

АКТ

**Государственной историко-культурной экспертизы
Научно-проектной документации для проведения работ по сохранению
Объекта культурного наследия муниципального значения
«Жилой дом купца Эминова», начало XX века,**

г. Дербент, ул. Курбанова, д. 33.

г. Москва

14 мая 2024 г.

Настоящая историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 30, 31, 32 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. №73-ФЗ и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569.

Дата начала проведения экспертизы	10 апреля 2024 г.
Дата окончания проведения экспертизы	14 мая 2024 г.
Место проведения экспертизы	город Москва
Заказчик экспертизы	Гражданин РФ Рамалданов Али Мамедович, 08.09.1986 г.р., г. Урай Тюменской области, Российская Федерация, СНИЛС 178-754-430 20, паспорт гражданина РФ 8207 289440, выд. 29.05.2007 г. Отделом УФМС по Респ. Дагестан в гор. Дербент, 368600, Дагестан Респ., г. Дербент, ул. Генерала Сеидова, д. 28.
Исполнители экспертизы	Скрынникова Е.В. Семина Ю.Е. Кожевникова Л.В.

Сведения об экспертах:

Фамилия, имя, отчество	Скрынникова Елена Владимировна
Образование	высшее
Специальность	архитектор-реставратор высшей категории
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	37 лет

Место работы и должность	ООО «Реставрационно-проектная мастерская «Хранитель», генеральный директор
Приказ об аттестации (организация, №, дата)	Приказ МК РФ об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы № 1809 от 09.11.2021 г.
Полномочия эксперта	- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - 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 земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

Фамилия, имя, отчество	Семина Юлия Евгеньевна
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	39 лет
Место работы и должность	ФГУП «Центральные научно-реставрационные проектные мастерские» Министерства культуры Российской Федерации, главный архитектор проектов
Приказ об аттестации (организация, №, дата)	Приказ МК РФ об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы

	№ 2081 от 27 октября 2022 г.
Полномочия эксперта	<ul style="list-style-type: none"> - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия или 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

Фамилия, имя, отчество	Кожевникова Лидия Валериевна
Образование:	высшее
Специальность:	Инженер - технолог
Ученая степень (звание):	-
Стаж работы:	18 лет
Место работы и должность:	ГАУ «Специализированная дирекция объектов культурного наследия», специалист отдела государственной историко-культурной экспертизы
Реквизиты аттестации:	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20 ноября 2023 г № 3171.
Объекты экспертизы, на которые был аттестован эксперт:	<ul style="list-style-type: none"> - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного

	<p>наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</p> <p>- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.</p>
--	--

Эксперты предупреждены об ответственности за достоверность сведений, изложенных в Акте экспертизы, и за соблюдение принципов проведения экспертизы, установленных статьёй 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569 с изменениями и дополнениями, и отвечают за достоверность сведений, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

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

Экспертами при подписании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569.

Цель экспертизы:

Обоснование принятия решения о возможности (положительное заключение) или невозможности (отрицательное заключение) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия муниципального значения «Жилой дом купца Эминова», начало XX века» по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Курбанова, д. 33, разработчик документации: Общество с ограниченной ответственностью «СИСТЕМ «Компания» (ООО «СИСТЕМ «Компания»), 125047, г. Москва, Оружейный переулок, д.17А, лицензия № МКРФ 04892 от 22 марта 2018 г., выдана на

основании приказа лицензирующего органа № 343 от 22 марта 2018 г., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Объект экспертизы:

Научно-проектная документация для проведения работ по сохранению Объекта культурного наследия муниципального значения «Жилой дом купца Эминова», начало XX века, г. Дербент, ул. Курбанова, д. 33, разработчик документации: Общество с ограниченной ответственностью «Систем «Компания» (ООО «СИСТЕМ «Компания»), 125047, г. Москва, Оружейный переулок, д.17А, лицензия № МКРФ 04892 от 22 марта 2018 г., выдана на основании приказа лицензирующего органа № 343 от 22 марта 2018 г.

