

АКТ

государственной историко-культурной экспертизы раздела об обеспечении сохранности объектов культурного наследия «РАЗДЕЛ проектной документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении работ по объекту: «Завершение строительства объекта капитального строительства «Торгово-офисный центр с подземной автостоянкой», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 36

17 марта 2026 г.

г. Оренбург

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530. В соответствии с пунктом 8 указанного выше Положения экспертиза проводится одним экспертом.

1.	Дата начала проведения экспертизы	15 марта 2026 года
2.	Дата окончания проведения экспертизы	17 марта 2026 года
3.	Место проведения экспертизы	г. Оренбург
4.	Заказчик экспертизы	Индивидуальный предприниматель Григорян Ольга Вячеславовна

Сведения об эксперте:

Фамилия, имя и отчество	Лылова Евгения Владимировна
Образование	высшее, Оренбургский государственный педагогический университет, исторический факультет, 1997 г., диплом АВС 0063336 ФГБОУ ВПО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)», 2014 г., диплом 107724 0340586
Специальность	020700 история, 030501 юриспруденция
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	18 лет
Место работы и должность	ИП Лылова Е.В.
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Государственный эксперт по проведению историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 18 сентября 2023 г. № 2690; от 08 сентября 2025 г. №1599) • выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; • документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

	<ul style="list-style-type: none"> • документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; • документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; • земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с пунктом 34.2 пункта 1 статьи 9 Федерального закона; • документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ.
--	---

6. Информация об ответственности эксперта за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Я, эксперт Лылова Евгения Владимировна, признаю свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного

наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

Эксперт не имеет с Заказчиком экспертизы отношений, указанных в п. 5 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

7. Цель и объекты экспертизы.

Цель экспертизы:

Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр): объекта культурного наследия федерального значения «Дом Рязанова» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 40) и объекта культурного наследия регионального значения «Дом Рязанова» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 63).

Объект экспертизы:

Проектная документация «Раздел проектной документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении работ по объекту: «Завершение строительства объекта капитального строительства «Торгово-офисный центр с подземной автостоянкой», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 36. Шифр 05-2026-П-АРХ12.1 (обозначение документа)», разработанная в 2026 году ИП Григорян О.В. (ИНН 666304862441, ОГРНИП 316965800072167) (далее – Разработчик, Автор).

8. Перечень документов, предоставленных Заказчиком на экспертизу.

На экспертизу представлена проектная документация

«Раздел проектной документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении работ по объекту: «Завершение строительства объекта капитального строительства «Торгово-офисный центр с подземной автостоянкой», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 36. Шифр 05-2026-П-АРХ12.1 (обозначение документа)», разработанная в 2026 году ИП Григорян О.В. (ИНН 666304862441, ОГРНИП 316965800072167) в следующем составе:

Введение

ГЛАВА 1. Общая часть

1.1. Основание для разработки Раздела, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении работ

1.2. Исходные данные

1.3. Основные положения Раздела

ГЛАВА 2. Общие сведения об объектах культурного наследия

2.1. Общие сведения

2.2. Результаты визуального обследования объектов культурного наследия, расположенных в зоне влияния проводимых работ

2.3. Описание места расположения участка, на котором планируется проведение работ и общие характеристики территории

2.4. Кадастровая карта

ГЛАВА 3. Сведения о регламентах и ограничениях, принятых в нормативно-правовых документах в отношении рассматриваемой территории

3.1. Градостроительные регламенты и режим использования земель в границах рассматриваемой территории

ГЛАВА 4. Описание проектных решений

4.1. Сведения о работе подготовительного периода

4.2. Описание проектных решений по производству работ основного периода

4.3. Схемы и описание производства работ

ГЛАВА 5. Оценка прямого и косвенного воздействия на объекты культурного наследия при проведении работ

5.1. Оценка прямого воздействия

5.2. Оценка косвенного воздействия

ГЛАВА 6. Рекомендации по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении работ

ГЛАВА 7. Заключение

ГЛАВА 8. Нормативные ссылки и документы

Приложения

Исходные данные для разработки Раздела:

1. Состав и виды проводимых работ определены документацией, разработанной ООО «Р1.Сети» в 2026г.:

- «Наружные сети водоснабжения». Шифр 1463.40-2026-НВ;

- «Наружные сети хозяйственно-бытовой канализации». Шифр 1463.40-2026-НК1;

- «Наружные сети хозяйственно-бытовой канализации (выпуски)». Шифр 1463.40-2026-НК1.1;

- «Наружные сети дождевой канализации». Шифр 1463.40-2026-НК2;

- Раздел 7. «Проект организации строительства». Шифр 1463-2025-00-ПОС. Том 7.

Вышеуказанные проектные материалы были изучены экспертом в процессе проведения государственной историко-культурной экспертизы.

