

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр,  
ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55)

Дата начала проведения экспертизы	17.03.2025 года
Дата окончания проведения экспертизы	26.03.2025 года
Место проведения экспертизы	г. Саратов, г. Кизляр
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Научно- производственный центр «Приоритет» (ООО НПЦ «Приоритет») ИНН/КПП 6452950168/645001001

**Сведения об организации,  
проводившей экспертизу:**

Общество с ограниченной ответственностью «СВИФТ» (ООО «СВИФТ»)	410002, Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Мичурина И.В., д. 150/154, офис 5 ИНН 6450100790 КПП 645001001 Устав ООО «Свифт» утвержден решением единственного учредителя ООО «Научно- исследовательский центр экспертизы объектов культурного наследия» от 12.07.2018 г. (в ЕГРЮЛ внесена запись 23.07.2018 г. ОГРН 1186451003727; ГРН 2186451404467)
--	--

ООО СВИФТ соответствует требованиям подпункта «б» пункта 3 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530

**Состав экспертной комиссии:**

**Председатель, ответственный  
секретарь комиссии:**

**Фамилия, имя, отчество**

Образование

Специальность

Ученая степень (звание)

Стаж работы

Место работы и должность

Реквизиты решения Министерства  
культуры Российской Федерации по  
аттестации эксперта с указанием  
объектов экспертизы

**Гуляев Валерий Федорович**

высшее, Петрозаводский государственный  
университет им. О.В. Куусинена

инженер-строитель, диплом Г-И № 415125

кандидат архитектуры, диплом АХ  
№ 001291

36 лет

ООО «СВИФТ», эксперт

приказ Министерства культуры Российской  
Федерации от 14.07.2023 № 2121:

- 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 категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- 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;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- 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 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;
- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

Члены экспертной комиссии:

**Фамилия, имя и отчество**

Образование

Специальность

Учёная степень (звание)

Стаж работы

Место работы, должность

Реквизиты решения Министерства

**Вахрамеева Татьяна Ивановна**

высшее, Петрозаводский государственный университет им. О.В. Куусинена

архитектор-реставратор

высшей категории

кандидат архитектуры, диплом Щ № 808272

54 года

ЗАО «ЛАД» - директор;

ООО «СВИФТ» - эксперт

Приказ Министерства культуры Российской

культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы

Федерации от 12.04.2024 № 673:

- 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 категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- 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;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;
- 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 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.

**Фамилия, имя, отчество**

Образование

Специальность

**Толмачева Надежда Михайловна**

высшее, Саратовский ордена Трудового Красного Знамени госуниверситет им. Н.Г. Чернышевского

история, диплом УВ № 450502

Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	32 года
Место работы и должность	ООО "СВИФТ", эксперт ТОГБУК «Центр по сохранению и использованию историко-культурного наследия Тамбовской области», ведущий специалист
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 22.12.2022 года № 2671: - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

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

Мы, комиссия экспертов, в составе: председатель комиссии и ответственный секретарь: Гуляев Валерий Федорович; члены комиссии: Вахрамеева Татьяна Ивановна и Толмачева Надежда Михайловна признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

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

- не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы, его должностным лицом или работником) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры, полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тети);

- не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком;

- не имеют долговых или обязательств имущественного характера перед Заказчиком (его должностным лицом или работником). У Заказчика (его должностное лицо или работник) отсутствуют долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед экспертом (экспертами);

- 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.

**Объект экспертизы:**

Проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55)» (далее – Проект, Проектная документация), разработанная обществом с ограниченной ответственностью «Научно-производственный центр «Приоритет» (далее – Разработчик, Авторский коллектив, Авторы) в 2025 году.

### **Цель экспертизы:**

Определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия Проекта, в том числе в части:

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия;
- установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия (ограничения использования земельных участков (запреты; запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объектов культурного наследия и его историко-градостроительной среды<sup>1</sup>).

Проект рассматривался экспертной комиссией в электронном виде в следующем составе:

***Том 1 Материалы историко-культурных исследований проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55)***

#### *Раздел 1. Предварительные работы*

##### *1.1. Введение*

##### *1.2. Основные термины и определения*

##### *1.3. Сведения об Объекте*

##### *1.4. План (графическая схема) места расположения объектов культурного наследия. Масштаб 1:2000*

###### *1.4.1. Аннотированный список объектов культурного наследия.*

##### *1.5. Анализ существующего положения землепользования (анализ данных государственного кадастра недвижимости)*

###### *1.5.1. Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости)*

##### *1.6. Основная библиография, архивные и иные источники*

#### *Раздел 2. Историко-культурные исследования*

##### *2.1. Архивные исследования*

###### *2.1.1. Историко-архивные и библиографические исследования*

###### *2.1.2. Историческая справка об Объекте культурного наследия*

##### *2.2. Историко-градостроительные и историко-архитектурные исследования*

###### *2.2.1. Историко-градостроительные исследования*

###### *2.2.2. Историко-архитектурные исследования*

###### *2.2.3. Выводы по разделу*

###### *2.2.4. Историко-культурный опорный план*

---

<sup>1</sup> Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 г. № 1936)

2.2.5. Историко-культурный (совмещенный историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план. Масштаб 1:2000

2.3. Анализ действующей градостроительной документации

2.4. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны

2.4.1. Карта (схема) анализа ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия. Масштаб 1:2000

2.5. Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения

2.5.1. Анализ зон восприятия Объекта. Фотофиксация

2.5.2. Схема фотофиксации. Масштаб 1:2000

2.5.3. Анализ композиционно-видовых связей Объекта культурного наследия

2.5.4. Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения. Масштаб 1:2000

2.5.5. Разрезы со схемой расположения разрезов на плане

2.5.5.1. Разрез 1-1 со схемой расположения разреза на плане. Масштаб 1:1000.

2.5.5.2. Разрез 2-2 со схемой расположения разреза на плане. Масштаб 1:1000.

2.5.5.3. Разрез 3-3 со схемой расположения разреза на плане. Масштаб 1:1000.