I. Перечень документов, представленных Заказчиком:

Научно-проектная документация для проведения работ по сохранению Объекта культурного наследия муниципального значения «Жилой дом купца Эминова», начало XX века, г. Дербент, ул. Курбанова, д. 33, разработчик документации: Общество с ограниченной ответственностью «Систем «Компания» (ООО «СИСТЕМ «Компания»), в следующем составе:

Номер тома	Обозначение	Наименование
3	77/12-ОКНП-АР	Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения
4	77/12-ОКНП-КР	Раздел 4. Конструктивные решения
		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения
5.1	77/12-ОКНП-ИОС1	Подраздел 1. Система электроснабжения. Внутренние сети
5.2	77/12-ОКНП-ИОС2	Подраздел 2. Система водоснабжения. Внутренние сети
5.3	77/12-ОКНП-ИОС3	Подраздел 3. Система водоотведения. Внутренние сети
5.4	77/12-ОКНП-ИОС4	Подраздел 4. Отопление. Вентиляция и кондиционирование воздуха.
		Подраздел 5. Сети связи
5.5.1	77/12-ОКНП-ИОС5.1	Часть 1. Сети связи (система видеонаблюдения, система контроля и управления доступом, охранная сигнализация)
5.5.2	77/12-ОКНП-ИОС5.2	Часть 2. Сети связи (система пожарной сигнализации, система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре)
7	77/12-ОКНП-ПОС	Раздел 7. Проект организации строительства

Номер тома	Обозначение	Наименование
		Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации
		Подраздел 1. Предварительные работы.
13.1.1	77/12-ОКНП-ПР.1	Часть 1. Исходно-разрешительная документация.
13.1.2	77/12-ОКНП-ПР.2	Часть 2. Предварительные исследования.
13.1.3	77/12-ОКНП-ПР.3	Часть 3. Фотофиксация.
		Подраздел 2. Комплексные научные исследования.
		Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования
13.2.2.1	77/12-ОКНП-КНИ.2.1	Книга 1. Заключение по результатам исследования отделочных материалов фасадов и интерьеров
13.2.2.3.	77/12-ОКНП-КНИ.2.3	Книга 3. Техническое заключение о состоянии строительных конструкций здания.

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

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

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

При проведении государственной историко-культурной экспертизы экспертами было выполнено:

- изучение предоставленной исходной документации;
- изучение архивных материалов и библиографических источников;
- изучение и анализ документации, представленной на экспертизу;
- изучение материалов, имеющих в публичном доступе.

Экспертизой установлено, что проектная документация разработана на основании:

- Задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 06 мая 2022 г. № 02/22, выданного Агентством по охране культурного наследия Республики Дагестан;

- Разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 27 декабря 2023 г. № 14/23-р, выданного Агентством по охране культурного наследия Республики Дагестан;

- Договора №77/12-ОКНП от 19.12.2023 г. на выполнение проектных работ между гражданином РФ Рамалдановым Али Мамедовичем и Обществом с ограниченной ответственностью «СИСТЕМ «Компания» (ООО «СИСТЕМ «Компания»);

- Технического задания на выполнение проектно-изыскательских работ (Приложение №1 к Договору №77/12-ОКНП от 19.12.2023 г.);

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кад. № 05:42:000025:1007) от 07.09.2020 г. (здание);

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кад. № 05:42:000025:88) от 07.09.2020 г. (земельный участок).

Собственник (законный владелец): Гражданин РФ Рамалданов Али Мамедович; Гражданин РФ Ферзалиев Баграт Муталибович.

Объект поставлен на государственную охрану Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №147/20 от 18.11.2020 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия - «Жилой дом купца Эминова», нач. XX в., расположенного по ул. Курбанова, дом 33, в городе Дербенте Республики Дагестан в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации /ЕГРОКН/».

Предмет охраны объекта культурного наследия муниципального значения «Жилой дом купца Эминова», начало XX века, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Курбанова, д. 33, утвержден Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан № 24/22-08 от 25.02.2022 г.

IV. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований:

Краткие исторические сведения и описание объекта культурного наследия

Объект культурного наследия муниципального значения «Жилой дом купца Эминова», начало XX века, расположенный по адресу: г. Дербент, ул. Курбанова, д. 33, представляет собой каменный двухэтажный особняк г. Дербента – жилой дом купца-мецената, построенный по проекту неизвестного архитектора в 1912 г.

Здание служило частным особняком известному городскому купцу-меценату Гаджи-Шахмардану Эминову. Эминов являлся коренным жителем

Дербента, известным купцом и общественным деятелем. Он неоднократно избирался членом торговой делегации управления города. Выходец из шестого магала города, Эмин-оглу взял фамилию Эминов. Он запомнился в Дербенте, как один из крупнейших меценатов. За свои средства он построил родники: «Баир-булаг», «Микри-булаг», «Пейниг-булаг». Подвел к ним водоводы из горных источников. Построил во дворе «Джума-мечети» здание школы, которое использовалось по назначению до 1936 г. Построил двухэтажное здание мечети на 5 магале, на месте которой при Советском союзе построили поликлинику. Помимо прочего, оказывал материальную помощь бедному населению.

