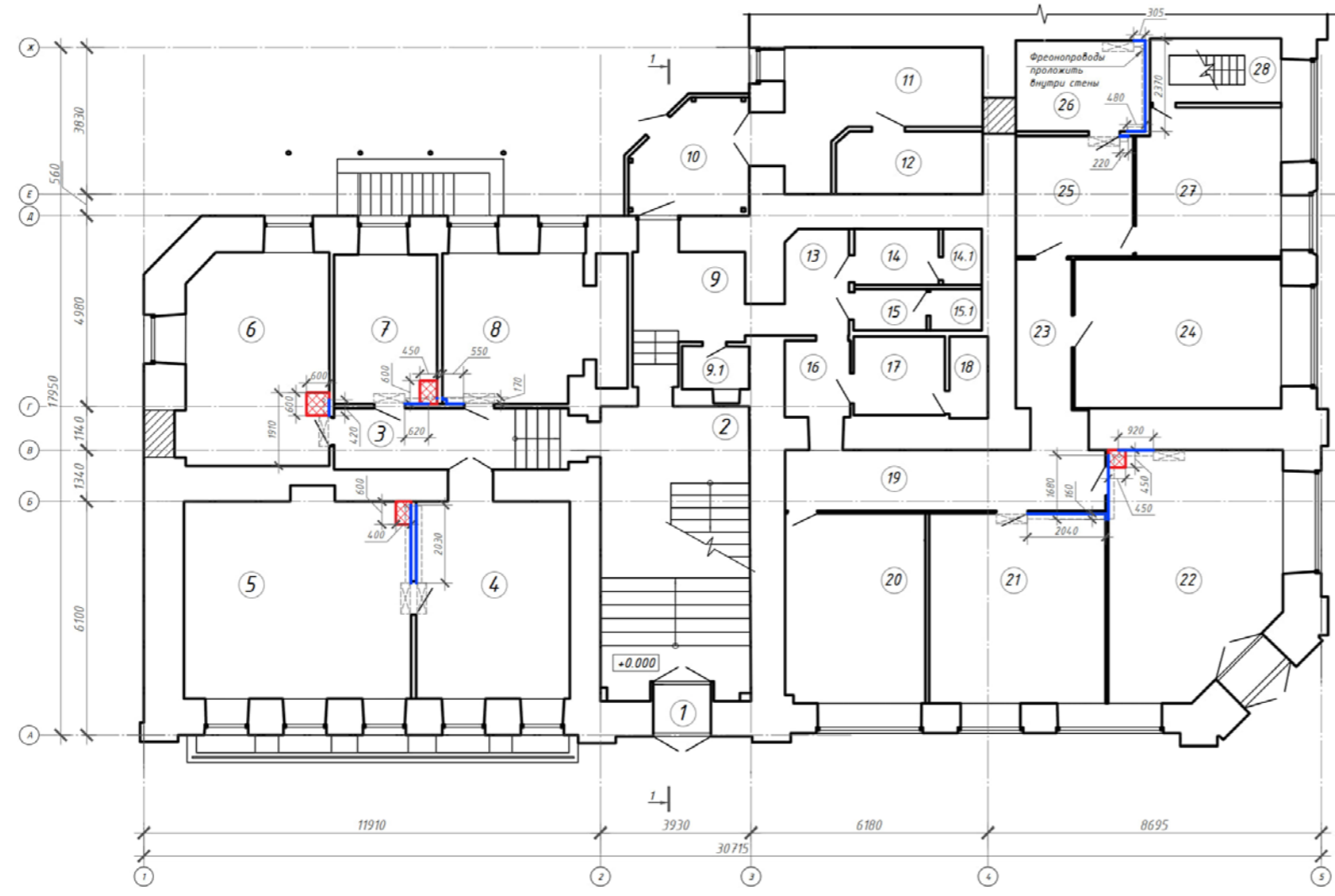
Член Экспертной комиссии:

С.Е. Муштаков-Лентовский

Дата оформления заключения экспертизы: 20 апреля 2026 г.

