

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в.,**  
**(Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35)**

г. Москва, г. Вологда, г. Пенза

28 ноября 2021 г.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569.

В соответствии с пунктом 11.2 указанного выше Положения экспертиза проводится экспертной комиссией.

Дата начала проведения экспертизы	20 ноября 2021 г.
Дата окончания проведения экспертизы	28 ноября 2021 г.
Место проведения экспертизы	г. Москва, г. Вологда, г. Пенза
Заказчик экспертизы	Государственное автономное учреждение Нижегородской области «Научно-производственный центр Нижегородской области» Юридический адрес: 603155, гор. Нижний Новгород, пл. Сенная, д. 6/49, 20а. ИНН 5260183235, ОКПО 98495855, ОГРН 065260111135
Исполнители экспертизы	А.В. Малышева (г. Москва); С.Е. Муштаков-Лентовский (г. Пенза); О.А. Соколова (г. Вологда).

**Сведения об экспертах.**

**Председатель экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Малышева Анна Вячеславовна</b>
Образование	высшее
Специальность	архитектор, архитектор-реставратор 1 категории
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	20 лет
Место работы и должность	генеральный директор ООО «Научно-проектное реставрационное предприятие «Симаргл»
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 27.02.2019 № 219: -выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; -документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; -документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; -документы, обосновывающие изменение

	<p>категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</p> <p>-документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</p> <p>-<i>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</i></p> <p>-проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</p> <p>-документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</p> <p>-документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.</p>
--	---

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Соколова Ольга Александровна</b>
Образование	Высшее (Российский государственный гуманитарный университет), среднее профессиональное (Суздальское художественно-реставрационное училище)
Специальность	художник-реставратор высшей категории
Ученая степень (звание)	не имеется
Стаж работы	37 лет
Место работы и должность	начальник реставрационного отдела ООО «Образ Севера»
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 17.07.2019 № 997:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>-документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документы, обосновывающие отнесение</li> </ul>

	<p>объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</li> <li>- <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</i></li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>
--	--

**Член экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Муштаков-Лентовский Сергей Евгеньевич</b>
Образование	Высшее, ГОУ ВПО «Пензенский государственный педагогический университет им. В.Г. Белинского»
Специальность	История
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	15 лет
Место работы и должность	ООО НПРП «Симаргл», руководитель проекта
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.11.2019 № 1828:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</i></li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего</li> </ul>

	<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>
--	---

### **Ответственность экспертов.**

Мы, нижеподписавшиеся, экспертная комиссия в составе председателя Малышевой Анны Вячеславовны, ответственного секретаря Соколовой Ольги Александровны и члена комиссии Муштакова-Лентовского Сергея Евгеньевича признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 и отвечаем за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

Настоящим подтверждаем, что мы предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, содержание которой нам известно и понятно.

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

### **Отношения экспертов и Заказчика экспертизы.**

Эксперты:

- не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы (далее - Заказчик) (его должностными лицами, работниками);

- не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком;

- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком;

- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах)

Заказчика;

- не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

### **Цель экспертизы.**

Определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в., (Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35);

- особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального

значения «Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в., (Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35), представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в., (Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35)».

#### **Объект экспертизы.**

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в., (Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35)».

#### **Перечень документов, представленных заявителем на экспертизу.**

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в., (Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35)» (далее-Научно-проектная документация, Проект), разработанная в 2021 г. государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно-производственный центр Нижегородской области» (г. Нижний Новгород) и представлена в следующем составе:

Аннотация.

Термины и определения.

#### **Раздел I. «Предварительные работы».**

1. Исходно-разрешительная документация.
2. Схемы землепользования с указанием существующего положения (анализ данных единого государственного реестра недвижимости).
3. Материалы документов территориального планирования и градостроительного зонирования.
4. Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий.

#### **Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)**

1. Подраздел «Архивные исследования».
2. Подраздел «Анализ ранее разработанных проектов зон охраны».
3. Подраздел «Историко-архитектурные исследования».
4. Подраздел «Историко-градостроительные исследования».
5. Подраздел «Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения».

#### **Раздел III. Проект границ территорий и зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть).**

1. Описание проектируемых границ территории объекта культурного наследия.
2. Описание проектируемых границ зон охраны объекта культурного наследия.