2.5.6. Выводы по разделу «Ландшафтно-визуальный анализ»

2.6. Выводы, обосновывающие проектные решения

**Том 2. Проект зон охраны проекта зон охраны объекта культурного регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55)**

Раздел 1. Проект зон охраны

1.1. Общие положения

1.2. Описание границ территории Объекта культурного наследия

1.3. Описание границ территорий проектируемых зон охраны

1.3.1. Описание границ территории охранной зоны Объекта культурного наследия (ОЗ)

1.3.2. Описание границ территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

1.4. Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта культурного наследия

1.4.1. Ограничения использования земельных участков и их частей в границах охранной зоны Объекта культурного наследия (ОЗ)

1.4.2. Ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

1.5. Графическая часть

1.5.1. Проект зон охраны Объекта культурного наследия (Основной чертеж). Масштаб 1:1000

1.5.2. Схема наложения границ зон охраны на земельные участки, поставленные на кадастровый учет. Масштаб 1:1000

Раздел 2. Комплект для передачи сведений о зонах охраны в XML формате

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

На начало настоящей экспертизы действует Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 972 в новой редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 года № 1936.

Проект разработан по договору, заключенному до 1 марта 2025 года, до вступления в силу новой редакции Положения о зонах охраны. В Проекте отсутствует решение о разработке (изменении) объединенной зоны охраны, определенное пунктом 16 Положения о зонах охраны, принятое уполномоченным органом субъекта Российской Федерации (Республики Дагестан) в срок и в порядке, которые установлены нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

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

Настоящая экспертиза основывается на действующих нормативных правовых актах Российской Федерации:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ);

- закон Республики Дагестан от 03.02.2009 № 7 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;

- 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» в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 года № 1936 (далее – Положение о зонах охраны);

- постановление Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 10, 12 – 13<sup>3</sup>, 15 – 15<sup>4</sup> статьи 32 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости»;

- приказ федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26 июля 2022 года № П/0292 «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»;

- приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- решение собрания депутатов городского округа «город Кизляр» Республики Дагестан от 15 декабря 2014 года № 259 «Об утверждении Генерального плана города Кизляра и правил землепользования и застройки городского округа «город Кизляр».

Перед началом проведения экспертизы экспертной комиссией проведено организационное заседание, на котором утвержден состав членов экспертной комиссии избран председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии, определен порядок работы экспертной комиссии (см. протокол заседания комиссии экспертов от 17.03.2025 № 1).

При подготовке экспертного заключения использованы материалы специальной, технической, справочная литературы и электронных ресурсов, в том числе:

- ГОСТ Р 59124-2020 «Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования».

Актуальность нормативных правовых актов и сведений об Объекте основана на электронных ресурсах информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

- официальный сайт Минкультуры России / Открытые данные / Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (<https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn> (дата и время обращения 17.03.2025, 15:00 МСК).

- портал "Нормативные правовые акты в Российской Федерации" (<http://pravo.minjust.ru/> (дата и время обращения 17.03.2025, 15:00 МСК).

- геоинформационный портал «Национальная система пространственных данных» (ПД «НСПД») (<https://nspd.gov.ru/> (дата и время обращения 17.03.2025; 15:00 мск)).

- официальный сайт Агентства по охране культурного наследия республики Дагестан (<https://dagnasledie.e-dag.ru/> (дата и время обращения 17.03.2025 16:45 МСК).

Экспертами в рамках подготовки экспертного заключения основываясь на самостоятельно выполненных исследованиях:

- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы;

- осуществлено аналитическое изучение материалов Проекта в целях определения соответствия требованиям 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.*

- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов (см. протокол заседания комиссии экспертов от 26.03.2025 № 2).

Проект разработан ООО НПЦ «Приоритет» (Далее – Автор, Разработчик) на основании договора от 13.02.2025 № 1/НИ-2025, в интересах Абдуразакова Ибрагима Далгатовича, собственника земельного участка с кадастровым номером 05:43:000097:15,

хозяйственная деятельность на котором ограничена защитной зоной объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55) (см. на листе 1.5.1. «Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости)»).

**Цель Проекта** - обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55), в сохранившейся историко-культурной среде с учетом современной градостроительной ситуации.

**Задачи Проекта** - установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55), особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон его охраны, включая ограничения использования земельных участков в границах данных зон (запреты; запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды), обеспечивающих сохранность Объекта в его историко-градостроительной и природной среде на основании сведений, полученных в ходе проведения в 2025 году ландшафтно-визуального анализа Объекта, сведений историко-градостроительного развития рассматриваемой территории, включая анализ сохранности существующей исторической застройки и градостроительной ситуации в целом.

Проектирование выполнено с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы и не противоречит нормам законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, архитектуры и градостроительства, землепользования, в том числе Положению о зонах охраны.

При проведении подготовке заключения Экспертами проведены консультации с Разработчиком Проекта, в ходе которых осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и получены уточнения по предлагаемым проектным решениям.

Проектная документация разработана с учетом положений статьи 106 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Проектная документация содержит схему расположения земельных участков, состоящих на кадастровом учете, вошедших в границы зон охраны Объекта, с указанием кадастровых номеров по состоянию на дату проектирования (лист. 1.5.2. Графической части Раздела 1 Тома 2 Проекта). Авторами отмечено, что порядок возмещения убытков, причиненных в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории и срок наступления обязанности по возмещению убытков, определены статьей 57.1 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

Текстовое, графическое и координатное описания границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55), представлено в п. 1.3 Раздела 1 Тома 2 Проекта, пп. 1.5.1 Раздела 1 Тома 2 Проекта, Разделе 2 Проекта.

Координирование выполнено индивидуальным предпринимателем Мачехиной Лидией Владимировной (г. Саратов, ул. Кутякова, д.5, оф. 903/1, ОГРНИП 1176451024826, ИНН 645105487382) (регистрационный номер лицензии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № Л036-00116-64/00129855 от

22.02.2022). Комплект Проекта содержит XML формат зон охраны Объекта (диск) (Раздел 2 Тома 2 Проекта).

Результаты проведенных исследований оформлены актом государственной историко-культурной экспертизы в формате переносимого документа (PDF), подписанного, усиленными квалифицированными электронными подписями ООО «СВИФТ» и трех экспертов. Конфиденциальность ключа усиленных квалифицированных электронных подписей, обеспечена директором ООО «СВИФТ» Свешниковой Ю.А. и экспертами: Гуляевым В. Ф.; Вахрамеевой Т.И. и Толмачевой Н.М.

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

Проект состоит из двух томов:

Том 1. Материалы историко-культурных исследований содержит две книги:

Раздел 1. Предварительные работы

Раздел 2. Историко-культурные исследования

Раздел 3. Прилагаемые документы

Том 2. Проект зон охраны

Раздел 1. Проект зон охраны

Раздел 2. Комплект для передачи сведений о зонах охраны в XML формате

Том 1. Раздел 1. «Предварительные работы» включает текстовую (пояснительная записка), иллюстративную и графическую части.

