*Экземпляр №1*

**АКТ**

**государственной историко-культурной экспертизы**

**документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения**

**«Доходный дом», 2-я пол. XIX в.**

**Адрес: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 88.**

г. Москва. 22 февраля 2015 г.

Настоящая историко-культурная экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом 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.

|  |  |
| --- | --- |
| Дата начала проведения экспертизы: | 12 февраля 2015 г. |
| Дата окончания проведения экспертизы: | 22 февраля 2015 г.  |
| Место проведения экспертизы: | город Москва |
| Заказчик экспертизы: | Гражданка Российской Федерации Наталья Владимирова Мишина паспорт серии 0700 № 177651, выдан отделом внутренних дел Промышленного района г. Ставрополь 14 ноября 2000 г. Зарегистрирован по адресу: г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, д.69.  |

**Сведения об эксперте:**

|  |  |
| --- | --- |
| Фамилия, имя, отчество: |  **Андреева Татьяна Евгеньевна** |
| Образование: |  высшее |
| Специальность: |  архитектор |
| Ученая степень (звание): |  - |
| Стаж работы: |  24 года |
| Место работы и должность: |  Заместитель директора ООО «Никольский архитектурно-реставрационный центр  Можайского кремля». |
| Реквизиты аттестации:  |  Приказ Минкультуры России об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 24.02.2012 г. № 135 |

 Эксперт признает свою ответственность за соблюдение принципов проведения историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569, а также за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

 **Цель экспертизы:**

 Обеспечение сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Доходный дом», 2-я пол. XIX в., адрес: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 88, при проведении реконструкции здания ресторана-бара по адресу: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, д.90-а, (литр Г)

 **Объект экспертизы:**

 Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследи регионального значении «Доходный дом», 2-я пол. XIX в., адрес: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 88, при проведении реконструкции здания ресторана-бара по адресу: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, д.90-а, (литр Г), разработанная Архитектурно-реставрационной мастерской «Золотое сечение», г. Пятигорск, в 2015 г.

 **Перечень документов, представленных для проведения экспертизы:**

 Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследи регионального значении «Доходный дом», 2-я пол. XIX в., адрес: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 88, при реконструкции здания ресторана-бара по адресу: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, д.90-а, (литр Г), разработанная Архитектурно-реставрационной мастерской «Золотое сечение», г. Пятигорск, в 2015 г., в составе:

- Введение;

- Юридическое основание для разработки документации;

- История развития территории исследуемого объекта;

- Описание объекта культурного наследия;

- Описание реконструируемого здания, примыкающего к объекту культурного наследия;

- Описание ранее выполненных инженерных изысканий, обследований конструкций, расчетов;

- Выводы;

- Перечень мероприятий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия «Доходный дом», 2-я пол.XIX в., пр. К. Маркса, 88.

- Приложение 1;

- Приложение 2 (Заключение о взаимном влиянии соседних строений – существующего здания по пр. К.Маркса, 88 в г. Ставрополе, и здания по пр. К. Маркса, 90-а.

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

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

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

При проведении государственной историко-культурной экспертизы экспертом проведены следующие исследования:

- изучение и анализ документации, представленной на экспертизу;

- анализ материалов, содержащих информацию о ценности объектов.

Указанные исследования проведены с применением методов историко-архивного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы.

 **Факты и сведения, выявленные в результате проведенных исследований:**

На государственную историко-культурную экспертизу с целью обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значении «Доходный дом», 2-я пол. XIX в., адрес: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 88, представлена документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследи регионального значении «Доходный дом», 2-я пол. XIX в., адрес: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 88, при реконструкции здания ресторана-бара по адресу: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, д.90-а, (литр Г), разработана Архитектурно-реставрационной мастерской «Золотое сечение», г. Пятигорск, в 2015 г., в соответствии с требованиями Федерального Закона от 25.06.2008 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Исследуемая документация разработана на основании договора на оказание услуги по выполнению исследовательских работ по разработке документации обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значении «Доходный дом», 2-я пол. XIX в., адрес: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 88, при реконструкции здания ресторана-бара по адресу: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, д.90-а, (литр Г).

Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследи регионального значении «Доходный дом», 2-я пол. XIX в., адрес: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 88, при реконструкции здания ресторана-бара по адресу: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, д.90-а, (литр Г), разработана Архитектурно-реставрационной мастерской «Золотое сечение», г. Пятигорск, в 2015 г., выполнена с целью разработки мероприятий, способствующих и обеспечивающих сохранность объекта культурного наследия.

Рассматриваемая документация содержит комплекс мероприятий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значении «Доходный дом», 2-я пол. XIX в., адрес: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 88, состоит из текстовых и графических материалов.

 Исследуемый объект:

«Доходный дом», 2-я пол. XIX в., адрес: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 88,является объектом культурного наследия регионального значения «Доходный дом», 2-я пол. XIX в., адрес: Ставропольский край, г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 88, в соответствии с Постановление главы администрации Ставропольского края от 01.11.1995 г. № 600 «О дополнении списка памятников истории и культуры Ставропольского края».

Граница территории Объекта в установленном порядке не определена.

Из представленных документов стало известно, что объект культурного наследия (памятник истории и культуры) регионального значения «Доходный дом», 2-я пол. XIX в., адрес: Ставропольский край, г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 88, является одним из наиболее крупных зданий «Старого города», построенных в середине XIX в. и хорошо сохранившихся до наших дней.

Здание расположено в центральной части города Ставрополя, в верхней части самого главного исторического проспекта К.Маркса – бывшего Николаевского бульвара. Это центральная часть «Старого города», расположена южнее от «Крепостной горы», бывшей градообразующей города Ставрополя. В настоящее время – это оживленный квартал с сохранившейся в значительной степени исторической застройкой: бывшим Домом губернатора (в настоящее время службы мэрии и городской Думы), общественными зданиями (в настоящее время Окружной суд в начале проспекта К. Маркса на пересечении с пр. Октябрьской революции), бывших Доходных домов (в настоящее время торговые площади известных «брэндов») и богатых усадеб (в настоящее время участки с жилой многоквартирной застройкой).

По типологической принадлежности Объект относится к памятникам архитектуры и градостроительства. Первоначальное назначение и габариты здания подтверждают существующие архивные сведения и указывают на постройку усадебного дома Гавриила Улуханова. В дальнейшем здание несколько раз перепродавалось уже с назначением доходного дома. В историю градостроительства и развития Ставрополя здание вошло в качестве крупного аптечного заведения, названного «Красной аптекой».

В настоящее время объект культурного наследия «Доходный дом» по К. Маркса, 88 состоит из нескольких объемов Литеров «А», «Б», «В» и др. Первый этаж основного первоначального объема Литера «А», главным фасадом обращенного к пр. К. Маркса, используется под размещение торговых помещений, второй и третий этажи используется под жилые помещения. Дворовые, более поздние объемы по указанному адресу, также используются под многоквартирные жилые дома. Здание находится в долевой собственности. Собственниками или арендаторами помещений, согласно выданным «Охранным обязательствам», являются несколько физических или юридических лиц. Часть помещений остается в муниципальной собственности.

Здание Объекта расположено на земельном участке, площадью 2357 кв. м, в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка. Участок развивается к югу, вглубь квартала в виде вытянутой ломаной фигуры, приближенной в плане к четырехугольнику.

В результате проведенных исследований стало известно, что здание «Доходный дом», 2-я пол. XIX в. в г. Ставрополе по пр. К. Маркса, 88 расположено в границах исторического ядра «Старый город», структурной осью которого является главная улица с современным названием – пр. К. Маркса (ранее Николаевский проспект). Исторической застройкой здания-памятника с севера является верхний бульвар вдоль центральной части проспекта К. Маркса, имеющий статус памятника истории и ландшафтной архитектуры, а также здания, расположенные на двух соседних участках, сопряженных с западной границей участка, имеющие статус объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом», 2-я пол. XIX в. по пр. К. Маркса, 90–92.

По времени строительства застройка вокруг здания относится к разным периодам, начиная со 2-ой пол. XIX века по нач. XXI в. Современные здания и сооружения составляют значительный процент в общей застройке сформировавшейся части исторического квартала. Историко-архитектурная среда и атмосфера времени застройки данного участка квартала сохранились в значительной степени.