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

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

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

Экспертной комиссией при проведении экспертизы было осуществлено аналитическое изучение материалов научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в., (Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35)» в целях определения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:

- соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;
- обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории;
- научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

В процессе подготовки заключения экспертами была проведена следующая работа:

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

Эксперты установили, что:

- указанные исследования проведены с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы;
- иных положений и условий, необходимых для работы экспертной комиссии и проведения экспертизы не требуется.

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

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации.
3. Земельный Кодекс Российской Федерации.
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 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».
6. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».
7. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 07.10.2015 № 3224-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в. (Чувашская Республика - Чувашия) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».
8. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.11.2018 № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236».

9. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

10. ГОСТР 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования».

11. Постановление Совета Министров Чувашской АССР от 23 ноября 1990 г. № 299 «О дополнении списка памятников истории и культуры местного (АССР) значения, подлежащих государственной охране».

12. Закон Чувашской Республики от 12.04.2005 № 10 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Чувашской Республике».

13. Правила землепользования и застройки Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики, утвержденные Решением Собрания депутатов Цивильского городского поселения от 01.10.2018 №10/6.

14. Генеральный план Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики, утвержденный Решением Собрания депутатов Цивильского городского поселения Цивильского района от 04.09.2015 № 27.

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

Представленная на государственную историко-культурную экспертизу научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в., (Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35)» *разработана* в 2021 году государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно-производственный центр Нижегородской области» в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в., (Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35), в сложившемся историко-градостроительном и природном окружении.

При разработке Научно-проектной документации Разработчиками учитывались сведения из Единого государственного реестра недвижимости, документов территориального планирования и градостроительного зонирования г. Цивильска.

Для решения поставленных задач, подготовки обосновывающей части Проекта Авторами была проведена следующая работа:

- Историко-архивные изыскания;
- Натурные исследования территории, в ходе которых была выполнена фотофиксация с оптимальных и наилучших точек восприятия объекта культурного наследия и его окружения;
- Анализ данных историко-архивных изысканий и натурных исследований с наложением на современную топографическую основу;
- Анализ утвержденных границ территорий и зон охраны иных объектов культурного наследия, расположенных на смежных к рассматриваемому объекту культурного наследия территориях;
- Анализ нормативно-правовой базы градостроительного регулирования на исторических территориях города, современной градостроительной ситуации в границах рассматриваемой территории.

Проект включает в себя предварительные работы, историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) и проект границ территорий и зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть).

#### *Характеристика предварительных работ.*

В данном разделе разработчиками Проекта представлены копии нормативных правовых актов, сведений, составляющих учетное дело объекта культурного наследия.

Также в разделе присутствуют документы территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования, сведения из единого государственного реестра недвижимости.

*Характеристика историко-культурных исследований.*

Данный раздел включает в себя текстовые и графические материалы содержат исторические сведения как об объекте культурного наследия, так и об этапах формирования планировочной структуры города; ландшафтно-визуальный и композиционный анализ; материалы фотофиксации объекта культурного наследия и его ближайшего окружения; обоснование принятых проектных предложений.

*Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.*

**Сведения о наименовании объекта:** «Деревянный двухэтажный жилой дом».

**Сведения о времени возникновения или дате создания объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:** II половина XIX в.

**Сведения о местонахождении объекта (адрес):** Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35.

**Сведения о категории историко-культурного значения:** регионального значения.

**Вид объекта:** памятник (архитектуры).

**Регистрационный номер объекта в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:** 211510265090005.

**Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:** Постановление Совета Министров Чувашской АССР от 23 ноября 1990 г. № 299 «О дополнении списка памятников истории и культуры местного (АССР) значения, подлежащих государственной охране».