а) В состав текстовой части Раздела 1. «Предварительные работы» входят: введение; основные термины и определения; сведения об Объекте; аннотированный список объектов культурного наследия; Основная библиография, архивные и иные источники.

б) В состав иллюстративной и графической частей Раздела 1. «Предварительные работы» входят: план (графическая схема) места расположения объектов культурного наследия. Масштаб 1:2000; Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости).

Том 1. Раздел 2. «Историко-культурные исследования» включает текстовую (пояснительная записка), иллюстративную и графическую части.

а) В состав текстовой части Раздел 2. «Историко-культурные исследования» входят: историко-культурные исследования; архивные исследования; историко-архивные и библиографические исследования; историческая справка об объекте культурного наследия; анализ ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия; историко-градостроительные и историко-архитектурные исследования; анализ действующей градостроительной документации; ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения; выводы, обосновывающие проектные решения.

б) В состав иллюстративной и графической частей Раздел 2. «Историко-культурные исследования» входят: историко-культурный (совмещенный историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план. Масштаб 1:2000; ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения. Масштаб 1:2000; разрезы 1-1, 2-2, 3-3 со схемой расположения разреза на плане; фотофиксация; схема фотофиксации. Масштаб 1:2000; фотосхемы 1-3.

Том 1. Раздел 3. «Прилагаемые документы» включает собранные и полученные в процессе выполнения Проекта документы и материалы, используемые в разработке проекта зон охраны.

Том 2. Раздел 1. «Проект зон охраны», включает текстовую (пояснительная записка) и графическую части.

а) В состав текстовой части Раздела 2 «Проект зон охраны» входят: общие положения; описание границы территории Объекта; описание состава и границ территорий зон охраны Объекта, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта.

б) В состав графической части Раздела 1 «Проект зон охраны» входят листы: «Проект зон охраны Объекта культурного наследия (Основной чертеж). Масштаб 1:1000» (лист 1.5.1.), «Схема наложения границ территорий зон охраны на земельные участки, поставленные на кадастровый учет. Масштаб 1:1000» (лист 1.5.2).

Том 2. Раздел 2. включает комплект для передачи сведений о зонах охраны в XML формате.

Термины и определения, используемые в Проекте, отражены в п. 1.2 Раздела 1 Тома 1 Проекта, что позволяет избежать их двояких трактовок.

### **Характеристика обосновывающей части Проекта (Том 1 Проекта)**

В процессе экспертизы использованы необходимые сведения об Объекте, представленные Разработчиком в пункте 1.3 Раздела 1 Тома 1 Проекта в соответствии с требованиями, определенными ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ и Положением о зонах охраны.

На момент проведения экспертизы установлено следующее.

Объект поставлен на государственную охрану постановлением Правительства Республики Дагестан, г. Махачкала от 29.03.2000 г. № 45 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране». На момент проведения настоящей экспертизы Объект зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (регистрационный номер 051710956470005).<sup>2</sup> Вид объекта – памятник, общая видовая принадлежность – градостроительство и архитектура. В ходе проектирования уточнен адресный ориентир Объекта (актуальный адрес - ул. Багратиона, 55) на основании письма администрации городского округа «город Кизляр» от 04.02.2025 № 32.

Границы территории Объекта утверждены приказом Агентства по культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 23.07.2018 № 294. Предмет охраны не утвержден.

Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 05:43:000102:32.<sup>3</sup>

В рамках проведенных историко-культурных исследований Авторами выполнены:

- историко-архивные и библиографические исследования в отношении Объекта и прилегающей территории, историко-архитектурные и историко-градостроительные исследования прилегающей территории (п. 2.1, п. 2.2. Раздела 2 Тома 1 Проекта);

- ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объекта, окружающей застройки и ландшафтного окружения с установлением бассейна видимости Объекта, определением зоны охраняемых видовых раскрытий и главных ценных видов на Объект (п. 2.5 Раздела 2 Тома 1 Проекта);

<sup>2</sup> По материалам сайта: <https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/> (дата и время обращения 17.03.2025 12:25 МСК)

<sup>3</sup> По материалам сайта: <https://nspd.gov.ru/map> (дата и время обращения 17.03.2025 10:24 МСК)

- анализ действующей на момент проектирования документации градостроительного регулирования города Кизляра; дана детальная оценка существующей градостроительной ситуации (п. 2.3 Раздела 2 Тома 1 Проекта), включая анализ действующих зон охраны иных объектов культурного наследия, расположенных в границах исследования (п. 2.4. Раздела 2 Тома 1 Проекта).

Исторические сведения о развитии территории, прилегающей к Объекту, приведенные в п. 2.1 Раздела 2 Тома 1 содержат материалы историко-библиографических и архивных исследований, иллюстрированы историческими картами и планами города.

Этапы градостроительного развития Кизляра и территории, прилегающей к Объекту, отражены в п. 2.2 Раздела 2 Тома 1 Проекта.

С целью выявления наиболее ценных и значительных элементов планировки и застройки, составляющих историко-градостроительную среду Объекта, в рамках историко-градостроительных и историко-архитектурных исследований (п. 2.2 Раздела 2 Тома 1 Проекта) проведена оценка планировочной структуры территории исследования, включающей в себя городские кварталы в границах ул. Толстого, ул. им. Паламарчука С.Я., р. Старый Терек и пер. Рыбный.

В рамках историко-культурных исследований проведена оценка планировочной структуры территории исследования с целью выявления наиболее ценных и значительных элементов планировки и застройки, подлежащих охране, изучены ландшафтные особенности, пространственная структура, организация внутригородских пространств.

Территория исследования настоящего проекта расположена с юго-восточной стороны от старой крепости, которая располагалась, предположительно на месте городского парка и на прилегающих к нему территориях. Город Кизляр имеет регулярную планировку городских кварталов с северо-восточной стороны ул. Багратиона. С юго-западной стороны от ул. Багратиона планировка имеет нерегулярную, хаотичную структуру, так как эта территория примыкала к крепостным стенам.

Регулярные кварталы, с северо-востока от ул. Багратиона имеют узкую, прямоугольную форму. Кварталы ориентированы с северо-востока на юго-запад, такая ориентация кварталов обусловлена расположением их параллельно руслу р. Старый Терек. Планировка кварталов усадебная, рассчитанная на два земельных участка, смежно расположенных по ширине квартала. Расположенная на территории кварталов застройка преимущественно малоэтажная в один-два этажа со скатной кровлей.