Государственная историко-культурная экспертиза проведена Е.В. Лыловой (эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, аттестованный МК РФ - приказ МК РФ от 18.09.2023 г. № 2690; от 08 сентября 2025 г. №1599). В соответствии с п. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, экспертиза проводится одним экспертом. Экспертиза проведена на основании договора № 13 от «15» марта 2026 г.

9. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы.

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы, отсутствуют.

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

В процессе проведения государственной историко-культурной экспертизы:

– рассмотрены документы, представленные Заказчиком экспертизы;
– выполнен анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации), включающего документы, принятые от Заказчика экспертизы, и материалы, собранные в ходе экспертизы;

– осуществлено аналитическое изучение Проектной документации «Раздел проектной документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении работ по объекту: «Завершение строительства объекта капитального строительства «Торгово-офисный центр с подземной автостоянкой», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 36. Шифр 05-2026-П-АРХ12.1 (обозначение документа)», разработанной в 2026 году ИП Григорян О.В. (ИНН 666304862441, ОГРНИП 316965800072167) в целях определения ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а именно: соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории, научной обоснованности предлагаемых проектных решений. По результатам проведенной работы установлено, что представленная на экспертизу Документация является достаточной для подготовки заключения экспертизы. Указанные исследования проведены с применением методов историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы.

Результаты проведенных исследований оформлены в виде акта государственной историко-культурной экспертизы.

11. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведения экспертизы.

Проектная документация «Раздел проектной документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении работ по объекту: «Завершение строительства объекта капитального строительства «Торгово-офисный центр с подземной автостоянкой», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 36». Шифр 05-2026-П-АРХ12.1 (обозначение документа)», разработана в 2026 году ИП Григорян О.В. (ИНН 666304862441, ОГРНИП 316965800072167).

На земельных участках, непосредственно связанных с участком производства работ, расположены объекты культурного наследия:

- федерального значения «Дом Рязанова», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 40;
- регионального значения «Дом Рязанова», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 63.

Объект культурного наследия федерального значения «Дом Рязанова», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 40.

Объект включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия федерального значения с наименованием - «Дом Рязанова», по адресу: Свердловская область, г. Свердловск, ул. Куйбышева, д.40, на основании Постановления Совета Министров РСФСР от 30.08.1960г. № 1327 , прил. № 1.

Номер в реестре «Перечень объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и расположенных на территории Свердловской области»: 661720764930006.

Категория историко-культурного значения: федерального значения.

Вид объекта: ансамбль.

Дата создания: XIX в.

Границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Дом Рязанова», по адресу: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д.40 утверждены Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 22.03.2017г. № 104 (Приказами от 09.02.2018г. № 22 и от 09.08.2018г. № 313 внесены изменения).

Объединенная зона охраны, утверждение требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны утверждена Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 27.07.2023г. № 473 (Приказом от 30.10.2023г. № 671 внесены изменения).

Предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Рязанова», по адресу: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д.40 утвержден Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 19.03.2021г. № 65.

Краткая историческая справка:

Так называемая Большая рязановская усадьба представляет собой один из лучших архитектурных ансамблей Екатеринбурга эпохи классицизма.

В 1815 г. Т.М. Рязанов приступил к строительству своего дома. Место для его возведения было выбрано на левом высоком берегу Исети, рядом с молельным старообрядческим домом. На плане города 1818 г. на усадьбе значится главный дом и флигель. Главный дом усадьбы возводился как угловой на пересечении Сибирского проспекта и намечавшегося планом города продолжения 2-й Береговой.

Однако улица продолжения не получила и фасад, украшенный портиком с фронтоном, оказался обращенным в сторону разбитого позднее большого сада, протянувшегося до реки.

Строительство велось в 1815 - 1818 гг. Первоначально Большой дом был одноэтажным.

Позднее А.Т. Рязанов достроил второй этаж, построил каменную оранжерею, разбил сад.

Полностью усадебный комплекс с каменным двухэтажным главным домом, флигелями, службами, оранжереей, двором и садом сформировался к концу 1850-х гг. В строительстве и отделке усадебного дома принимал участие М.П. Малахов. Каменная оранжерея и пристрой к дому возведены по проектам архитектора К.Г. Турского в 1840-х гг.

Композицию усадьбы определило традиционное сочетание главного дома (северным) фасадом по красной линии улицы Луначарского.

Фасады делятся по вертикали на три части. Первый этаж частичной отделкой стен «под руст», чередованием пилястр тосканского ордера (на углах здания и ризалитов входов в магазины) с колоннами того же ордера в простенках прямоугольных витрин от делен от

второго этажа упрощенным междуэтажным карнизным поясом (с балюстрадой на главном фасаде).

Окна второго этажа обрамлены профилированными наличниками и прямыми сандриками (выборочно). Четвертый этаж акцентирован прямоугольными балконами на декоративных консолях с металлической решеткой ограждения. Окна пятого, аттикового, этажа «зажаты» между профилированной, слабо раскрепованной тягой, фризом и венчающим карнизом с розетками и модульонами.