**Материалы графической части (шифр 22-109-25-АР)
проектной документации на проведение работ по сохранению
объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом купца Е. И. Первушина»
(Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 28/ул. Радищева, 2)**

Монтажный план первого этажа (Фрагмент 1)
М 1:100



Примечания:
1. Кабель-каналы выкрасить в цвет стен

Экспликация помещений

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²
1	Гамбур	2,2
2	Холл	24,8
3	Коридор	10,3
4	Кабинет	21,5
5	Кабинет	30,9
6	Кабинет	20,9
7	Кабинет	10,5
8	Кабинет	17,7
9	Коридор	9,8
9.1	Помещение	1,9
10	Холл	8,47
11	Кабинет	14,2
12	Помещение	6,2
13	Коридор	5,5
14	Санузел	3,3
14.1	Санузел	1,5
15	Санузел	2,1
15.1	Санузел	1,5
16	Коридор	4,2
17	Помещение	4,9
18	Помещение	2,1
19	Коридор	13,2
20	Кабинет	18,1
21	Кабинет	22,5
22	Кабинет	27,1
23	Коридор	7,3
24	Кабинет	21,1
25	Кабинет	9,6
26	Кабинет	8,1
27	Кабинет	14,5
28	Кабинет	5,7

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²
21	Кабинет	22,5
22	Кабинет	27,1
23	Коридор	7,3
24	Кабинет	21,1
25	Кабинет	9,6
26	Кабинет	8,1
27	Кабинет	14,5
28	Кабинет	5,7



- Условные обозначения:
- Заложённые проёмы
 - Системы кондиционирования
 - Демонтируемые потолки Armstrong с обратным монтажом
 - Кабель-канал



22-109-25-AP

Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Е.И. Первухина», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д.28/ ул. Радищева, д.2

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Науч. рук.		Лецев К.С.			09.25
Н.контроль		Веселов В.В.			09.25
Проверил		Лецев К.С.			09.25
Разработал		Зудова С.А.			09.25

Проект ремонта и реставрации помещений;
демонтаж кондиционеров с фасадов.