Земельный участок, на котором расположен Объект, сформирован в середине XIX в. Это практически сохранившаяся в прежних размерах территория бывшей купеческой усадьбы с расположением главного дома и поздними строениями, возведенными наследниками в целях дохода от аренды и производства. Основные конструкции здания не выходят за пределы красной линии застройки, кроме входных крылец с проспекта К. Маркса для торговых помещений 1-го этажа.

При анализе архивных снимков и документальной фотофиксации авторами, выявлено, что облик и пропорции главного фасада здания «Доходный дом», 2-я пол. XIX в. в г. Ставрополе по пр. К. Маркса, 88 сохранился с утратой главного акцента – окраски фасадов в красный цвет. Не сохранилось также ранее популярное название здания вместе с основной функцией известной «Красной аптеки».

Площадь застройки или границы планировочного контура основного объема Литер А не изменились, но изменился объем здания за счет возведенного 4-го этажа со стороны дворовой территории. К зданию последовательно примыкает также ряд строений под Литерами «а», «Б», «В», возведенные вскоре после основного объема Литер «А» с использованием под многоквартирное жилье. На территории также имеются вспомогательные постройки – сараи, приспособленные под гаражи, бывшие хоз. постройки усадьбы.

## Главный фасад памятника обращен к проспекту, имеет три входа с крыльцами в торговые помещения 1-го этажа. Длинная сторона основного объема Литер «А» вытянута по оси запад-восток в габарите 20,1 м. В глубину двора по оси север-юг здание помещено на 16,0 м.

## Стены подвала и этажей здания расположены в створе, с едиными габаритами в плане.

## Общее композиционное построение объема, при симметричной схеме, представляет собой скорее многоакцентную структуру. Это связано с первоначальным назначением здания, с рационалистической тенденцией того времени в построении доходных домов с развитой торгово-общественной функцией.

## В конструктивном отношении здание представляет собой систему наружных и внутренних каменных и кирпичных стен, перекрытий нескольких периодов строительства, включая армоцементные, деревянные, железобетонные поздних периодов.

## При внимательном изучении планов современного технического паспорта (архивных планов в составе графического материала Паспорта на объект культурного наследия не сохранилось), можно говорить о первоначальном разделении здания на три самостоятельных, прямоугольных в плане блока, вписанных в большой прямоугольник. В блоке первого уровня со стороны проспекта доминируют значительные по площади помещения, сдвинутые к уличным планировочным контурам здания, с отдельными входами с тротуаров. Это были торговые площади, в том числе для аптеки, магазинов. Второй блок имеет отдельную лестницу с улицы в жилой блок. Со стороны двора, с самостоятельной лестницей, организован третий блок. По характеру проемов (значительных размеров), возможно, что эту часть здания использовали в целях производства, тем более известно, что на данной территории размещался завод минеральных вод. Лестницы обеспечивают независимую связь с другими уровнями каждого из блоков. В настоящее время основа первоначальной планировки сохранилась со значительными изменениями. Площади первого этажа используются под небольшие торговые залы, остальная площадь разделена на квартиры с современным приспособлением, с отдельными санузлами и кухнями. В подвале размещались склады аптеки, магазинов. В подвале дворового блока здания Литер «А» размещались печные фундаменты и вспомогательные помещения.

## Пристройка (Литер «а») непосредственно примыкающая к планировочному контуру здания Литер «А» со стороны двора, появилась примерно в один период с возведением Литеров «Б», «В» – около 1870–1880 годах. По характеру устройства стен, пристройка с лестницей, вероятно, первоначально играла соединительную функцию между крупными объемами.

## Крыша здания четырехскатная, по деревянной стропильной системе с современным покрытием из стального оцинкованного кровельного листа, соединенного в одинарный фальц, с выходом сохранившихся кирпичных печных труб. Водосток наружный, организованный.