Вертикальные оси плоскостной композиции главного фасада акцентированы порталами с колоннами в шипах входов в магазины и декорированными нишами лестничных клеток со смещенными по вертикали окнами (круглыми на четвертом этаже) и прямыми аттиками над кровлей. Порталы фланкируют полукруглые ниши, венчают вазы на столбиках парапетов и прямоугольные фронтоны с валютами и розетками в тимпанах.

В декоре использованы прямые сандрики с зубцами, картуши, ионики и сухарики, консоли и барельефный орнамент, маски в виде львиных голов, держащих гирлянды с фестонами.

В настоящее время объект эксплуатируется. Форма использования (эксплуатации) – жилой дом.

В результате визуального обследования объекта культурного наследия, было установлено, что техническое состояние здания согласно ГОСТ Р 55567-2013 (таблица В.1) оценивается как неудовлетворительное. Категория технического состояния здания - III.

При визуальном осмотре объекта культурного наследия обнаружены следующие дефекты и повреждения:

- нарушения отделочных слоёв фасада на глубину до 25%;
- промораживание и выветривание кирпичной кладки.
- трещины в стенах и несущих колоннах, пересекающие не более четырех рядов кладки;
- снижение несущей способности кладки;
- прогибы элементов перекрытия, вызванные эксплуатационными воздействиями, превышают допустимые более чем на 30%
- нарушения покрытия кровли и карнизов;
- нарушение антикоррозийного покрытия водосточной системы;
- разрушение (местами отсутствие отмостки).

Требуется реставрация памятника.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Рязанова», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 63.

Объект включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения с наименованием «Дом Рязанова», по адресу: Свердловская область, г. Свердловск, ул. Куйбышева, д.63, на основании Постановления Совета Министров РСФСР от 30.08.1960г. № 1327, прил. № 2.

Номер в реестре «Перечень объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и расположенных на территории Свердловской области»: 661710764890005.

Категория историко-культурного значения: регионального значения.

Вид объекта: памятник.

Дата создания: XIX в.

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Рязанова», по адресу: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д.63 утверждены Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 27.09.2016г. № 179.

Зона охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Рязанова», по адресу: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д.63, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон, утверждены Постановлением Правительства Свердловской области от 21.02.2018г. № 85-ПП и Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 02.06.2023г. № 336 (Приказом от 27.03.2024г. № 178 внесены изменения).

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Рязанова», по адресу: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д.63 утвержден Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 22.08.2025г. № 413.

Краткая историческая справка.

Входит в классицистический ансамбль расположенных одна против другой и принадлежавших одной и той же семье усадеб. Каменный двухэтажный дом известен как «малый рязановский».

Вместе со службами дом построен по проекту архитектора М.П. Малахова.

Южной стороной с двумя воротами выходит на Сибирский проспект (ныне ул. Куйбышева), западной - в сад, отделенный от конца 2-й Береговой улицы (ныне ул. Горького) решетчатой оградой (не сохранилась). С востока и севера примыкает замощенный крупными гранитными плитами двор, в глубине которого стоят бывшие конюшни.

Все фасады объединяют горизонтальная тяга и рустованный первый этаж. Однако уличный фасад трактован как главный. Он наделен по центру выступом с мезонином и фронтоном. Акцент образуют выведенные в простенках второго этажа дне приставные колонны.

Дворовый фасад имеет четырехколонный ионический портик на аркаде. Садовый фасад также оформлен портиком, но его ионические колонны расставлены попарно по краям на пьедесталах с арочными нишами. Оба боковых портика завершаются аттиками, дополненными своеобразными скруглениями вроде лучковых фронтонышков.

Окна дома прямоугольные (кроме полукруглого у мезонина). На выступе уличного фасада они тройные, внизу - вписанные в пологую нишу. Окнам приданы в нижнем этаже замковые камни, в верхнем - сандрики.

Конюшни, несмотря на сильные искажения, отличаются выразительным ритмом верхних полукруглых проемов в сочетании с гладкой стеной.

Ворота дома - распространенного в классицизме типа: пара устоев, оформленных двухколонными портиками с фронтонами.

Яркий образец екатеринбургской городской усадьбы первой половины XIX в., в архитектуре которой отразились черты классицизма.

В настоящее время объект эксплуатируется. Форма использования (эксплуатации) – библиотека (Православный информационно-библиотечный центр).

В результате визуального обследования объекта культурного наследия, было установлено, что техническое состояние здания согласно ГОСТ Р 56198-2014 (таблица А.1) оценивается как удовлетворительное. Категория технического состояния здания - II.

При визуальном осмотре объекта культурного наследия обнаружены следующие дефекты и повреждения:

- дефекты отделочных слоёв и металлического покрытия ограды;
- отсутствие, разрушение отделочных слоёв, грязь на фасаде.

Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации.

Требуется реставрация памятника.

Земельный участок, на котором в том числе планируется проведение работ по строительству инженерных сетей (кадастровый номер 66:41:0000000:185187), непосредственно связан с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия федерального наследия «Дом Рязанова», по адресу: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д.40 и объекта культурного наследия регионального значения «Дом Рязанова», по адресу: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д.63.

Согласно ПРАВИЛ землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург», (утверждены постановлением Администрации города Екатеринбург от 10.06.2022 № 1597 (в редакции Постановления Администрации города Екатеринбурга от 19.06.2025 № 1318), участок проведения работ, располагается в границах территориальных зон:

- Ц-1 – общественно-деловая зона городского центра.
- Ц-2 – общественно-деловая зона местного значения.
- ТОП-1 – территории общего пользования.

Планируется проведение работ по устройству:

- наружных сетей водоснабжения;
- наружных сетей хозяйственно-бытовой канализации, в т.ч. выпуски;
- наружных сетей дождевой канализации;
- восстановлению благоустройства.

Работы планируются на земельных участках, в том числе непосредственно связанных с земельными участками, в границах которых располагаются объекты культурного наследия «Дом Рязанова», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 40 и «Дом Рязанова», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 63, а также в зонах охраны объекта культурного наследия «Дом Рязанова, XIX век», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 63.

Иные объекты культурного наследия не рассматриваются в рамках разработки настоящего Раздела ввиду их удаленности от места проведения работ (более 200м).

Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 27.03.2025г. № 178, в границах зон охраны (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия «Дом Рязанова, XIX век», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 63, разрешается «проведение работ по благоустройству территории, не ухудшающих условия восприятия объекта культурного наследия в его историко - градостроительной среде...», а также «строительство (прокладка) подземных линейных объектов инженерной инфраструктуры».

Принимая во внимание, что планируется проведение работ подземным способом и последующее восстановление благоустройства, выполняемые работы учитывают требования

к градостроительным регламентам рассматриваемых объектов культурного наследия и не противоречат им.

На земельном участке по адресу: Свердловская область, ул. Куйбышева, д. 36 с кадастровым номером 66:41:0601026:24 проведено археологическое обследование в 2021г. Федеральным государственным бюджетным учреждением науки Институтом истории и археологии УрО РАН. В результате проведения полевых археологических работ, а также в многочисленных обнажениях приповерхностных литологических отложений культурный слой и археологические предметы не выявлены.

На земельном участке с кадастровыми номерами 66:41:0000000:112285 (частично), - 66:41:0601026:178 (частично), - 66:41:000000:105769 (частично), - 66:41:000000:201705 (частично), - 66:41:000000: 197978 (частично), - 66:41:000000: 195970 (частично), - 66:41:0401036:2 (частично) проведено археологическое обследование в 2025г. Федеральным государственным бюджетным учреждением науки Институтом истории и археологии УрО РАН. В результате выявлено, что на исследуемых земельных участках объекты культурного и археологического наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия, выявленные объекты культурного и археологического наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного и археологического наследия отсутствуют.

12. Анализ представленного на экспертизу Раздела.

В ходе разработки рассматриваемой Проектной документации авторами проведены историко-архивные изыскания, изучены имеющиеся картографические материалы, дано описание градостроительной ситуации, представлены сведения об объектах культурного наследия, расположенных на смежной с участком производства работ территории, дано описание основных проектных решений, дан анализ воздействия проектных решений на объекты культурного наследия, определены меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

Рассмотрение Экспертом рассматриваемой Проектной документации, разработанной ИП Григорян О.В., осуществлялось с учетом оценки влияния планируемых в проекте строительства работ на состояние рассматриваемых объектов культурного наследия. Данная оценка осуществлялась исходя из принципа безусловного обеспечения физической сохранности объектов культурного наследия, предотвращения негативного воздействия на их состояние и сохранения особенностей, представляющих историко-культурную ценность.

В ходе составления Проектной документации с целью проведения дальнейшей оценки воздействия планируемых к проведению работ на объекты культурного наследия были рассмотрены основные проектные решения. В результате установлено следующее.

Сведения о работе подготовительного периода.

До начала производства работ на объекте необходимо провести комплекс организационно-технических мероприятий, в том числе:

- назначить лиц, ответственных за качественное и безопасное производство работ, строительный контроль;
- организовать лабораторный и геодезический контроль;
- провести инструктаж членов бригады по технике безопасности;
- обеспечить рабочих инструментами и средствами индивидуальной защиты;

- разместить в зоне производства работ необходимые машины, механизмы и инвентарь;

- разместить места складирования материалов, инвентаря и другого необходимого оборудования, обеспечить освещение строительной площадки. Площадки для складирования материалов и оборудования на объект оборудовать ограждением и противопожарным инвентарем.