Гаджи-Шахмардан Эминов умер в 1920 году. Похоронен на семейном кладбище, где на могиле установлен небольшой каменный памятник.

Объект культурного наследия муниципального значения «Жилой дом купца Эминова», нач. XX в. расположен в исторической градостроительной среде древнего города Дербент.

Дербент возник на рубеже IV и III тысячелетий до нашей эры, как поселение в самом узком месте между Кавказскими горами и Каспийским морем.

По своей градостроительной структуре старая часть Дербента соответствует классической схеме двух или трёхчастного деления города, где основными компонентами являются цитадель (перс. кухандиз), собственно город (перс. шахристан) и прилегающая округа, пригород (перс. рабат). Подобная схема характерна для античных городов и основных районов домусульманской Средней Азии. Дербент имеет чётко выраженный кухандиз или кала (араб. крепость) – цитадель Нарын-Кала и шахристан или мадина (араб. город), расположенный в межстенном пространстве. В третьей части, за городскими стенами, находились сельскохозяйственные земли (пастбища), устраивались кладбища.

Самой древней в городе является его верхняя часть – от подошвы холма, на которой стоит цитадель Нарын-Кала, до Джума-мечети, двор которой был ограничен с востока каменной поперечной стеной.

В центре древнего города размещалась торговая площадь с караван-сараями. Отсюда к соборной Джума-мечети шла главная торговая улица, с обеих сторон застроенная лавками.

В планировке древнего города-крепости его создателями учитывались определенные удобства для жителей. В расположении тесных улочек существуют свои закономерности: все улочки проложены так, что представляют кратчайшее расстояние до небольшой общественной площади, где расположены квартальная мечеть, булаг (водоразборный фонтан), до соборной Джума-мечети и главной городской торговой площади.

Жилые дома возводились из бутового, реже из тёсаного камня. Здания поднимались высоко над землёю и представляли собой двухэтажные строения, даже если на уровне первого этажа не было жилых или подсобных помещений. Оконные проёмы делались только во двор, окружённый со всех сторон глухими стенами соседних домов.

Планировочная структура криволинейных улиц позволяла каждому строению иметь на фасаде очень ограниченный набор элементов, порою лишь маленькие дверные проёмы, ведущие во двор.

Облик древнего города дошёл до нас почти без изменений. Зажатый в тесном панцире городских стен, с узкими кривыми улочками, небольшими каменными домиками с плоской кровлею и примыкающими крохотными, замощёнными каменными плитами двориками, величественно возвышающимся куполом Джума-мечети – всё здесь сохраняет неповторимый облик сказочного средневекового Востока.

Только в начале XIX века по распоряжению главнокомандующего на Кавказе генерала Ермолова была начата застройка нижней части города. Кварталы новой застройки в нижней части города, которые начали возводиться согласно плана застройки 1825 года, в официальных документах до 1897 года именуется: Солдатская слободка (у местного населения – Урус мяхялляси), Армянский магал (у местного населения – Эрмяни мяхялляси), Еврейская слободка (у местного населения – Яхуди мяхялляси), Мусульманский форштадт (у местного населения – Гурут).

В дальнейшем эта часть города получила название «Европейский город», что связано с застройкой, которая значительно отличается от застройки верхней части, прежде всего, планировкой улиц и архитектурным стилем строительства, который можно охарактеризовать как богатый украшенный фасадам и элементами декора. В этой части города Дербента расположено множество домов, схожих по архитектурному стилю, материалами строительства и элементами декора фасадов. Часто они обладают следующими характеристиками: двухэтажный или одноэтажный жилой дом с прямоугольным планом. В центральной части главного фасада имеется проездная дворовая арка, над которой установлен резной камень с надписью, датой или религиозной символикой. Декоративное оформление фасада обычно состоит из несложного декора из классицистических элементов, с вертикальным членением главного фасада рустованными пилястрами и несложными карнизами.

Многие из этих домов, в большинстве случаев это жилые дома, в которых до настоящего времени проживают люди, являются объектами культурного наследия. В этой части города расположен и объект культурного наследия муниципального значения «Жилой дом купца Эминова», XIX в.

Здание выделяется своими размерами и богатой пластикой фасада.

Здание формирует историко-культурную среду центральной части города и обладает историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеет особое значение для истории и культуры г. Дербента.