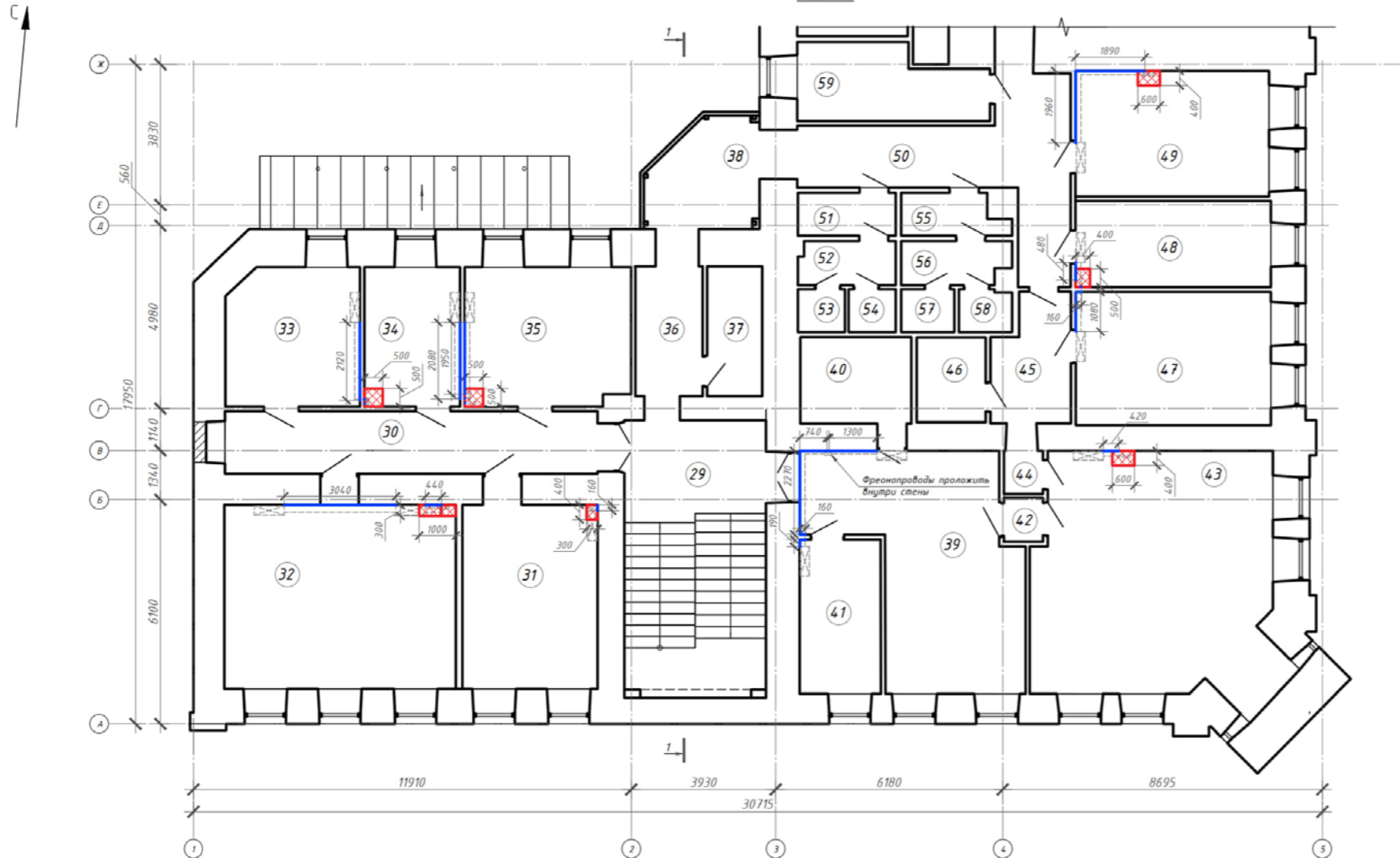
Стадия	Лист	Листов
П	8	

План первого этажа
М1:100



Формат А4х3

Монтажный план второго этажа (Фрагмент 1)
М 1:100



Условные обозначения:

- Заложённые проёмы
- Демонтируемые потолки Armstrong с обратным монтажом
- Системы кондиционирования
- Кабель-канал

Экспликация помещений

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²
29	Холл	11,5
30	Коридор	17,8
31	Кабинет	19,3
32	Кабинет	32,4
33	Кабинет	13,6
34	Кабинет	9,8
35	Кабинет	16,9
36	Коридор	6,4
37	Помещение	5,2
38	Холл	8,4
39	Кабинет	29,1
40	Помещение	7,65
41	Кабинет	9,3
42	Помещение	1,3
43	Кабинет	39,3
44	Помещение	1,3
45	Коридор	6,7
46	Помещение	4,3
47	Кабинет	19,1
48	Кабинет	12,3

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²
49	Кабинет	17,8
50	Коридор	19,1
51	Санузел	3,1
52	Санузел	3,1
53	Санузел	1,5
54	Санузел	1,5
55	Санузел	3,0
56	Санузел	3,3
57	Санузел	1,5
58	Санузел	1,5
59	Кабинет	9,5



22-109-25-AP

Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Е.И. Первухина», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Марта, д.28/ ул. Радищева, д.2

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Науч. рук.	Лещев К.С.				09.25
Н.контроль	Веселов В.В.				09.25
Проверил	Лещев К.С.				09.25
Разработал	Зудова С.А.				09.25

Проект ремонта и реставрации помещений;
демонтаж кондиционеров с фасадов.