**Решение об утверждении границ территории и правового режима:** не утверждены.

*Краткая историко-градостроительная характеристика.*

Первые сведения о городе упоминаются в «Истории Российской», составленной историком В.Н. Татищевым. Он ошибочно принял Цивильск за крепость, построенную на развалинах древнего болгарского городка Тухчина, стоявшего на реке Цевцс (по его мнению, Цивиль). Исследователи XIX века Н.С. Арцыбашев и С.М. Шпилевский поправили это заблуждение. Большое распространение получило мнение об основании города в 1584 году, в царствование сына Ивана Грозного Федора Ивановича. Вот как сообщалось в «Новом летописце»: «...Слышав же сии погании Казанстии людие, что сяде на царство Московский царь Федор Иванович, и бог приводя их таких поганных языков к такому праведному государю, без войны и бес крови приидома Все покорением и прошаху милости. Он же щедрый праведный государь, прня их покорение, вины им отдал и пожаловал их своим государевым жалованием полным и отпустил их к себе. Сам же государь праведной и рассмотрев, да и видя их и чая от них впредь измены, и посла воеводу своих и повеле ставити во всей Черемнской земли городы, - и поставиша на Нагорной и на Луговой стороне город Кокшагу и город Цывилеск...». В летописи же, опубликованной академиком М.Н. Тихомировым, говорится о возобновлении города в 1590 году. Долгое время этот вопрос оставался неразрешенным. Ясность в него внес историк В.Д. Дмитриев. Проанализировав ряд документов, опубликованных в книге «Боярские списки последней четверти XVI – начала XVII вв. и роспись русского войска 1604 года» и другие источники, он пришел к выводу, что Цивильск как крепость был основан в 1589 году.

В этот период московское правительство начало внедрять свою административную систему во вновь приобретенном крае, здесь начали создаваться города-крепости как центры уездов, как опорные пункты управления ясачными волостями и селениями.



Строительством крепости руководил В.Н. Непейцин, дворянин из Бежецкого Верха. Свое название город получил от реки Савал (Цивиль).

Этот военно-опорный пункт положил начало формированию русских поселений в бассейне Цивилия, в гуще чувашского населения, связав тем самым два народа. Хозяйственное, политическое и культурное развитие чувашских крестьян с этого времени происходило в тесном сотрудничестве с русскими.

Пограничное и сторожевое положение Цивильска как военно-опорного пункта России определило его ранний облик. Это был типичный для того времени город с крепостью и посадом, окруженный земляным валом.

В XVII веке Цивильск неоднократно разорялся в результате народных восстаний и многочисленных пожаров, но вновь отстраивался.

В 1675 году Цивильский стрелец С.Н. Рязанов построил деревянную церковь, которая положила начало Вознесенскому мужскому монастырю. В 1870 году он был преобразован в Тихвинский женский монастырь.

Обер-секретарь сената И.К. Кирилов опираясь на переписные книги 1701 года, сообщал о Цивильске следующее: «В прошлых годах построен был деревянный кремль рубленый, и от того кремля к слободам острогом, но токмо (1665) году тот город сгорел, и потом в (1696) году построен кремль рубленый, в нем 4 башни шатровых дубовых да 3 малых, стоит тот город на сухом ровном месте, при котором с одну сторону река Цивиль, коя впадала в Волгу реку, расстоянием от города в 30 верстах, в другую пруд, кой впадал во оную реку с третью ров». В середине XIX века по сохранившимся рву и валу было определено, что крепость занимала площадь около 4,66 гектара.

В XVIII веке Цивильск имел дорегулярную планировку. На общем фоне деревянных домов выделялись силуэты возведенных в XVIII веке и ранее высоких монастырских и церковных построек: Тихвинского женского монастыря, Троицкого собора (каменные здания возведены в 1734 году), Казанско-Богородицкой (1735 год) и Кладбищенской (1781 год) церквей.

Из дорегулярной планировочной структуры сохранилось древнее ядро города (XVI – XVII вв.), выходящее своим острием, образуя мыс с валом, на котором стояла деревянная крепость. Мыс выходил на реку бывшая Большая Цивиль, а огибала его небольшая речка – называемая Безымянный ручей.

К древней крепости прилежала территория – форштадат (от нем. *Vorsradt* – пригород, предместье, слобода, посад). Здесь сохранился ряд жилых зданий XVIII – XIX вв., из культовых сооружений – Троицкий собор XVII века и Казанско-Богородицкая церковь. Севернее бывшей крепости, в 600 метрах, сохранился ансамбль Тихвинского женского монастыря, являвшийся северной границей города.

В 1768 году в связи с крупными пожарами в Цивильске был выполнен натурный план города. В нем четко определялось строительное зонирование. По общему селитебному пятну, городу отводились большие территории, что, вероятно, связано с большими наделами под сады и огороды. Казенные и общественные здания размещались на территории бывшей крепости. Согласно этому плану, предполагалось построить вокруг Троицкого собора торговые лавки, образовав тем самым замкнутую торговую площадь, от которой шла основная композиционная ось главной улицы.