Главный фасад здания выходит на ул. Курбанова и является наиболее богато оформленным декоративными элементами. В центре фасада расположен оригинальный вход прямоугольной формы. Входной проем и 5 окон первого этажа завершены клинчатой перемычкой с замковым камнем. Фасад первого этажа имеет горизонтальные членения по рядам кладки. Фасад

второго этажа выполнен из шлифованного камня. В фасаде расположены 5 окон и 3 двери, ведущие на три оригинальных балкона с металлическими ограждениями, на одном из ограждений сохранилась дата постройки «1912». Над окнами расположены высокие сандрики в форме полки, с резными кронштейнами. Порталы с выходами на балконы имеют массивные фронтонные навершия, с пилястрами и молдингами. На центральном фронте установлен резной камень с годом окончания постройки «1912».

В 2020 году отделом культурного наследия, совместно с республиканским Агентством по охране культурного наследия, была проведена работа по приданию данному зданию охранного статуса объекта культурного наследия муниципального значения.

Несмотря на высокие художественные характеристики фасадной отделки и удобное расположение, данное здание много лет не эксплуатировалось и пришло в упадок.

В 2021 году на объекте произошел пожар, что привело к обрушению перекрытий и кровли.

В этом же 2021 году Владелец объекта – физическое лицо - попытался самостоятельно привести здание в эксплуатируемое состояние, в результате чего Агентство по охране культурного наследия Республики Дагестан, в рамках проведения мониторинга безопасности в отношении ОКН, выявило факт несогласованных строительных работ.

Проведенные контрольно-надзорные мероприятия выявили, что объект культурного наследия муниципального значения «Жилой дом купца Эминова» фактически не существует. Дом, являющийся образцом каменной застройки XIX-XX вв., оказался почти полностью разрушен, сохранился только значительно пострадавший фасад здания.

По результатам выявленных нарушений Дагнаследием приняты меры реагирования, предусмотренные российским законодательством об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации.

Владельцем принято решение о разработке проекта Реставрации и приспособлении к современному использованию данного Объекта культурного наследия.

В конце 2023 – начале 2024 г. Обществом с ограниченной ответственностью «СИСТЕМ «Компания», в соответствии с заключенным договором на проектно-изыскательские работы, проведено комплексное инженерное обследование сохранившихся стен главного фасада здания и внутренних стен дома.

Общее состояние объекта культурного наследия характеризуется, как аварийное.

Представленным на экспертизу проектом рассматривается возможность воссоздания утраченных в результате пожара внутренних помещений и кровли, а также приспособление Объекта к современному использованию.

Предмет охраны Объекта утвержден приказом агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) №24/22-08 от 25

февраля 2022 года “ Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Жилой дом купца Эминова» нач. XX в, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Курбанова, д. 33” в следующем составе:

1. Местоположение и градостроительные характеристики здания, участвующего в формировании фронта застройки улицы Курбанова и его роль в композиционно-планировочной структуре квартала;

2. Пространственно-планировочная структура домовладения, включая местоположение здания, соотношение застроенных и незастроенных пространств;

3. Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление лицевого фасада 1912 г., начала XX века, в традиционном стиле характерном для нижней («европейской части») части города Дербента: включая местоположение, размер, форму, оформление оконных и дверных проемов, три балкона с металлическими ограждениями, высокие сандрики в форме полки, с резными кронштейнами, порталы с выходами на балконы, имеющие массивные фронтоновые навершия, с каннелированными пилястрами и молдингами, резной камень с годом окончания постройки «1912», установленный на центральном фронтоном навершии;

4. Колористическое решение лицевого фасада 1912 г., начала XX века - цвет неокрашенного натурального камня (светлый бежево-коричневый);

5. Материал и характер отделки поверхности лицевого фасада 1912 г., начала XX века (натуральный неокрашенный камень).

Проектными решениями предусмотрены следующие виды работ:

1. Реставрация фасадов:

- усиление конструкций сохранившихся наружных стен;
- воссоздание аварийных конструкций перекрытия балконов с реставрацией сохранившихся чугунных ограждений;
- восстановление исторического облика главного фасада на период начала XX века, 1912г.;
- воссоздание каменных ступеней и площадок крылец;
- воссоздание карниза и левого фронтоного навершия;
- вычинка каменной кладки стен в местах повреждений;
- механическая очистка кладки от загрязнений и биопоражений (производится путем скалывания слоев разрушенных материалов с использованием ручного инструмента);
- химическая очистка кладки, профилированных карнизов и деталей специальными смывками;
- биоцидная обработка каменной кладки фасадов,
- покрытие камнеукрепительным и гидрофобизирующим составом;
- реставрация гладко-тесанных, профилированных и резных каменных деталей, финишная обработка поверхности гидрофобизирующим составом;
- реставрация оснований балконов и металлических ограждений;

- замена металлических элементов из оцинкованной стали (отливы);
- замена заполнений оконных проемов на блоки из деревянного профиля с остеклением двухкамерным стеклопакетом (с низкоэмиссионным мягким покрытием одного стекла);
- замена двери главного входа на новую, визуально соответствующую историческим аналогам;

Для реставрации фасадов предусмотреть устройство инвентарных строительных лесов с защитной улавливающей сеткой.