Кварталы с юго-запада от ул. Багратиона значительно крупнее северо-восточных. Застроены хаотично, разделены множеством внутриквартальных проездов, большинство из которых тупиковые. Линии застройки по улицам не сформированы и имеют ступенчатую форму. Застройка кварталов неоднородна, отличительная особенность – укрупнение застройки вдоль пер. Рыбного, что обусловлено соседством с большим рынком и активным развитием торговли. В западной части территории исследования расположилась территория городской поликлиники, занимающая большую часть квартала, ограниченного ул. Багратиона, ул. Пушкина, пер. Рыбным и ул. Кирова.

Объект расположен на пересечении ул. Багратиона и ул. Нижегородской, в регулярной части города.

Гидрографическая сеть города Кизляр представлена рекой Старый Терек. Территория исследования с юго-восточной стороны ограничена руслом р. Старый Терек. Берег р. Старый Терек в границах исследования не имеет проезжей части и даже тротуара. Озеленённая рекреационная полоса вдоль реки не сформирована.

С целью выявления объектов культурного наследия и подлежащей сохранению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия, а также диссонирующих

по отношению к историко-градостроительной среде объектов существующей застройки проведен детальный анализ застройки в границах исследования, в том числе Авторами проанализирована сложившаяся цветовая гамма застройки в границах исследования.

Эксперты поддерживают выводы Авторам по итогам историко-градостроительного и историко-архитектурного исследований территории, о степени сохранности и историко-культурной ценности территории исследования:

- *планировочная структура в границах исследования регулярная с северо-восточной стороны ул. Багратиона и нерегулярная, хаотичная с юго-западной стороны от ул. Багратиона, что обусловлено историческим развитием города;*

- *планировка регулярных кварталов усадебная, рассчитанная на два земельных участка, смежно расположенных по ширине квартала, линии застройки сформированы;*

- *застройка нерегулярных кварталов хаотичная, линии застройки по улицам не сформированы и имеют ступенчатую форму;*

- *выявленная в процессе исследования историческая застройка кварталов исследования, соответствует периметрально-разреженному морфотипу застройки;*

- *цельная градостроительная среда в границах исследования не сформирована. Расположенная на территории кварталов застройка XX века преимущественно малоэтажная в один-два этажа со скатной кровлей, застройка XXI века преимущественно среднеэтажная, выполненная с использованием современных контрастных материалов отделки;*

- *территория исследования с юго-восточной стороны ограничена руслом р. Старый Терек. Река Старый Терек определена как элемент культурного (антропогенного) ландшафта. Природного ландшафта на территории исследования не выявлено;*

- *территория исследования расположена в исторической части города, историческая застройка представлена пятью объектами культурного наследия регионального значения и множеством нейтральных исторических каменных и деревянных/смешанных зданий, существовавших в первой половине XX века;*

- *объекты культурного наследия «Здание городской поликлиники» и «Здание Кизлярского ревкома» расположены по одному адресу и представляют собой одно здание;*

- *объект культурного наследия «Здание наркологического диспансера», кон. XIX в. (Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3) утрачен в середине 2010-х, на момент исследования на месте объекта располагается озелененная клумба перед зданием Министерства здравоохранения РД ГБУ;*

- *на момент исследования значительная часть нейтральной исторической застройки утратила первоначальный облик в следствии использования современных, контрастных отделочных материалов;*

- *в квартале, ограниченном ул. 200-летия имама Шамиля, ул. им. Паламарчука С.Я., р. Старый Терек и ул. Багратиона, располагается градостроительная доминанта территории исследования – мечеть Имама Шамиля;*

- *ценной исторической либо диссонирующей застройки в границах исследования не выявлено;*

- *на территории исследования выявлено разнообразие материалов отделки и цветовой схемы, близкой оттенкам бежевого, коричневого и серого.*

Выявленные в границах исследования характеристики историко-градостроительной среды, ее планировочные, объемно-пространственные, масштабные, типологические и стилевые особенности являются основными факторами для определения возможного градостроительного развития территории.

Результатом историко-градостроительных и историко-архитектурных исследований на территории предполагаемого проектирования зон охраны Объекта стал историко-культурный опорный план (историко-архитектурный и историко-градостроительный) (далее – ИКОП), содержащий сведения о недвижимых памятниках истории и культуры, их территориях, других градостроительных элементах и сооружениях, представляющих историко-культурную ценность. Этот чертеж является графическим отражением анализа градостроительной ситуации вокруг Объекта.

ИКОП характеризует застройку с её классификацией по историко-архитектурной ценности, с показом зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия регионального значения.

На ИКОП отображены названия улиц, улично-дорожная сеть и озелененные территории, русло реки Старый Терек.

Отображена нейтральная застройка с градацией по этажности, в том числе малоэтажная каменная и деревянная/смешанная застройка, существовавшая в первой половине XX века. Отображена современная градостроительная доминанта.

Историко-культурный опорный план демонстрирует утраченные градостроительные элементы территории исследования.

На ИКОП показаны утвержденные границы территории объектов культурного наследия.

Графическое отображение указанных объектов представлено на чертеже «Историко-культурный (совмещенный историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план. Масштаб 1:2000» (см. лист 2.2.5). Все объекты культурного наследия на опорном плане пронумерованы согласно аннотированному списку в таблице 1.

Информация, представленная на опорном плане, является основой для проектирования границ территорий зон охраны и обоснования режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Сведения о расположенных на исследуемой территории объектах культурного наследия, их территориях и зонах охраны, фотографии этих объектов в табличной форме представлены в пп. 1.4.1. п. 1.4 Раздела 1 Тома 1 Проекта.

Авторами изучены и проанализированы документы градостроительного регулирования г. Кизляра, действующие на момент проектирования (см. п. 2.3 Раздела 2 Тома 1 Проекта) и установлено следующее:

Объект расположен в территориальной зоне О1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения). Территории, прилегающие к Объекту, располагаются в территориальных зонах: Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами), О1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения). Предусмотренные высотные ограничения территориальной зоны Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами) составляют: 3 этажа (максимальная высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 12 м; до конька скатной кровли – не более 16 м), территориальной зоны О1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения) составляют: 5 этажей. Высотные параметры зон Ж1 и О1 значительно превышают высотные параметры Объекта, вследствие чего требуется установление дополнительных ограничений в соответствии с высотными параметрами, определёнными в ходе ландшафтно-визуального анализа.