## В пластике фасадов практически нет акцентов. Стены главного фасада первого уровня выделены рустовкой. Плоскость стен 2-го и третьего этажей прорезаны регулярными оконными прямоугольными проемами в семь осей. Горизонтальное членение подчеркнуто междуэтажным поясом простого сечения и рядом классических сандриков над проемами второго этажа. Карниз с широким выносом кровли отмечен короткими зубчиками. Первоначальные интерьеры не сохранились.

В настоящее время состояние Объекта – удовлетворительное.

К западному фасаду объекта культурного наследия «Доходный дом», 2-я пол. XIX в., г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 88, по красной линии южной стороны застройки пр. К. Маркса, в настоящее время примыкает одноэтажное здание ресторана – Литер «Г» по пр. К. Маркса, 90-«а», которое расположено на участке утраченной исторической застройки сер. XIX века.

История строительства на данном участке также связана с периодом застройки современного проспекта К. Маркса (ранее Николаевский проспект) и именем человека, который вошел в историю в качестве прототипа доктора Вернера в знаменитом романе Ю.М. Лермонтова «Герой нашего времени». Это был врач Николай Васильевич Майер. Встреча М.Ю. Лермонтова с Майером произошла в 1837 году во время первой ссылки поэта на Кавказ. Близкое знакомство состоялось в Пятигорске. Затем продолжилось в Ставрополе, в дальнейшем их дружба нашла отражение в знаменитом романе.

## В советский период здание по пр. К. Маркса, 90-а несколько раз полностью перестраивалось. Были изменены конструкции и облик фасадов. От первоначального дома Н.В. Майера, предположительно сохранились отдельные фрагменты фундаментов в 1 м толщиной. Функциональное назначение здания менялось. Во 2-ой пол. XX в. в здании размещался ресторан.

В связи с неудовлетворительным состоянием надземных конструкций существующего здания ресторана по пр. К. Маркса, 90-а, в 2010 г. был разработан проект реконструкции, выполненный ООО «Архитектурное бюро «Перспектива» г. Ставрополь.

Проектом реконструкции предусматривается замена конструкций с надстройкой второго этажа ресторана с использованием существующих фундаментов, с сохранением существующих планировочных контуров здания ресторана.

С целью обеспечения сохранности объекта культурного наследия «Доходный дом», 2-я пол. XIX в., адрес: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 88, рассматриваемой документацией предусмотрено выполнение **следующих мероприятий:**

1. При реконструкцииздания ресторанасохранить красную линию исторической застройки;

2. При выполнении надстройки второго этажа здания не допустить превышения высотной отметки парапета более чем 10.0 м от максимальной отметки уровня земли;

3. Монтаж новых конструкций здания выполнить в пределах габаритов существующего фундамента, не заглубляясь ниже существующей отметки;

4. В наружной отделке новых фасадов здания ресторана, в соответствии с проектом, использовать традиционные материалы (штукатурку) и нейтральные цветовые решения при окраске;

5. Устройство ограждения в процессе производства работ выполнить в пределах 1,8 м; «сплошные» ограждения не должны превышать более 1,5 м;

6. Не размещать рекламные конструкции на крыше здания;

7. Обеспечить технический мониторинг по объекту культурного наследия «Доходный дом», 2-я пол. XIX в. по пр. К. Маркса, 88, зданию ресторана;

8. Предусмотреть проектом благоустройства план разбора и последующего восстановления дорожного покрытия (плитка и асфальт) с устройством каналов водостоков, не создающих угрозу подтопления вблизи расположенного объекта культурного наследия;

9. При прокладке новых подземных инженерных коммуникаций максимально использовать существующие траншеи;

10. Вновь возводимые опоры, столбы освещения установить на месте существующих;

11. Не допустить дополнительную посадку деревьев и кустарников вблизи объекта культурного наследия, создающих угрозу для ухудшения его технического состояния.

При выполнении предлагаемых мероприятий, проведение реконструкции здания ресторана-бара по адресу: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, д.90-а, (литр Г), **не окажет негативного влияния на сохранность объекта культурного наследия** Доходный дом», 2-я пол. XIX в. в г. Ставрополе по пр. К. Маркса, 88.