2. Воссоздание утраченной части наружных стен.

- заполнение каркаса наружных стен кладкой из газобетонных блоков толщиной 400мм на цементно-песчаном растворе, армированном сеткой;
- облицовка воссоздаваемой части наружных стен фасадов плитами из натурального Дагестанского камня-ракушечника, аналогичного историческому материалу отделки фасада в 1912 году;
- устройство декоративных элементов в виде карнизов, пилястр и сандриков по аналогии с сохранившимся главным фасадом на полностью утраченном заднем фасаде;
- заполнение оконных проемов блоками из деревянного профиля с остеклением двухкамерным стеклопакетом (с низкоэмиссионным мягким покрытием одного стекла);
- устройство металлических элементов из оцинкованной стали (отливы).

3. Работы по кровле:

Кровлю в здании проектом предлагается выполнить плоскую, неэксплуатируемую, с рулонным покрытием, с организованным внутренним водостоком, что не противоречит утвержденному предмету охраны объекта. Ограждением кровли служит парапет.

4. Внутренние работы (приспособление):

Стены:

- выполнение монолитного железобетонного каркаса из перекрытий и колонн;
- устройство двух внутренних лестничных клеток для обеспечения вертикальных коммуникаций и соблюдения противопожарных правил;
- устройство внутренних стен и перегородок из газобетонных блоков толщиной 200мм и керамического кирпича толщиной 120мм;

Полы:

- устройство конструкции полов в помещениях (стяжка и финишный слой с плинтусами в зависимости от функционального назначения помещений);

Потолки:

- устройство потолков в зависимости от функционального назначения помещений (покраска по штукатурке, подвесных типа «армстронг», металлические реечные и ГКЛ);

Двери:

- устройство внутренних дверных блоков деревянных и металлических.

Конструктивные решения:

- выполнение монолитного железобетонного каркаса из перекрытий, стен и колонн;
- вычинка и докопановка каменной кладки сохранившихся вертикальных конструкций.
- выполнение сертифицированной защитной гидроизоляции по поверхности подземных конструкций, соприкасающимся с грунтами.

Инженерные системы:

Восстановление всех инженерных систем здания, необходимых для его эксплуатации, а именно: отопление, вентиляция, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и сети связи.

Согласно Акту определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, предполагаемые к выполнению указанные виды работ оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

V. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы

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

2. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общая часть».

3. Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 01.07.2010 г. № 384-ФЗ.

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 года № 569 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе».

5. Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 06 мая 2022 г. № 02/22, выданное Агентством по охране культурного наследия Республики Дагестан;

6. Разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 27 декабря

2023 г. № 14/23-р, выданное Агентством по охране культурного наследия Республики Дагестан;

7. Договор №77/12-ОКНП от 19.12.2023 г. на выполнение проектных работ между гражданином РФ Рамалдановым Али Мамедовичем и Обществом с ограниченной ответственностью «СИСТЕМ «Компания» (ООО «СИСТЕМ «Компания»);

8. Техническое задание на выполнение проектно-изыскательских работ (Приложение №1 к Договору №77/12-ОКНП от 08.12.2023 г.);

9. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кад. № 05:42:000025:1007) от 07.09.2020 г. (здание);

10. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кад. № 05:42:000025:88) от 07.09.2020 г. (земельный участок);

11. Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №147/20 от 18.11.2020 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия - «Жилой дом купца Эминова», нач. XX в., расположенного по ул. Курбанова, дом 33, в городе Дербенте Республики Дагестан в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации /ЕГРОКН/»;

12. Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан № 24/22-08 от 25.02.2022 г. об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия муниципального значения «Жилой дом купца Эминова», начало XX века, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Курбанова, д. 33.