- Сыпучие материалы складировать под навесом;

- установить информационные щиты с указанием наименования объекта, исполнителя работ, фамилии, должности и номеров телефонов ответственного производителя работ по объекту, сроки начала и окончания работ;

- выполнить установку временных передвижных помещений (вагончиков) для нужд строительства;

- оградить место производства работ дорожными знаками, сигнальной лентой и временным ограждением высотой не менее 1,6м, согласно утвержденным схем ОДД;

- обеспечить строительную площадку противопожарным инвентарем и средствами сигнализации;

- обеспечить участок работ рабочей документацией;

- выполнить вынос и переустройство инженерных сетей, попадающих в зону производства работ и мешающих их выполнению;

- выполнить планировку поверхности на участке строительства, устройство внутриплощадочных проездов, технологических площадок;

- выполнить вырубку зеленых насаждений;

- выполнить устройство временных сетей водопровода, электроснабжения, связи, наружного освещения территории;

- выполнить сдачу-приемку геодезической разбивочной основы, закрепление основных осей сооружений для строительства и геодезических разбивочных работ для прокладки инженерных сетей;

- выполнить организацию движения по временной схеме с установкой средств технического регулирования в зависимости от места производства работ;

- не допускать складирование строительного мусора на участке производства работ, организовать их своевременный вывоз в конце каждой рабочей смены с участка производства работ на ближайший полигон ТБО.

Не допускается расположение машин и механизмов в границах территории объектов культурного наследия.

Описание проектных решений по производству работ основного периода.

(Приводится согласно Рабочей документации, разработанной ООО «Р1.Сети» в 2026г.:

- «Наружные сети водоснабжения». Шифр 1463.40-2026-НВ;

- «Наружные сети хозяйственно-бытовой канализации». Шифр 1463.40-2026-НК1;

- «Наружные сети хозяйственно-бытовой канализации (выпуски)». Шифр 1463.40-2026-НК1.1;

- «описание производства работ. Наружные сети дождевой канализации». Шифр 1463.40-2026-НК2;

- Раздел 7. «Проект организации строительства». Шифр 1463-2025-00-ПОС. Том 7.).

Наружные сети водоснабжения.

Разделом рабочей документации разработан ввод водопровода в торгово-офисные помещения и автостоянку 1 этапа строительства.

Источником хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения объекта является существующий кольцевой водопровод диаметром 300 мм, проложенный по ул. Куйбышева. Для подключения двух проектируемых вводов диаметра 200х11.9 мм к кольцевому водопроводу диаметром 300 мм предусмотрена камера В1-1/ПГ2.

Наружное пожаротушение здания осуществляется от трёх пожарных гидрантов, два из которых проектируемые (в проектируемой камере В1-1/ПГ2, и в существующем колодце).

Расстановка пожарных гидрантов произведена с учётом прокладки рукавных линий по поверхностям с твёрдым покрытием не более 200 м (СП 8.13130.2009, п.9.11, при наличии автонасосов).

Земляные работы и работы по устройству оснований под трубопроводы при строительстве выполняются в соответствии с требованиями СП 45.13330.2012. Предусмотрена песчаная подготовка под проектируемые трубопроводы из песка с модулем крупности $m=2-2,5mk$ (средняя) по ГОСТ 8736-2014 толщиной 150 мм с уплотнением $K_{com}>0,95$. Обратная засыпка производится местным грунтом с трамбованием или песком выше верха трубы на 300мм (применение песчаных пылеватых грунтов не допускается). При засыпке траншеи местным грунтом (песком) будут использованы мягкие (песчаные, но не пылевидные) грунты без крупных включений.

Перечень видов работ, подлежащих освидетельствованию:

- устройство котлованов;
- устройство оснований под колодцы в котлованах;
- устройство траншей;
- геодезическая разбивка трассы трубопровода и осей сооружений;
- монтаж колодцев;
- монтаж трубопроводов;
- обратные засыпки в местах;
- исполнительная съёмка коллектора;
- испытания трубопроводов.

Максимальная глубина проведения работ составляет 3,8м от верхнего уровня дорожной одежды.

После проведения работ планируется восстановление благоустройства с применением материалов аналогичных существующим.

Хозяйственно-бытовая канализация (в т.ч. выпуски).

Разделом рабочей документации разработана самотечная сеть бытовой канализации Ø200 мм. торгово-офисных помещений и автостоянки в подвале 1 этап строительства. Отвод хозяйственно-бытовых стоков предусмотрен во внеплощадочную сеть бытовой канализации диаметром 200 мм.

Самотечная сеть прокладывается трубами полипропиленовыми гофрированными Pragma DN/ID 200 SN8 TY 2248-001-96467180-2008. Выпуск канализации запроектирован трубами ПВХ Ostendorf KG (PVC) SN4 DN125. 5.

Выпуск канализации запроектирован трубами ПВХ Ostendorf KG (PVC) SN4 DN125.