С начала XIX века правительство приступило к регламентации городской застройки. В этот период предпринимались попытки разработки регулярного плана города, который был высочайше утвержден 1 марта 1835 года.

С этого времени беспорядочные застройки постепенно начинают заменяться правильными кварталами домов, однако в архитектурном отношении город продолжает застраиваться деревянными одноэтажными домами. Статистик середины XIX века М. Лаптев охарактеризовал такую застройку города следующим образом: «[в] Цивильске... целые улицы, совершенно похожие на порядочные деревни...».

Сложившаяся планировочная структура регулярного плана города Цивильска 1835 года, с древними направлениями бывших дорог на Москву, Казань, Буинск, сохранилась до настоящего времени. В границах этого плана также сохранился ряд зданий, представляющих исторически ценную жилую среду.

С середины XIX века темпы городского строительства ускорились. Если в 1861 году в Цивильске имелось 4 каменных здания и 251 деревянный дом, то в 1898 году соответственно 11 и 319, в 1908 году – 14 и 396.

Свои первые шаги делали озеленители города. С осени 1866 года по инициативе городского главы заложили общественный сад. Цветы рассаживали по вензельному изображению имени царя, отчего сад стал называться Александровским.

Много неудобств цивилианам доставляла переправа через Большой Цивиль: ежегодно во время весеннего половодья бревенчатый мост разрушался. В 1910 году здесь на средства земства был построен железобетонный мост.

В русле развития городов в конце XIX и в начале XX века получали те города, где была заложена основа промышленности, стоящие на транспортных магистралях – судоходных рек и на железной дороге. Цивильск, стоящий в стороне от транспортных коммуникаций, издавна ведущий мелкий торг не мог конкурировать с другими городами в период складывающихся капиталистических отношений. Таким образом, город рос медленно. После Октябрьской Социалистической Революции Цивильск оставался уездным городом с преимущественно деревянными домами. До Великой Отечественной войны наблюдалось отставание сельского хозяйства.

В 1941 году до чувашских сел и деревень дошла волна эвакуации в связи с началом Великой Отечественной войны. В Цивильском районе стали расселяться приезжие из прифронтовых городов. На 10 февраля 1942 года в Цивильском районе всего проживало 2452 эвакуированных граждан, из них школьников – 350, а дошкольников – 725 человек. На юго-западной окраине города расположился эвакогоспиталь №3063 (в настоящее время – объект культурного наследия регионального значения).

В 1958 году, в соответствии с общей направленностью освоения промышленного района, институтом Ленгипрогор была разработана схема перспективного развития Чебоксарского промышленного узла, в сферу которого входил и город Цивильск. По проекту размещения Чебоксарской ГЭС Цивильск попадал в зону затопления и переносился на другое место. В последующие годы проектными организациями створ Чебоксарской ГЭС был изменен, и город вышел из проектной зоны затопления.

Архитектурно-планировочным решением было принято освоение новых территорий для размещения селитебной застройки, юго-западнее существующего города. Историческая часть города и его архитектурные памятники, исторический культурный слой – во внимание не принимались и в генплане учтены не были.

Исследуемый деревянный двухэтажный жилой дом (ул. Ленина, 35) расположен в квартале, ограниченном ул. Ленина – ул. Кирова – ул. Советской – ул. Куйбышева. Окружающая застройка представлена преимущественно деревянными одно- и двухэтажными жилыми домами, постройки XIX – XX вв.

Деревянный жилой дом на высоком каменном цоколе располагается в исторической части города Цивильска на улице Ленина (бывшей Большой). Дом являлся составной частью комплекса усадебных строений, занимавших значительный участок территории, ограниченный Большой и Кузнечной (Советской) улицами.

По данным исследователя Т.Д. Салтыковой, здание возведено в 1896 году одним из братьев Курбатовых – представителей известной купеческой фамилии Курбатовых. Проектных чертежей не обнаружено. Архитектор неизвестен.