VI. Обоснование выводов экспертизы:

Проектные решения приняты на основании:

- историко-архивных, библиографических, натурных исследований памятника;

- Задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 06 мая 2022 г. № 02/22, выданного Агентством по охране культурного наследия Республики Дагестан;

- Разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 27 декабря 2023 г. № 14/23-р, выданного Агентством по охране культурного наследия Республики Дагестан;

- Договора №77/12-ОКНП от 19.12.2023 г. на выполнение проектных

работ между гражданином РФ Рамалдановым Али Мамедовичем и Обществом с ограниченной ответственностью «СИСТЕМ «Компания» (ООО «СИСТЕМ «Компания»);

- Технического задания на выполнение проектно-изыскательских работ (Приложение №1 к Договору №77/12-ОКНП от 19.12.2023 г.);

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кад. № 05:42:000025:1007) от 07.09.2020 г. (здание);

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кад. № 05:42:000025:88) от 07.09.2020 г. (земельный участок).

Представленная на экспертизу *Научно-проектная документация для проведения работ по сохранению Объекта культурного наследия муниципального значения «Жилой дом купца Эминова», начало XX века, г. Дербент, ул. Курбанова, д. 33*, разработчик документации: Общество с ограниченной ответственностью «Систем «Компания» (ООО «СИСТЕМ «Компания»), содержит материалы и документы, достаточные для обоснования проектных решений, направленных на реставрацию и приспособление к современному использованию объекта культурного наследия.

Все работы, предусмотренные проектом, не влекут за собой снижение несущей способности элементов памятника, его эксплуатационных качеств и согласно Федеральному закону от 01.07.2010 г. № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», предусмотренные указанным проектом работы удовлетворяют требованиям по конструктивной безопасности.

Методически проектируемые работы по сохранению объекта культурного наследия определяются как реставрация и приспособление для современного использования с воссозданием части объекта культурного наследия. Существующие архитектурные и конструктивные особенности объекта, составляющие его предмет охраны, сохраняются в полном объеме.

По результатам проведенных исследований решены следующие вопросы:

- определен набор работ, необходимый для проведения работ по реставрации и приспособлению к современному использованию объекта культурного наследия;

- приняты проектные решения по воссозданию утраченного объема объекта культурного наследия в рамках проекта приспособления к современному использованию (нежилое здание);

- даны предложения по использованию и применению реставрационных и строительных материалов, технологии производства работ.

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

- сохранение существующей объемно-пространственной композиции памятника;
- Реставрация фасадов;
- Воссоздание утраченной части наружных стен;
- Устройство декоративных элементов в виде карнизов, пилястр и сандриков по аналогии с сохранившимся главным фасадом на полностью утраченном заднем фасаде, использование в облицовке воссоздаваемых фасадов традиционного материала - Дагестанского камня-ракушечника;
- Воссоздание утраченных внутренних стен.

Приоритетными вопросами, решение которых лежит в основе разработанного проекта, являются реставрация сохранившихся фасадов Объекта, воссоздание и сохранение в целом исторической объемно-планировочной структуры Объекта, его приспособление для современного использования (нежилое здание).

Экспертиза ***Научно-проектная документация для проведения работ по сохранению Объекта культурного наследия муниципального значения «Жилой дом купца Эминова», начало XX века, г. Дербент, ул. Курбанова, д. 33***, - в части сохранения объекта культурного наследия выявила:

1. Предложенные проектом работы по реставрации и приспособлению ***Объекта культурного наследия муниципального значения «Жилой дом купца Эминова», начало XX века, г. Дербент, ул. Курбанова, д. 33*** не окажут негативного влияния на особенности объекта культурного наследия, составляющие его предмет охраны, позволят воссоздать утраченную объемно-пространственную композицию Объекта, обеспечат возможность сохранения Объекта без ухудшения его физического состояния.

2. Предусмотренные проектом работы по реставрации и приспособлению ***Объекта культурного наследия муниципального значения «Жилой дом купца Эминова», начало XX века, г. Дербент, ул. Курбанова, д. 33*** соответствуют требованиям законодательства в области охраны объектов культурного наследия народов Российской Федерации.

VII. Выводы экспертизы

По результатам проведенного анализа представленных на рассмотрение документов и материалов, а также проведенных исследований, экспертная комиссия считает возможным проведение работ (**положительное заключение**) согласно ***Научно-проектной документации для проведения работ по сохранению Объекта культурного наследия муниципального значения «Жилой дом купца Эминова», начало XX века, г. Дербент, ул. Курбанова, д. 33***, разработчик Общество с ограниченной ответственностью «Систем «Компания» (ООО «Систем «Компания»), 125047, г. Москва, Оружейный переулок, д.17А, лицензия № МКРФ 04892 от 22 марта 2018 г.,

выдана на основании приказа лицензирующего органа № 343 от 22 марта 2018 г.

Представленная на рассмотрение проектная документация соответствует требованиям Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» и рекомендуется к согласованию в установленном порядке.