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

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

- Закон Ставропольского края от 14 марта 2011 г. № 21 – КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ставропольском крае»;

- Герман Беликов «Ставрополь – врата Кавказа», 1997 г. Ставропольское книжное издательство, стр. 347, 348;

- Архив министерства культуры Ставропольского края, Отдел сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия;

- «Корректировка историко-архитектурного опорного плана г. Ставрополь», «Архитектурно-реставрационная мастерская И.Г. Семеновой», 2010 г. г. Москва;

- Г. А. Беликов, С.Н. Савенко «Архитектура старого Ставрополя» Издательство «Снег», 2007 г., Исторические очерки в двух книгах, Книга I (стр. 264-270), Книга II (стр. 302-307, 415-422, 139-140);

- Постановление главы администрации Ставропольского края от 01.11.1995 г. №600;

- Паспорт на объект культурного наследия «Дом доходный », сер. XIX в., г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 88;

- Паспорт на объект культурного наследия «Дом доходный », 2-я пол. XIX в., г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 90;

- Поэтажные планы ГУП СК «Крайтехинвентаризация» (выкопировка) 2009 г. пр. К. Маркса, 88;

- Генплан земельного участка 2006 г. (ГУП СК «Крайтехинвентаризация»), пр. К. Маркса,88;

- Ситуационный план по пр. К. Маркса, 90 (ГУП СК «Крайтехинвентаризация») 2012 г.

- План Литер «Г» по пр. К. Маркса, 90-а (ГУП СК «Крайтехинвентаризация»);

- Поэтажный план Литера «Б» пр. К. Маркса, 90 (ГУП СК «Крайтехинвентаризация»), 2010;

- Ситуационный план 1958 по пр. Сталина, 84;

- Охранное обязательство ( пр. К. Маркса,88) от 26 сентября 2013 г. №06-22/99 (физическое лицо);

- Охранное обязательство ( пр. К. Маркса, 88) от 23.07. 2008 г. (физические лица);

- Охранное обязательство ( пр. К. Маркса, 90) от 02.11. 2010 г. (физические лица);

- Охранное обязательство ( пр. К. Маркса, 90) от 25.01. 2013 г. №06-22/16 (физические лица);

- Кадастровые паспорта на земельные участки по пр. К Маркса, 88, 90-а, 90.

 **V. Обоснования выводов экспертизы.**

1. Представленные на историко-культурную экспертизу документы содержат комплекс мероприятий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения наследия «Доходный дом», 2-я пол. XIX в. в г. Ставрополе по пр. К. Маркса, 88.

2. Представленные на историко-культурную экспертизу документация содержит текстовые и графические материалы в объеме, предусмотренном законодательством в сфере сохранения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

3. Документация содержит обоснованность, достоверность и полноту результатов исследования, принимаемых проектных решений, обеспечивающих сохранность объектов культурного наследия.

4. С учетом предлагаемых мероприятий по обеспечению сохранности объекта, проведение реконструкции здания ресторана-бара по адресу: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, д.90-а, (литр Г) не окажет негативного влияния на сохранность объекта культурного наследия «Доходный дом», 2-я пол. XIX в. в г. Ставрополе по пр. К. Маркса, 88.

 **VI. Выводы экспертизы:**

**1.** Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследи регионального значении «Доходный дом», 2-я пол. XIX в., адрес: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 88, при проведении реконструкции здания ресторана-бара по адресу: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, д.90-а, (литр Г), разработанная Архитектурно-реставрационной мастерской «Золотое сечение», г. Пятигорск, в 2015 г., в целом **соответствует требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.**

2. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом», 2-я пол. XIX в., адрес: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 88, при проведении реконструкции здания ресторана-бара по адресу: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, д.90-а, (литр Г), **возможно (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ).**

Я, Андреева Татьяна Евгеньевна, в соответствии с законодательством Российской Федерации, несу ответственность за достоверность и обоснованность сведений, и выводов, изложенных в настоящем акте.

**Список приложений:**

1. Договор подряда от 12 февраля 2015 г.
2. Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значении «Доходный дом», 2-я пол. XIX в., адрес: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, 88, при реконструкции здания ресторана-бара по адресу: г. Ставрополь, пр. К. Маркса, д.90-а, (литр Г).

Эксперт Т.Е. Андреева.