Купеческая фамилия Курбатовых известна в Цивильске с начала XVII века. 1706 г. А.Ф. Курбатов открывает кожгалантерейную мастерскую — «предприятие по изготовлению подошвенного и рукавичного товара». Широкую известность в конце XIX века приобрели крупные хлеботорговцы купцы 1-й гильдии П.В. Курбатов и П.П. Курбатов. Самым известным

из семейства Курбатовых стал купец 2-й гильдии Н.П. Курбатов. Продолжая дело отца, он расширяет торговлю хлебом, становится одним из крупнейших землевладельцев уезда и известным промышленником. Фабрика гнутой и столярной мебели Курбатовых и Белюковичей в Урмарах являлась одним из первых крупных предприятий уезда. Продукция фабрики отмечалась высокими наградами международных выставок. Купцы Курбатовы были известны также своей активной общественной и благотворительной деятельностью.

Здание является образцом деревянного особняка, возведенного в формах эклектики и народного зодчества.

Для выявления условий обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории проведены натурные исследования территории в пределах видимости объекта культурного наследия в городской среде и оценка влияния элементов городской среды окружающей территории на восприятие объекта культурного наследия. В результате данных исследований разработчиками проекта был подготовлен ландшафтно-визуальный анализ. Выводы и рекомендации визуально-ландшафтного анализа в части регулирования параметров градостроительного окружения объекта культурного наследия учтены разработчиками проекта при разработке режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам.

Разработчиками Проекта в результате натурных обследований, историко-архивных изысканий определены и указаны на историко-культурном опорном плане элементы архитектурной среды рассматриваемой территории, композиционно связанные с объектом культурного наследия. Были выявлены исторически ценные градоформирующие объекты. Иных объектов культурного наследия в границах проектирования не имеется.

Также, проект содержит анализ документов территориального планирования и градостроительного зонирования.

Экспертная комиссия, рассмотрев раздел Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию), отмечает системный подход Разработчика к подготовке данного раздела, результаты которого стали основанием для проектных предложений по установлению границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в., (Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35), особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

#### Характеристика итоговой части.

Данный раздел содержит проектные предложения по утверждению границ территории объекта культурного наследия «Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в., (Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35), в том числе режиму использования территории объекта культурного наследия.

На основании проведенных комплексных историко-культурных и градостроительных исследований, с учетом особенностей окружающей архитектурно-градостроительной среды, а также проектных предложений по утверждению границ территории объекта культурного наследия разработчиками проекта предлагаются к установлению зоны охраны в следующем составе:

- охрannая зона (ОЗ);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ участок 1, участок 2).

Описание границ территорий зон охраны подготовлены разработчиками проекта с учетом требований действующего федерального законодательства.

Детально проанализировав все пункты предлагаемых проектом режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны исследуемого объекта культурного наследия, экспертная комиссия отмечает, что они соответствуют требованиям действующего законодательства об объектах культурного наследия. Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам

направлены на обеспечение сохранности объекта культурного наследия в сложившейся градостроительной среде, на сохранение его роли в объемно-пространственной структуре г. Цивильска, визуальных связей и секторов обзора объекта культурного наследия.

Схема границ зон охраны объекта культурного наследия и особые режимы и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны приводятся в приложениях 1 и 2 к настоящему акту.

Экспертная комиссия отмечает, что состав и объем исходно-разрешительных, исследовательских и проектных материалов может быть признан достаточным. Представленный проект в целом отвечает поставленным задачам, обладает необходимой полнотой и информативностью, что позволяет принять обоснованные решения относительно предлагаемых проектом границ территорий зон охраны объекта культурного наследия.

### **Обоснования вывода экспертизы.**

Рассмотрев представленную на экспертизу научно-проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в., (Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35)», разработанную в 2021 году государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно-производственный центр Нижегородской области», экспертная комиссия отмечает полноту состава разделов Проекта, комплексный подход Разработчиков к решению поставленной задачи обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории; а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Проект выполнен в полном соответствии с требованиями законодательства в областях охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях.

Авторами проекта собраны исходные данные (копии нормативных правовых актов, регламентирующих градостроительных документов и др., касающихся исследуемой территории), проведен анализ документации территориального планирования и градостроительного зонирования рассматриваемой территории. На основе историко-культурных исследований по объекту культурного наследия и его территории, ландшафтно-визуального анализа, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования предлагаемых проектом границ территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Границы историко-культурных исследований были определены на основании зоны наилучшего зрительного восприятия, характеристики объекта исследования, особенностей сложившейся градостроительной ситуации.