Хозяйственное освоение земельных участков в границах территории исследования возможно с учетом обеспечения сохранности расположенных в непосредственной близости объектов культурного наследия. В целях обеспечения сохранности Объекта культурного наследия в историко-градостроительной среде необходимо предусмотреть систему

дополнительных ограничений архитектурно-строительной деятельности на территории, прилегающей к Объекту.

По результатам анализа видов разрешенного использования земельных участков в границах проектирования определена возможность их применения при условии исключения негативных факторов воздействия на объекты культурного наследия, путем разработки соответствующих требований к градостроительным регламентам и режимов использования земель.

Таким образом, эксперты поддерживают мнение Авторы Проекта, что новое строительство на исследуемой территории возможно. В целях обеспечения сохранности Объекта культурного наследия в историко-градостроительной среде Проектом предусмотрена система дополнительных ограничений архитектурно-строительной деятельности на территории, прилегающей к Объекту.

В рамках исследования действующих на момент проектирования документов регулирования градостроительной деятельности, изучены материалы разработанных и утвержденных зон охраны объектов культурного наследия (п. 2.4 Раздела 2 Тома 1 Проекта).

Авторами установлено, что зоны охраны на Объект ранее не разрабатывались и не утверждались. На территорию исследования распространяется действие зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а.<sup>4</sup>

По результатам проведенного анализа утвержденного проекта зон охраны и нормативного правового акта установлено следующее:

В состав зон охраны объекта культурного наследия регионального значения Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., входят: охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ) и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

Охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ) распространяется на внутриквартальные территории квартала, ограниченного ул. Багратиона, ул. Набережная, пер. Рыбным и ул. Пушкина. Границы ОЗ располагаются в границах исследования, с юго-запада от Объекта.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) располагается в границах исследования и распространяется на территории квартала, ограниченного ул. Багратиона, ул. Набережная, пер. Рыбным и ул. Пушкина. Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) проходят в непосредственной близости от Объекта. Авторами определено, что установленные в ЗРЗ параметры градостроительной среды близки к существующим, обеспечивают преемственность развития территории, сохранность композиционно-видовой и градостроительной ролей Объекта. Проектирование предлагается без участков наложения.

Графическое изображение зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а, см. на листе 2.4.1. «Карта (схема) анализа ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия. Масштаб 1:2000» иллюстративной и графической части материалов историко-культурных исследований.

Эксперты считают обоснованными выводы Авторы Проекта в части применения режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам зон охраны

---

<sup>4</sup> приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 18 июня 2024 № 80/24-ОД «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина, 3-а (современный адрес: ул. Пушкина, 14а) и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон»

утвержденных и действующих на прилегающей к Объекту территории на момент проектирования и проведения настоящей экспертизы.

Материалы результатов историко-культурных исследований, фотофиксации Объекта и окружающей его территории использованы Авторами при проведении ландшафтно-визуального анализа, представленного в п. 2.5 Раздела 2 Тома 1 Проекта. Графическое отражение результатов проведенного ландшафтно-визуального анализа представлено на листе 2.5.4 Графической части п. 2.5 Раздела 2 Тома 1 Проекта.

*Объект расположен на пересечении ул. Багратиона (нечетная сторона) и ул. Нижегородская (четная сторона) не является акцентом или доминантой и представляет традиционную застройку конца XIX – начала XX века.*

*Объект представляет собой отдельно стоящее одноэтажное здание прямоугольной формы в плане с вальмовой кровлей из шифера. Объект утратил исторический облик в связи с отделкой фасадов современными материалами – сайдингом и плиткой. На момент проведения исследования декор Объекта отсутствует, либо скрыт за отделкой.*

*Фасад Объекта по ул. Багратиона выполнен в четыре световые оси, по крайней правой оси организован вход. Фасад по ул. Нижегородской выполнен в три световые оси. Вход на участок, на котором располагается Объект организован через калитку с ул. Нижегородской.*

*Высота Объекта до венчающего карниза 4,8 м.*

Границы территории исследования и направления проверки визуального восприятия определены с учетом распространения зон видимости Объекта, на основе натурного обследования территории, анализа картографических материалов, материалов фотофиксации и приняты Авторами по границам градостроительного исследования, которые отображены на историко-культурном опорном плане. Границы территории проектирования зон охраны Объекта сокращены относительно границ исследования и определены на основе натурного обследования территории, материалов фотофиксации, с учетом распространения зоны видовых раскрытий Объекта.

В ходе проведенной работы Авторами выполнен анализ визуального взаимодействия Объекта с элементами градостроительного окружения, композиционно-видовых связей Объекта с другими объектами культурного наследия и объектами историко-градостроительной среды. Установлен бассейн видимости Объекта и крайние точки восприятия Объекта с разных направлений. Определены границы зоны наилучшего зрительного восприятия Объекта и зона его композиционно-видового влияния (см. лист 2.5.4 Тома 1 «Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения. Масштаб 1:2000»).

*Зона наилучшего визуального восприятия Объекта расположена на территории общего пользования: по ул. Багратиона, на расстоянии не более 21 метра от фасада в западном направлении, 19 метров от фасада в юго-восточном направлении; по ул. Нижегородской, на расстоянии не более 15 метров от фасада в северном направлении, 28 метров от фасада в юго-западном направлении. Зона наилучшего восприятия включает в себя виды, позволяющие рассмотреть уличные фасады в крупных деталях. Свободный доступ на территорию Объекта закрыт – зона наилучшего визуального восприятия не распространяется на виды, направленные на дворовые фасады.*

*Основные точки визуального восприятия формируются в границах зоны наилучшего восприятия (фото 1, 2, 10, 11, 22, 32, 33)<sup>5</sup>. В пределах зоны наилучшего восприятия*

---

<sup>5</sup> Здесь и далее цифровое обозначение видов соответствует номерам точек фотофиксации и фотографий соответствующего раздела Проекта

формируются главные ценные виды на Объект. На этих видах Объект виден в крупных деталях ракурсах.

Бассейн видимости Объекта распространяется на участки ул. Багратиона и ул. Нижегородской. Бассейн видимости Объекта зафиксирован крайними точками его восприятия, с которых он виден фрагментарно и/или на значительном удалении. Бассейн видимости включает точки фотофиксации 3-9, 12-17, 23-30, 34-37. В пределах этих точек Объект виден фрагментарно либо на значительном удалении.

За пределами данных точек видимость Объекта либо теряется, либо становится несущественной.

Авторами выполнен анализ композиционно-видовых связей Объекта с ценными объектами историко-градостроительной среды, в результате которого установлено следующее.