На сети канализации предусмотрена установка смотровых колодцев по ГОСТ 8020-90 и люков ТВК. Все устанавливаемые на проектируемой наружной сети канализационные

колодцы предусмотрены из сборных железобетонных конструкций по типовому проекту 902-09-22.84 ал.2.

Предусмотрена песчаная подготовка под проектируемые трубопроводы из песка с модулем крупности $m=2-2,5$ мк (средняя) по ГОСТ 8736-2014 толщиной 150 мм с уплотнением $K_{com}>0,95$.

Обратная засыпка производится местным грунтом с трамбованием или песком выше верха трубы на 300мм (применение песчаных пылеватых грунтов не допускается). При засыпке траншеи местным грунтом (песком) будут использованы мягкие (песчаные, но не пылевидные) грунты без крупных включений.

Перечень видов работ, подлежащих освидетельствованию:

- устройство котлованов;
- устройство оснований под колодцы в котлованах;
- устройство траншей;
- геодезическая разбивка трассы трубопровода и осей сооружений;
- монтаж колодцев;
- монтаж трубопроводов;
- обратные засыпки в местах пересечения с коммуникациями;
- антикоррозионные работы;
- исполнительная съемка коллектора до засыпки траншеи;
- испытания трубопроводов.

Максимальная глубина проведения работ составляет 2,04м от верхнего уровня дорожной одежды.

После проведения работ планируется восстановление благоустройства с применением материалов аналогичных существующим.

Наружные сети дождевой канализации.

В объем проекта входит внутриплощадочная сеть ливневой канализации и подключение к ней выпусков канализации из проектируемых торгово-офисных помещений и автостоянки в подвале.

Выпуски сетей канализации запроектированы самотечными из труб ПЭ100 SDR17 $\varnothing 250 \times 14,8$ мм "технических" ГОСТ 18599-2001. Внутриплощадочные сети предусмотрены из труб полимерных гофрированных двухслойных Pragma DN/ID $\varnothing 200 - \varnothing 400$ (или аналог) по ТУ 2248-001-96467180-2008 .

Уклоны трубопроводов приняты 0,02.

Глубина заложения сетей 1,65 - 2,43м.

На сети канализации предусмотрена установка смотровых колодцев по ГОСТ 8020-90. Все устанавливаемые на проектируемой наружной сети канализационные колодцы предусмотрены из сборных железобетонных конструкций по типовому проекту 902-09-22.84 ал.2.

Предусмотреть песчаную подготовку под проектируемые трубопроводы из песка с модулем крупности $m=2-2,5$ мк (средняя) по ГОСТ 8736-2014 толщиной 150 мм с уплотнением $K_{com}>0,95$.

Обратная засыпка производится местным грунтом с трамбованием или песком выше верха трубы на 300мм (применение песчаных пылеватых грунтов не допускается). При

засыпке траншеи местным грунтом (песком) будут использованы мягкие (песчаные, но не пылевидные) грунты без крупных включений.

Перечень видов работ, подлежащих освидетельствованию:

- устройство котлованов;
- устройство оснований под колодцы в котлованах;
- устройство траншей;
- геодезическая разбивка трассы трубопровода и осей сооружений;
- монтаж колодцев;
- монтаж трубопроводов;
- обратные засыпки в местах пересечения с коммуникациями
- антикоррозионные работы;
- исполнительная съемка коллектора до засыпки траншеи;
- испытания трубопроводов.

После проведения работ планируется восстановление благоустройства с применением материалов аналогичных существующим.

Авторами рассматриваемого Раздела проведена оценка прямого и косвенного воздействия на объект культурного наследия при проведении работ. В результате установлено следующее.

Прямое воздействие – это в первую очередь воздействие планируемых земляных и строительных работ на физическую сохранность объектов культурного наследия.

Под косвенным воздействием в проекте понимается нарушение целостности исторической градостроительной среды и визуального восприятия объектов культурного наследия при реализации запланированных земляных и строительных работ.

Оценка прямого воздействия.

При производстве работ по объекту «Завершение строительства объекта капитального строительства «Торгово-офисный центр с подземной автостоянкой», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 36, настоящим Разделом предусмотрены следующие мероприятия по обеспечению безопасности объектов культурного наследия:

1. При производстве работ по подъёму, перемещению и установке в проектное положение конструкций грузоподъёмными механизмами, ведению погрузочно-разгрузочных работ, необходимо обеспечить соблюдение следующих требований:

- не допускается расположение машин и механизмов в границах территории объектов культурного наследия;
- автотранспорт и строительную технику обеспечить нейтрализаторами выхлопных газов.
- доставку строительных материалов и оборудования складировать в специально отведенном месте.
- оградить место монтажа и установки спецтехники сигнальными лентами.

2. Не допускать складирование мусора и материалов в границах территории объектов культурного наследия.