Авторами проекта проведен ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия с окружающей застройкой. Исследования выполнены для получения данных о характере видовых раскрытий объекта культурного наследия, композиционно-видовом влиянии на прилегающие территории. В ходе детального анализа были выявлены точки и сектора раскрытия памятника истории и культуры, определена художественная ценность и соподчиненность визуального восприятия. В состав материалов натурных исследований входит фотофиксация объекта культурного наследия с основных видовых точек.

На основе проведенных историко-культурных исследований и ландшафтно-визуального анализа композиционных связей, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования состава и границ территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия отмечает, что проведенный авторами проекта анализ историко-градостроительного, историко-культурного значения и визуального восприятия объекта культурного наследия, сохранности историко-градостроительной среды и общей

градостроительной и правовой ситуации на территории, исторически, визуально и планировочно связанной с исследуемым объектом, дал необходимые основания для проектных предложений по установлению зон охраны.

Экспертная комиссия считает, что предложенный Разработчиками состав зон охраны объекта культурного наследия, их границы, обоснованы и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Предлагаемые проектом особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объекта культурного наследия.

Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

Представленный Проект обеспечивает достижение целей, изложенных в Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

### **ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ**

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в., (Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35), в составе: охранной зоны (ОЗ), зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ участок 1, участок 2), а также режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в., (Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35), представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в., (Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35)», разработанной государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно-производственный центр Нижегородской области», **СООТВЕТСТВУЕТ (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

**В соответствии с подпунктами «а», «б» и «в» пункта 26 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, к настоящему заключению прилагаются:**

1. Приложение № 1. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в., (Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35);

2. Приложение № 2. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в., (Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35);

3. Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в., (Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35);

4. Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного

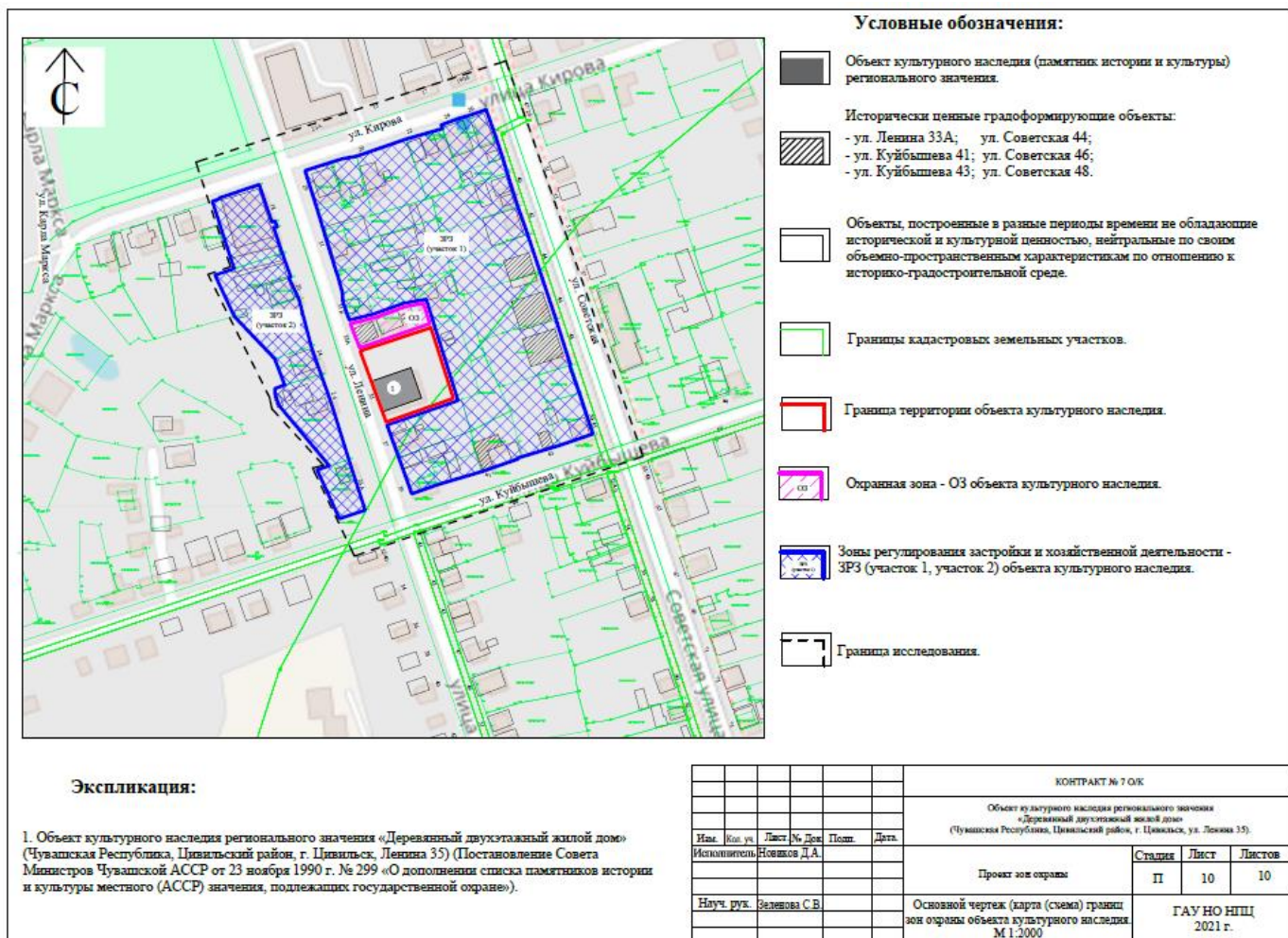
наследия регионального значения «Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в., (Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35);

5. Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в., (Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35)», в электронном виде.

*Дата оформления заключения экспертизы – 28.11.2021 г.*

Приложение № 1  
к акту государственной  
историко-культурной экспертизы  
от 28 ноября 2021 года

**Схема**  
**границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в.**  
**(Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35)**





**Режимы  
использования земель и требования к градостроительным регламентам  
в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения:  
«Деревянный двухэтажный жилой дом», II половина XIX в.  
(Чувашская Республика, Цивильский район, г. Цивильск, ул. Ленина, д. 35)**

**1. Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения (ОЗ).**

**1. Разрешается:**

1) проведение земляных, хозяйственных и иных работ, не ухудшающих условий сохранности и визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

2) проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объекта культурного наследия;

3) регенерация (восстановление) исторической застройки на основании историко-архивных материалов, необходимых и достаточных для их восстановления;

4) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства, отнесенных к исторической застройке (исторически ценные градоформирующие объекты - ул. Ленина 33А), при условии:

а) сохранения и (или) восстановления основных исторических габаритов объекта(-ов) капитального строительства (исторической конфигурации в плане, этажности, характера крыши);

б) применения исторических приемов в отделке фасадов (штукатурка фасадов с последующей покраской, лицевой красный кирпич) с сохранением всех существующих декоративных элементов убранства фасадов и восстановлением утраченных (при необходимости), применения неярких цветовых гамм;

в) применения в покрытии крыши при скатном ее решении металла под фальц;

г) сохранения исторического местоположения оконных и дверных проемов, а также исторического характера их заполнения (материал дерево или имитирующий дерево);

5) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства, не отнесенных к исторической застройке, при условии:

а) без увеличения их основного объема;

б) с применением в отделке фасадов исторических приемов (штукатурка фасадов с последующей покраской, лицевой красный кирпич), а также современных высококачественных отделочных материалов, отвечающих характеристикам исторической среды, неярких цветовых гамм;

в) использование объектов капитального строительства и земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки муниципального образования;

6) снос (демонтаж) объектов капитального строительства и их частей, не представляющих историко-культурной ценности;

7) благоустройство территории, включающее:

а) сохранение исторического принципа формирования аллей вдоль улиц, разбивку газонов и цветников;



- б) сохранение характера рельефа, проведение работ по укреплению склонов с последующим их озеленением и благоустройством;
- в) применение в мощении тротуаров, площадей натуральных материалов (камень, гранит) или имитирующих их (тротуарная плитка) с устройством водоотведения;
- г) установку отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам исторической среды;
- д) установку антивандальной уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам среды;
- е) установку по границе земельного участка, формирующего территорию общего пользования, прозрачного ограждения высотой не более 2,0 метра с использованием исторических приемов его заполнения;
- ж) установку скульптур, малых архитектурных форм, устройство фонтанов;
- и) установку информационных стендов и средств ориентирующей информации высотой не более 3,0 метра;
- к) размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;
- 8) установка на фасадах зданий вывесок не ниже верхней отметки окон первого этажа и не выше нижней отметки окон второго этажа в виде отдельных букв и знаков, без использования открытого способа свечения и высотой не более 0,6 метра;
- а) проведение всех видов земляных работ при обязательном археологическом наблюдении;
- б) проведение всех видов работ при наличии раздела по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

9) ремонт существующих инженерных коммуникаций.