Объект располагается в исторической части города, однако территория исследования не сохранила большую часть исторической застройки. В границах исследования, помимо Объекта располагается четыре объекта культурного наследия. Все они значительно удалены от Объекта и не образуют композиционно-видовые связи. Ценной исторической застройки в границах исследования не выявлено.

В процессе исследования выявлено множество нейтральных исторических каменных и деревянных/смешанных зданий, существовавших в первой половине XX века. Данная застройка не обладает значительной архитектурной ценностью и определена как нейтральная.

Так напротив Объекта на пересечении нечетной стороны ул. Багратиона и нечетной стороны ул. Нижегородской располагается одноэтажный каменный дом, существовавший в первой половине XX века. Данный дом образует с объектом композиционно-видовую связь и просматривается на ценных видах.

В ходе ландшафтно-визуального анализа выявлена зона композиционного влияния Объекта культурного наследия, которая распространяется на территории, являющиеся фоновыми, фланкирующими и формирующими коридор видимости Объекта,

В результате ландшафтно-визуального анализа выявлено четыре участка зоны композиционного влияния.

*Участок зоны композиционного влияния, расположенный в южной части квартала, ограниченного ул. Нижегородской, ул. им. Паламарчука С.Я., ул. Леваневского и ул. Багратиона, распространяется на территорию – прилегающую к Объекту, являющуюся фоновой и фланкирующей для Объекта. Участок зоны композиционного влияния включает в себя нейтральную малоэтажную застройку, в том числе объекты каменной застройки, существовавшие в первой половине XX века. Данный участок обеспечивает сохранность ценных видов Объекта и композиционной роли Объекта в структуре квартала при восприятии с ул. Багратиона и ул. Нижегородской.*

*Участок зоны композиционного влияния, расположенный в южной части квартала, ограниченного ул. Пушкина, ул. им. Паламарчука С.Я., ул. Нижегородской и ул. Багратиона, распространяется на территорию напротив Объекта. Участок зоны композиционного влияния включает в себя нейтральную малоэтажную застройку, в том числе объекты каменной и деревянной/смешанной застройки, существовавшие в первой половине XX века. Территория, расположенная в зоне композиционного влияния, выступает фоновой и формирующей коридор видимости Объекта.*

*Участок зоны композиционного влияния, расположенный в северной части квартала, ограниченного ул. Багратиона, ул. Набережная, пер. Рыбный и ул. Пушкина (по нечетной стороне ул. Нижегородской), распространяется на территорию напротив Объекта. Участок зоны композиционного влияния включает в себя нейтральную малоэтажную*

застройку. Территория, расположенная в зоне композиционного влияния, выступает формирующей коридор видимости Объекта.

Участок зоны композиционного влияния, расположенный в северной части квартала, ограниченного ул. Багратиона, ул. Набережная, пер. Рыбный и ул. Пушкина (по четной стороне ул. Нижегородской), распространяется на территорию напротив Объекта. Участок зоны композиционного влияния включает в себя нейтральную малоэтажную застройку. Территория, расположенная в зоне композиционного влияния, выступает фоновой и формирующей коридор видимости Объекта.

По результатам анализа материалов фотофиксации уточнены данные и оценки, полученные в ходе визуального анализа, установлено визуальное взаимодействие Объекта с градостроительным окружением, результаты анализа отображены на «Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения. Масштаб 1:2000» (лист 2.5.4 Графической части п. 2.5 Раздела 2 Тома 1 Проекта).

По результатам ландшафтно-визуального обследования Авторами сделаны следующие выводы:

- Объект расположен на пересечении ул. Багратиона (нечетная сторона) и ул. Нижегородская (четная сторона) не является акцентом или доминантой и представляет традиционную застройку конца XIX – начала XX века;

- Объект утратил исторический облик в связи с отделкой фасадов современными материалами – сайдингом и плиткой;

- зона наилучшего восприятия Объекта формируется по ул. Багратиона и ул. Нижегородской;

- Объект не образует композиционно-видовой связи с иными объектами культурного наследия;

- напротив Объекта на пересечении нечетной стороны ул. Багратиона и нечетной стороны ул. Нижегородской располагается одноэтажный каменный дом, существовавший в первой половине XX века. Данный дом является единственным историческим зданием, образующим с объектом композиционно-видовую связь и просматривающимся на ценных видах;

- выявлена зона композиционного влияния, состоящая из четырех участков, распространяемая на территории южной части квартала, ограниченного ул. Нижегородской, ул. им. Паламарчука С.Я., ул. Леваневского и ул. Багратиона и напротив Объекта, южной части квартала, ограниченного ул. Пушкина, ул. им. Паламарчука С.Я., ул. Нижегородской и ул. Багратиона, северной части квартала, ограниченного ул. Багратиона, ул. Набережная, пер. Рыбный и ул. Пушкина (данный участок зоны композиционного влияния разделен на два ул. Нижегородской, которая заканчивается тупиком в центре квартала);

- по результатам ландшафтно-визуального анализа выявлено, что высотные ограничения зон ПЗЗ на территориях зоны композиционного влияния превышают высотные характеристики Объекта и не обеспечивают сохранность композиционно-видовой и градостроительной ролей Объекта и требуют установления дополнительных ограничений;

- по результатам ландшафтно-визуального анализа выявлено, что высотные ограничения установленные утвержденными зонами охраны объекта культурного регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а обеспечивают сохранность композиционно-видовой и градостроительной ролей Объекта. Проектирование предлагается без участков наложения;

- по результатам ландшафтно-визуального анализа выявлено, что высотные характеристики сложившейся градостроительной среды, представленной малоэтажной застройкой в один-два этажа со скатной кровлей, обеспечивают сохранность композиционно-видовой и градостроительной ролей Объекта.

Выводы и рекомендации визуально-ландшафтного анализа в части регулирования параметров градостроительного окружения Объекта проверены графоаналитическим методом и учтены Авторами при установлении границ проектирования зон охраны и разработке режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам.

При установлении границ зон охраны Объекта Авторы основывались на материалах ландшафтно-визуального анализа в целях обеспечения экспонирования и целостного восприятия Объекта в присущей ему историко-культурной среде. Разработчиками учтены градостроительная роль Объекта, и состояние окружающей Объект историко-культурной среды.

На основании результатов историко-архивных исследований и материалов градостроительного и ландшафтно-визуального анализов, соблюдая принципы сохранения традиционных приемов формирования историко-градостроительной среды (в том числе ее объемно-пространственных, масштабных, типологических, планировочных и архитектурно-художественных характеристик) в зонах преемственного развития; обеспечения условий сохранения традиционных условий зрительного восприятия Объектов культурного наследия в системе пространств города Кизляра Авторами обосновано установление зон охраны в составе:

- охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ);
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) в составе двух участков (участок 1 ЗРЗ и участок 2 ЗРЗ).