Мы, Скрынникова Елена Владимировна, Семина Юлия Евгеньевна, Кожевникова Лидия Валериевна, в соответствии с законодательством Российской Федерации несем ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте.

Приложение:

- Протоколы заседаний экспертной комиссии от 10.04.2024 г. № 1, от 14.05.2024 г. № 2.

Председатель Экспертной комиссии:

Скрынникова Е.В.

Ответственный секретарь:

Семина Ю.Е.

Член экспертной комиссии:

Кожевникова Л.В.

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания комиссии экспертов по вопросу
Государственной историко-культурной экспертизы
Научно-проектной документации для проведения работ по сохранению
Объекта культурного наследия муниципального значения
«Жилой дом купца Эминова», начало XX века,

г. Дербент, ул. Курбанова, д. 33.

г. Москва

10 апреля 2024 г.

Присутствовали:

Скрынникова Елена Владимировна – образование высшее, архитектор-реставратор высшей категории, стаж работы 37 лет. Генеральный директор ООО «Реставрационно-проектная мастерская «Хранитель». Приказ МК РФ об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы № 1809 от 09.11.2021 г.

Семина Юлия Евгеньевна – образование высшее, архитектор-реставратор высшей категории, стаж работы 29 лет. Главный архитектор проектов ФГУП «Центральные научно-реставрационные проектные мастерские» Министерства культуры РФ. Приказ МК РФ об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы № 2081 от 27 октября 2022 г.

Кожевникова Лидия Валериевна – образование высшее, инженер-технолог, стаж работы 18 лет. Специалист отдела государственной историко-культурной экспертизы ГАУ «Специализированная дирекция объектов культурного наследия». Приказ МК РФ об аттестации государственных экспертов по проведению историко-культурной экспертизы от 20 ноября 2023 г № 3171.

Повестка дня:

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

Слушали:

1. Об утверждении состава членов Экспертной комиссии.

Решили: утвердить состав членов Экспертной комиссии в следующем составе: Скрынникова Е.В., Семина Ю.Е, Кожевникова Л.В.

2. О выборе председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.

Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии был поставлен на голосование. Решение принято единогласно.

Решили:

- избрать председателем экспертной комиссии – Скрынникову Е. В.;
- избрать ответственным секретарем Экспертной комиссии – Семину Ю.Е.

3. Об определении порядка работы и принятии решений Экспертной комиссии.

Скрынникова Е.В. уведомила членов комиссии о получении от Заказчика **Научно-проектной документации для проведения работ по сохранению Объекта культурного наследия муниципального значения «Жилой дом купца Эминова», начало XX века, г. Дербент, ул. Курбанова, д. 33**, разработчик документации: Общество с ограниченной ответственностью «Систем «Компания» (ООО «Систем «Компания»)), в следующем составе:

Номер тома	Обозначение	Наименование
3	77/12-ОКНП-АР	Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения
4	77/12-ОКНП-КР	Раздел 4. Конструктивные решения
		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения
5.1	77/12-ОКНП-ИОС1	Подраздел 1. Система электроснабжения. Внутренние сети
5.2	77/12-ОКНП-ИОС2	Подраздел 2. Система водоснабжения. Внутренние сети
5.3	77/12-ОКНП-ИОС3	Подраздел 3. Система водоотведения. Внутренние сети
5.4	77/12-ОКНП-ИОС4	Подраздел 4. Отопление. Вентиляция и кондиционирование воздуха.
		Подраздел 5. Сети связи
5.5.1	77/12-ОКНП-ИОС5.1	Часть 1. Сети связи (система видеонаблюдения, система контроля и управления доступом, охранная сигнализация)
5.5.2	77/12-ОКНП-ИОС5.2	Часть 2. Сети связи (система пожарной сигнализации, система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре)
7	77/12-ОКНП-ПОС	Раздел 7. Проект организации строительства
		Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации

Номер тома	Обозначение	Наименование
		Подраздел 1. Предварительные работы.
13.1.1	77/12-ОКНП-ПР.1	Часть 1. Исходно-разрешительная документация.
13.1.2	77/12-ОКНП-ПР.2	Часть 2. Предварительные исследования.
13.1.3	77/12-ОКНП-ПР.3	Часть 3. Фотофиксация.
		Подраздел 2. Комплексные научные исследования.
		Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования
13.2.2.1	77/12-ОКНП-КНИ.2.1	Книга 1. Заключение по результатам исследования отделочных материалов фасадов и интерьеров
13.2.2.3.	77/12-ОКНП-КНИ.2.3	Книга 3. Техническое заключение о состоянии строительных конструкций здания.