## 2. Запрещается:

- 1) возведение новых объектов капитального строительства, за исключением мер, направленных на регенерацию (восстановление) историко-градостроительной среды;
- 2) применение строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;
- 3) установка на фасадах зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, бульвары, площади, набережные), кондиционеров, антенн и иного технического оборудования;
- 4) фрагментарная отделка фасадов с применением отделочных материалов, не отвечающих характеристикам исторической среды;
- 5) прокладка инженерных сетей по фасадам зданий и надземным способом;
- 6) установка всех видов рекламных конструкций;
- 7) установка по границе земельного участка, формирующего территорию общего пользования, глухих ограждений;
- 8) вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок.

## **2. Режимы использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ участок 1, участок 2).**

### 1. Разрешается:

- 1) проведение земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, не ухудшающих условий сохранности и восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;
- 2) применение специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;
- 3) строительство объектов капитального строительства, ремонт и реконструкция зданий, строений и сооружений, а также их частей в соответствии с параметрами разрешенного строительства с учетом следующих требований:

а) предельные (максимальные) высотные параметры от существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций – не более 10 метров;

б) использование в отделке фасадов натуральных или имитирующих натуральные отделочные материалы (штукатурка фасадов с последующей покраской);

в) применение традиционных неярких пастельных приглушенных цветовых решений фасадов зданий, характерных для исторической застройки; кровельные покрытия в красно-коричневых, зеленых, серых цветовых тонах;

4) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства, отнесенных к исторической застройке (исторически ценные градоформирующие объекты ЗРЗ - (участок 1) - ул. Куйбышева 41, ул. Куйбышева 43, ул. Советская 44, ул. Советская 46, ул. Советская 48), при условии:

а) сохранения и (или) восстановления основных исторических габаритов объекта(-ов) капитального строительства (исторической конфигурации в плане, этажности, характера крыши);

б) применения исторических приемов в отделке фасадов (штукатурка фасадов с последующей покраской) с сохранением всех существующих декоративных элементов убранства фасадов и восстановлением утраченных (при необходимости), применения неярких цветовых гамм;

в) применения в покрытии крыши при скатном ее решении металла под фальц;

г) сохранения исторического местоположения оконных и дверных проемов, а также исторического характера их заполнения (материал дерево или имитирующий дерево);

5) использование объектов капитального строительства и земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки муниципального образования;

б) снос (демонтаж) объектов капитального строительства и их частей, не представляющих историко-культурной ценности;

7) капитальный ремонт проездов с применением высококачественных материалов дорожного покрытия с организацией водоотведения;

8) благоустройство территории, включающее:

а) установку прозрачного ограждения высотой не более 2,0 метров с использованием исторических приемов его заполнения;

б) установку антивандальной уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам среды;

в) установку отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам исторической среды;

г) размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

д) установку информационных стендов и средств ориентирующей информации высотой не более 3,0 метра;

е) устройство цветников, установка малых архитектурных форм и скульптур;

ж) организация парковок на специально отведенных площадках;

8) проведение всех видов земляных работ при обязательном археологическом наблюдении.

## 2. Запрещается:

1) применение строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия, окружающую застройку, создающих угрозу их безопасности;

2) применение в оформлении объектов капитального строительства, реконструируемых зданий, строений и сооружений, а также их частей конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на объект культурного наследия:

а) крыш мансардного типа (с переломом);

б) ярких и блестящих кровельных материалов;

в) ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;

- г) нетрадиционных материалов отделки фасадов (сайдинг, пластик);
  - д) остекленных поверхностей площадью более 30% от площади фасада;
  - е) фрагментарной отделки фасадов зданий;
  - ж) установка на фасадах зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, бульвары, площади, набережные), кондиционеров, антенн и иного технического оборудования;
  - з) прокладка инженерных сетей по фасадам зданий и надземным способом;
  - 4) установка по границе земельного участка, формирующего территорию общего пользования, глухих ограждений;
  - 5) вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок.
-