Экспертная комиссия, рассмотрев материалы историко-культурных исследований (Разделы 1 и 2 Тома 1 Проекта), отмечает разносторонний и системный подход Авторы к разработке данной части Проекта, тщательность и глубину проведенной научно-исследовательской работы.

Анализ картографических материалов, документов градостроительного планирования обосновывают необходимость регламентации предельно допустимых высотных параметров нового строительства исследуемой части города.

Установление зоны необходимых для охраны видовых раскрытий, с дальнейшей ее корректировкой в целях обеспечения восприятия Объекта в присущей ему историко-градостроительной, послужило основанием для предложений по установлению зон охраны Объекта с максимальным учетом границ земельных участков, прошедших кадастровый учет на момент разработки проекта зон охраны.

Эксперты согласны с выводами Авторам о степени и характере сохранности исторической среды исследуемой территории.

Эксперты считают возможным согласиться с выводами, основанными на проведенном ландшафтно-визуальном анализе применительно к сложившейся градостроительной ситуации.

### **Характеристика утверждаемой графической и текстовой частей (Том 2 Проекта)**

На основании проведенных историко-архивных и натурных исследований, с учетом роли Объекта в городской застройке и особенностей сложившейся градостроительной ситуации исследуемой части города Кизляра, в целях обеспечения сохранности Объекта в

присущей ему историко-градостроительной среде Проектом предлагается установить следующий состав зон охраны Объекта:

- охранная зона Объекта культурного наследия (ОЗ);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) в составе двух участков (участок 1 ЗРЗ и участок 2 ЗРЗ).

### **Охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ)**

Для сохранения Объекта в присущей ему историко-градостроительной среде Проектом предлагается установить охранную зону объекта культурного наследия (ОЗ). При установлении границы данной зоны Авторами учтены сохранность и ценность исторической застройки, попадающей в зону благоприятного восприятия Объекта, а также близлежащих участков бассейна его видимости, включающих ценные виды Объекта.

В границы охранной зоны Объекта культурного наследия (ОЗ) предложено включить территории, непосредственно примыкающие к утвержденной границе территории Объекта:

- территория общего пользования: отрезок ул. Багратиона от перекрестка с ул. Пушкина, до перекрестка с ул. Леваневского;
- территория общего пользования: отрезок ул. Нижегородская от перекрестка с ул. Багратиона до участка с кадастровым номером 05.43:000102:33.

Территория Объекта в утвержденных границах не включена в границы предложенных Проектом зон охраны.

### **Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)**

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности — это территория, примыкающая к охранной зоне Объекта, предназначенная для обеспечения масштабного соответствия габаритов новой застройки с существующей историко-градостроительной средой, сохранения сложившихся объемно-пространственных характеристик застройки на примыкающей к Объекту территории.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются на территории городских кварталов и включают территории композиционно-видового влияния Объекта, расположенные за пределами охранной зоны, лишённые достаточной для целей сохранения Объекта в историко-градостроительной среде регламентации нового строительства.

На участках зоны композиционного влияния, расположенные по четной стороне ул. Багратиона, действуют ограничения зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) зон охраны объекта культурного регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а. Действующие параметры нового строительства близки к существующим, обеспечивают преимущество развития территории, сохранность композиционно-видовой и градостроительной ролей Объекта. Таким образом, дополнительная регламентация этой территории не обоснована.

По результатам ландшафтно-визуального анализа необходимо установление одной зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) предложена Авторами в составе двух территориально удаленных участков, имеющих единый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам.

Границы участка 1 ЗРЗ устанавливаются на территорию с северо-запада от охранной зоны Объекта, распространяются на территории квартала с кадастровым номером 05:43:0000099, на застройку, расположенную по линии застройки четной стороны ул.

Пушкина, нечетной стороны ул. Багратиона и нечетной стороны ул. Нижегородской, а также на территории в глубине квартала.

Границы участка 2 ЗРЗ устанавливаются на территорию с северо-запада от охранной зоны Объекта, распространяются на территории квартала с кадастровым номером 05:43:0000102, на застройку, расположенную по линии застройки четной стороны ул. Нижегородской, нечетной стороны ул. Багратиона и нечетной стороны ул. Леваневского, а также на территории в глубине квартала.

Эксперты согласны с выводами Авторы Проекта о необоснованности и нецелесообразности включения в границы проектирования территории, расположенной в северной части квартала, ограниченного ул. Багратиона, ул. Набережная, пер. Рыбный и ул. Пушкина, на которой действуют ограничения зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) зон охраны объекта культурного регионального значения «Здание кожвендиспансера», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, Пушкина 14-а.

#### **Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)**

В границах исследования располагается р. Старый Терек, определенная как элемент культурного (антропогенного) ландшафта. Река Старый Терек располагается на значительном удалении от Объекта и не образует с ним композиционно-видовых связей. Иные элементы природного и культурного ландшафта отсутствуют – зона охраняемого природного ландшафта не устанавливается.

Графическое отображение зон охраны Объекта см. на листе «Проект зон охраны Объекта культурного наследия. (Основной чертеж) Масштаб 1:1000» Графической части материалов к утверждению проекта зон охраны объекта культурного наследия Тома 2 Проекта.

**По мнению экспертной комиссии такая дифференциация территорий, касающаяся охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) обоснована данными ландшафтно-визуального анализа, и не противоречит требованиям законодательства Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия и может быть поддержана.**

**При установлении состава и границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности учитывалась необходимость регулирования параметров застройки и режимов хозяйственной деятельности для обеспечения сохранности зоны охраняемых видовых раскрытий, сохранения Объекта в сомасштабной ему историко-градостроительной.**

Требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны определены Авторами в соответствии с п. 13 Положения о зонах охраны. Проектные предложения по установлению особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах, предлагаемых к установлению охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, разработаны Авторами Проекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ и Положения о зонах охраны.

В границах, предлагаемых к установлению охранной зоны объекта культурного наследия и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, устанавливаются ограничения использования земельных участков в соответствии с п.п. 9, 10 (соответственно) Положения о зонах охраны.

Эксперты согласны с предложениями Авторов принять к учету определенные на основе проведенных историко-культурных исследований исторические принципы формирования исследуемой территории, а также утвержденную актуальную градостроительную документацию при разработке проектных предложений.