Решили: определить следующий порядок работы и принятия решений Экспертной комиссии:

- В своей работе Экспертная комиссия руководствуется ст.29 ст.31 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее Федеральный закон №73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569, другими федеральными законами, а также настоящим порядком.

- Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем Экспертной комиссии, по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии ведет, и ее решение объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии, его обязанности осуществляет ответственный секретарь экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы, в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п.8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены Экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя Экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя Экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь Экспертной комиссии.

- Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов, при условии присутствия на заседании всех членов Экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим голосом является голос председателя Экспертной комиссии.

- Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:
 - протокол организационного заседания;
 - протоколы рабочих встреч и заседаний;

- протоколы выездных заседаний.

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

4. Об определении основных направлений работы экспертов.

Определить следующие направления работы экспертов:

Скрынникова Е.В. проводит комплексный анализ представленных материалов с позиции научно-методического соответствия по содержанию документации по разделам и докладывает комиссии предварительные результаты рассмотрений.

Кожевникова Л.В. проводит анализ историко-культурных характеристик объекта, анализ представленных материалов.

Семина Ю.Е. проверяет охранный статус объекта культурного наследия, обобщает материалы экспертных заключений членов Комиссии.

5. Об утверждении календарного плана работы Экспертной комиссии.

Утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

10 апреля 2024 г. - организационное заседание Экспертной комиссии.

Ответственные исполнители: Скрынникова Е.В.
Семина Ю.Е.
Кожевникова Л.В.

14 мая 2024 г. – заседание Экспертной комиссии. Оформление и подписание заключения (Акта) экспертизы.

Ответственные исполнители: Скрынникова Е.В.
Семина Ю.Е.
Кожевникова Л.В.

14 мая 2024 г. – передача Заказчику заключения (Акта) экспертизы со всеми приложенными документами и материалами.

Ответственные исполнители: Скрынникова Е.В.
Семина Ю.Е.
Кожевникова Л.В.

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

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

Председатель Экспертной комиссии: Скрынникова Е.В.

Ответственный секретарь: Семина Ю.Е.

Член экспертной комиссии: Кожевникова Л.В.

ПРОТОКОЛ № 2
заседания комиссии экспертов по вопросу
Государственной историко-культурной экспертизы
Проектно Государственной историко-культурной экспертизы
Научно-проектной документации для проведения работ по сохранению
Объекта культурного наследия муниципального значения
«Жилой дом купца Эминова», начало XX века,
г. Дербент, ул. Курбанова, д. 33.

г. Москва

14 мая 2024 г.

Присутствовали:

Скрынникова Елена Владимировна – образование высшее, архитектор-реставратор высшей категории, стаж работы 37 лет. Генеральный директор ООО «Реставрационно-проектная мастерская «Хранитель». Приказ МК РФ об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы № 1809 от 09.11.2021 г.

Семина Юлия Евгеньевна – образование высшее, архитектор-реставратор высшей категории, стаж работы 29 лет. Главный архитектор проектов ФГУП «Центральные научно-реставрационные проектные мастерские» Министерства культуры РФ. Приказ МК РФ об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы № 2081 от 27 октября 2022 г.

Кожевникова Лидия Валериевна – образование высшее, инженер-технолог, стаж работы 18 лет. Специалист отдела государственной историко-культурной экспертизы ГАУ «Специализированная дирекция объектов культурного наследия». Приказ МК РФ об аттестации государственных экспертов по проведению историко-культурной экспертизы от 20 ноября 2023 г № 3171.

Повестка дня:

- Осуществление государственной историко-культурной экспертизы *Научно-проектной документации для проведения работ по сохранению Объекта культурного наследия муниципального значения «Жилой дом купца Эминова», начало XX века, г. Дербент, ул. Курбанова, д. 33,*
- Согласование заключительных выводов экспертизы и подписание заключения (Скрынникова Е.В., Семина Ю.Е, Кожевникова Л.В.).
- Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Принятые решения:

- Члены Экспертной комиссии (Скрынникова Е.В., Семина Ю.Е., Кожевникова Л.В.) согласились с проектными решениями – представили оформленный текст заключения экспертизы (акта) с формулировкой заключительных выводов.

- Произвели подписание этого заключения в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ № 569 от 15.07.2009 г.

- Решили передать подписанное заключение Заказчику.

Председатель Экспертной комиссии: Скрынникова Е.В.

Ответственный секретарь: Семина Ю.Е.

Член экспертной комиссии: Кожевникова Л.В.