3. При выемке земли ручным способом и обнаружении объекта археологического наследия провести спасательные археологические полевые работы.

Оценка косвенного воздействия.

Предполагаемые работы по объекту «Завершение строительства объекта капитального строительства «Торгово-офисный центр с подземной автостоянкой», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 36 не окажут негативного воздействия на визуальное восприятие историко-культурной среды объектов культурного наследия в зоне проведения работ ввиду того, что планируется устройство инженерных сетей подземным способом (линейный объект).

Вывод: на основании выполненных исследований и проведенного анализа принятых проектных решений по производству работ, а также при соблюдении требований настоящего Раздела, не требуется разработка мер по обеспечению сохранности объектов культурного наследия «Дом Рязанова», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 40; «Дом Рязанова», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 63.

Исходя из проведенной оценки воздействия в рассматриваемом Разделе сформулированы рекомендации по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении работ.

В целях обеспечения сохранности и исключения влияния на объекты культурного наследия, настоящим Разделом рекомендуется:

1. Проведение работ по объекту в соответствии с согласованной проектной документацией.

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

Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 26.12.2024 N 485-ФЗ) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

«Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ;

«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ;

Постановление Правительства РФ от 25.04.2024 N 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;

Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 N 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;

Постановление Правительства Свердловской области от 21.02.2018г. № 85-ПП;

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 27.09.2016г. № 179;

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 22.03.2017г. № 104;

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 09.02.2018г. № 22;

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 09.08.2018г. № 313;

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 19.03.2021г. № 65;

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия

Свердловской области от 02.06.2023г. № 336 ;

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 27.07.2023г. № 473 ;

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 30.10.2023г. № 671;

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 27.03.2024г. № 178;

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 22.08.2025г. № 413;

14. Обоснования вывода экспертизы.

Необходимость разработки рассматриваемой Проектной документации обусловлена Главой VI Федерального закона № 73-ФЗ и основывается на нормах ст. 36 данного закона, включает в себя научно-исследовательские, изыскательские и проектные работы.

Проектная документация содержит краткие историко-архивные и библиографические исследования, анализ влияния работ на состояние объектов культурного наследия. Кроме того, в разделе представлены сведения об объектах культурного наследия, дано описание градостроительной ситуации, краткое описание проектных решений, а также анализ воздействия проектных решений на объекты культурного наследия и определены меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия. Раздел дополнен материалами фотофиксации объектов культурного наследия, расположенных на земельном участке, непосредственно связанном с территорией объекта проектирования и в непосредственной близости от него.

Мероприятия, предусмотренные проектом работ по объекту: «Завершение строительства объекта капитального строительства «Торгово-офисный центр с подземной автостоянкой», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 36», не содержат работы, косвенно воздействующие на рассматриваемые объекты культурного наследия, расположенные на прилегающей к территории предполагаемых работ.

При детальном рассмотрении участка производства работ установлено, что проектные работы планируются вне границ территорий рассматриваемых объектов культурного наследия.

При соблюдении технологии производства работ, предусмотренных проектной документацией, а также соблюдении установленных требований к градостроительным регламентам, негативное воздействие на объекты культурного наследия будет исключено.

Методы производства работ и условия обеспечения этих работ, предложенные проектной документацией, соответствуют условиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Дом Рязанова» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 40) и объекта культурного наследия регионального значения «Дом Рязанова» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 63).

Предлагаемые в проектной документации технические решения обеспечивают сохранение внешнего облика, а также условий благоприятного восприятия объектов культурного наследия в окружающем природном ландшафте и сложившейся историко-градостроительной среде с устойчивых видовых площадок и путей следования.

В ходе реализации проектных решений не будут нарушены бассейны видимости и визуальные связи объектов культурного наследия с окружением.

Меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, предлагаемые в составе материалов Проектной документации, соответствуют цели физического сохранения объектов культурного наследия и их визуального восприятия в сложившейся историко-градостроительной и ландшафтной среде.

В целях исключения потенциальной угрозы повреждения объектов культурного наследия, выполнение работ необходимо осуществлять в соответствии с разработанным проектом.

При выполнении всех вышеперечисленных мероприятий, проводимые работы не оказывают негативного влияния на объекты культурного наследия федерального значения «Дом Рязанова» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 40) и регионального значения «Дом Рязанова» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 63)

15. Вывод экспертизы

Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации как объект культурного наследия федерального значения «Дом Рязанова» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 40) и объект культурного наследия регионального значения «Дом Рязанова» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 63)

ВОЗМОЖНО (положительное заключение).