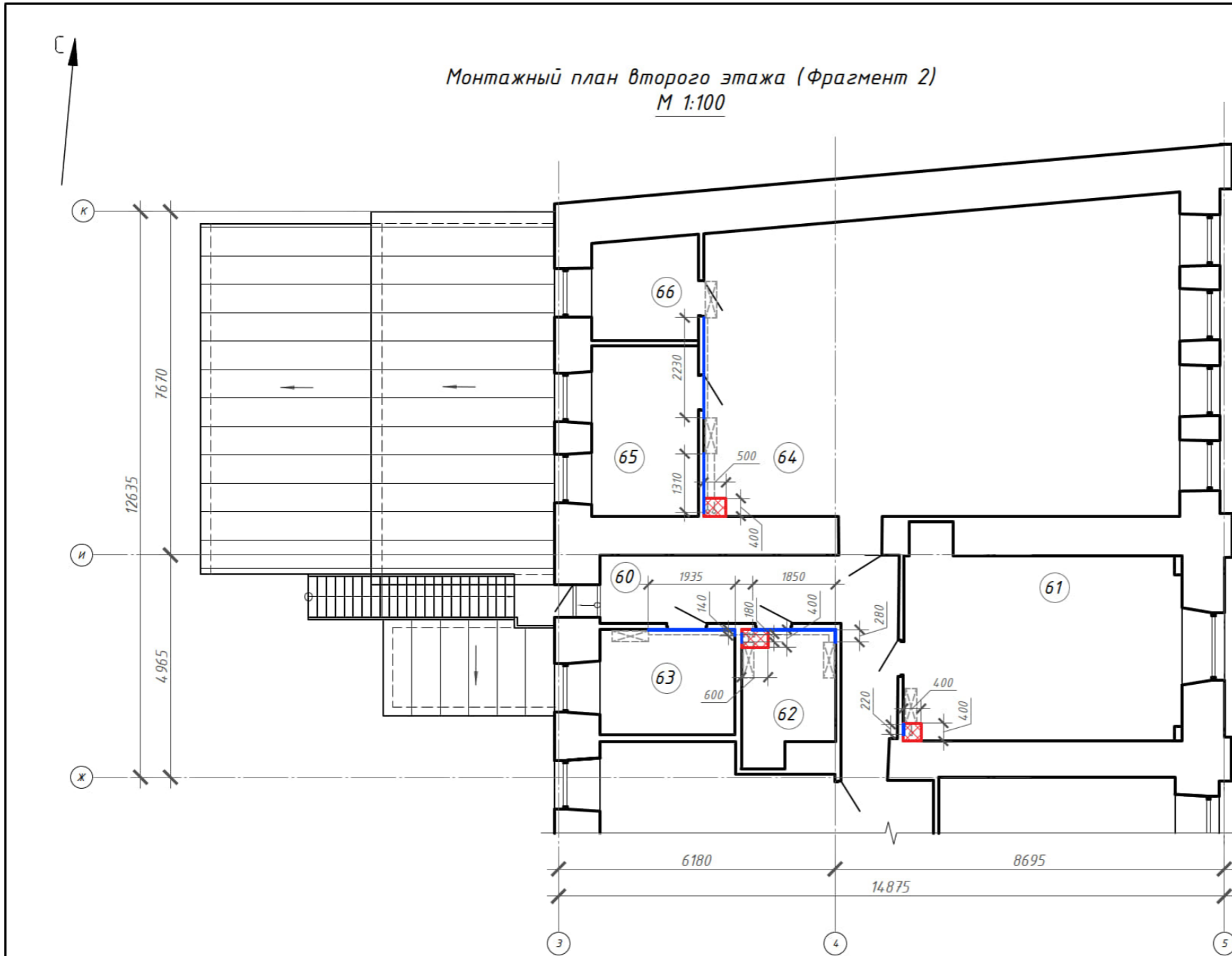
Стадия	Лист	Листов
П	9	

План второго этажа (фрагмент 1)
М 1:100



Формат А4х3

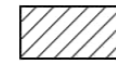
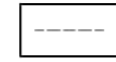


Монтажный план второго этажа (Фрагмент 2)
М 1:100



Экспликация помещений

Номер помещения	Наименование	Площадь, м²
60	Коридор	14,3
61	Кабинет	26,4
62	Кабинет	5,7
63	Кабинет	6,9
64	Кабинет	71,8
65	Кабинет	8,8
66	Кабинет	5,3

Условные обозначения:

-  - Заложённые проёмы
-  - Системы кондиционирования
-  - Демонтируемые потолки Armstrong с обратным монтажом
-  - Кабель-канал

0 100 200 300 400 500 см

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Науч. рук.		Лещев К.С.			09.25
Н.контроль		Веселов В.В.			09.25
Проверил		Лещев К.С.			09.25
Разработал		Зубова С.А.			09.25

22-109-25-АР

Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Е.И. Первушина», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д.28/ ул. Радищева, д.2

Проект ремонта и реставрации помещений; демонтаж кондиционеров с фасадов.

Стадия	Лист	Листов
П	10	

План второго этажа (фрагмент 2)
М 1:100



Формат А3