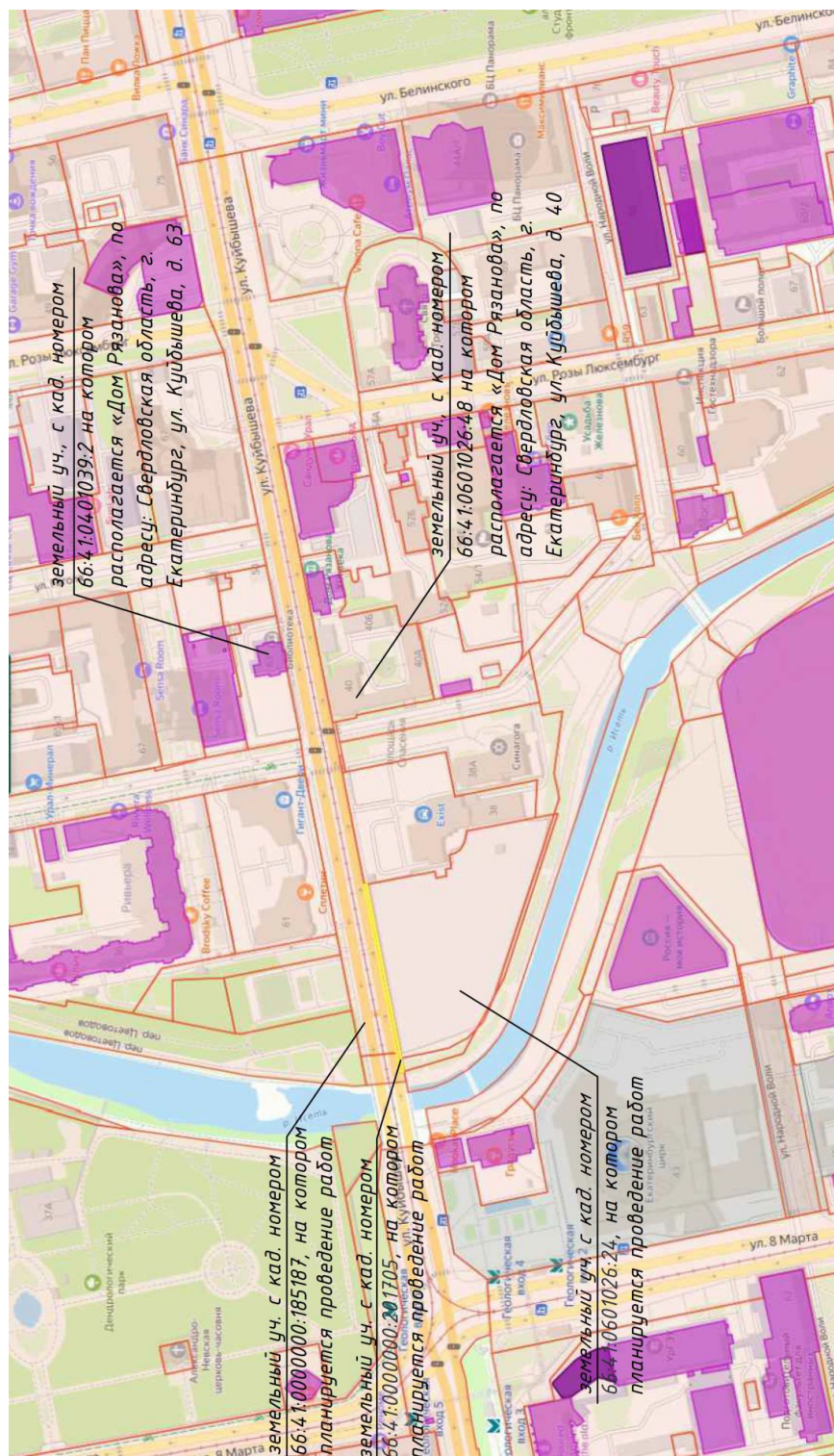
Проектная документация «РАЗДЕЛ проектной документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении работ по объекту: «Завершение строительства объекта капитального строительства «Торгово-офисный центр с подземной автостоянкой», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 36». Шифр 05-2026-П-АРХ12.1 (обозначение документа)». Шифр 08.2025-01-РОС, разработанная в 2026 году ИП Григорян О.В., рекомендуется к согласованию государственным органом охраны объектов культурного наследия в установленном порядке.

Дата оформления заключения экспертизы, являющаяся датой его подписания - 17 марта 2026 г.

Приложение:

Кадастровая карта, с обозначением земельного участка с кадастровым номером 66:41:0601026:48, в границах которого расположен объект культурного наследия федерального значения «Дом Рязанова» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 40), земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401039:2, в границах которого расположен объект культурного наследия регионального значения «Дом Рязанова» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 63) и земельных участков, на которых планируется проведение работ, 2026г.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы оформлен в электронном виде и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью экспертом Лыловой Евгенией Владимировной.



Кадастровая карта, с обозначением земельного участка с кадастровым номером 66:41:0601026:48, в границах которого расположен объект культурного наследия федерального значения «Дом Рязанова» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 40), земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401039:2, в границах которого расположен объект культурного наследия регионального значения «Дом Рязанова» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 63) и земельных участков, на которых планируется проведение работ, 2026г.