Предложенные особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) (см. п. 1.4. Раздела 1 Тома 2 Проекта) устанавливаются с целью сохранения видового раскрытия Объекта, применяются в соответствии с нормами действующего законодательства<sup>6</sup> и предусматривают:

- запрет на возведение новых объектов капитального строительства, увеличение объемно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства;

- ограничения на размещение рекламы, временных построек и объектов; сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды;

- обеспечение визуального восприятия Объекта в его историко-градостроительной среде.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) устанавливается с целью исключения возможности появления диссонирующих по объемно-пространственным и архитектурно-художественным характеристикам объектов и нейтрализации диссонирующих характеристик существующей застройки, на территориях, определенных как фоновые, фланкирующие и формирующие коридор видимости по отношению к Объекту. Высотные ограничения вновь строящихся и реконструируемых объектов недвижимости, предусмотренные Проектом (от планировочной отметки земли до верха венчающего карниза – 8 м, до верхней отметки конька кровли – 12 м) (см. п. 1.4. Раздела 1 Тома 2 Проекта), обеспечивают преемственное развитие архитектурно-градостроительного окружения Объекта и функционирование Объекта.

Анализ сложившейся градостроительной ситуации вокруг Объекта, проведенные историко-культурные и ландшафтно-визуальные исследования, обосновывают предложенные Авторами высотные параметры в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

**По мнению экспертной комиссии предложенные Проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) не противоречат требованиям законодательства в области сохранения объектов культурного наследия, градостроительства и архитектуры, землепользования, выполнены в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны и обеспечивают сохранение Объекта в современных условиях.**

**Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы, а также специальная, техническая и справочная литература**

По результатам проведенной работы установлено, что представленная на экспертизу Проектная документация содержит необходимый объем документов и материалов, которые являются достаточными для подготовки заключения экспертизы (Том 1 и Том 2 Проекта).

---

<sup>6</sup> Статья 36. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ

Необходимость в получении от Заказчика и сборе дополнительных документов и материалов отсутствует.

### **Обоснования вывода экспертизы**

Рассмотрев представленные на экспертизу материалы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55), экспертная комиссия отмечает полноту состава как обосновывающего, так и утверждаемого разделов Проекта, комплексный и профессиональный подход Разработчика к решению поставленной задачи обеспечения сохранности Объекта в его исторической среде на сопряженной с ним территории; а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Представленная на экспертизу Проектная документация предусматривает:

- установление границ территорий зон охраны Объекта культурного наследия;
- установление особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта, включая ограничения использования земельных участков в границах данных зон (запреты; запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды).

Проект выполнен в 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 и материалы по обоснованию Проекта, установленные Положением о зонах охраны.

Приведенные в Проекте картографические материалы и материалы современной фотофиксации Объекта и окружающей его территории служат наглядной иллюстрацией к историко-градостроительному и визуальному анализам исследуемой территории, результаты которых представлены графическими материалами, позволяют определить и учесть преемственность развития территории.

Результаты историко-архивных изысканий, анализ современной градостроительной ситуации, результаты ландшафтно-визуального анализа с определением зоны видовых раскрытий Объекта послужили основанием для предложений по установлению границ территорий зон охраны Объекта с максимальным учетом границ земельных участков, прошедших кадастровый учет на момент разработки Проекта в составе: охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ), особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам, включая ограничения использования земельных участков в границах данной зоны (запреты; запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды), в границах зон охраны, направленных на сохранение Объекта в историко-градостроительной среде поселения, которые эксперты считают по структуре, составу регламентируемых параметров и форме изложения соответствующими законодательным и нормативным актам в сферах охраны объектов культурного наследия и градостроительства.

Эксплуатация и капитальный ремонт объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны, а также реконструкция объектов капитального строительства со дня установления зон охраны, независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах зон охраны, допускаются в пределах существующих объемно-пространственных параметров или в предельных параметрах

строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в случае, если они превышают параметры указанных существующих объектов капитального строительства.<sup>7</sup>

Экспертная комиссия считает, что предложенный Разработчиком состав зон охраны Объекта, их границы в целом обоснованы, могут быть поддержаны экспертами, и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны.

Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в охранной зоне объекта культурного наследия (ОЗ), ограничивающие хозяйственную деятельность и устанавливающие запрет на возведение новых, ограничения реконструкции существующих объектов капитального строительства, направлены на сохранение ценных видов и панорам, а также оптимальных условий экспонирования Объекта культурного наследия (Приложение № 2 к акту экспертизы).

В соответствии с п.9 Положения о зонах охраны, в границах охранной зоны Объекта (ОЗ) устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей:

а) запрет:

на строительство, за исключением линейных объектов, если запрет на их строительство не установлен в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта, и применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

б) запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной и (или) природной среды:

на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, сохранения, содержания и эксплуатации объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс;

на реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такая реконструкция необходима для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;

на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы, которые нарушают характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды, за исключением случаев, если такое размещение соответствует назначению объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс, и (или) необходимо для обеспечения его современного использования;

---

<sup>7</sup> п. 14. Положения о зонах охраны

на применение для наружной отделки фасадов объектов капитального строительства строительных материалов, архитектурных и цветовых решений, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды;

на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и (или) природной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды. Этот запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров;

на использование акватории водных объектов, нарушающее характеристики объекта культурного наследия и его историко-градостроительной и (или) природной среды;

на проведение работ в области благоустройства, за исключением случаев, если такие работы не оказывают негативного воздействия на объект культурного наследия, или не нарушают характеристики его историко-градостроительной среды, или необходимы для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) устанавливают ограничения на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, оказывающих прямое или косвенное негативное воздействие на Объект, определяют предельную (максимальную) высоту зданий, строений и сооружений по условиям восприятия Объекта. При установлении высотных ограничений для размещения объектов капитального строительства в границах зон охраны осуществлялась оценка влияния возможных объектов строительства и реконструкции на визуальное восприятие Объекта, а также обеспечение сохранения Объекта в присущей ему историко-культурной среде (Приложение № 2 к акту экспертизы).

Допустимые высотные параметры нового строительства и реконструкции в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) обоснованы и определены по результатам архитектурно-градостроительного и визуального анализов.

В соответствии с п.10 Положения о зонах охраны, в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок 1 ЗРЗ и участок 2 ЗРЗ) устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей:

а) запрет:

на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

б) запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды:

на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такие строительство,

реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;

на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, сохранения, содержания и эксплуатации объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс;

на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если это соответствует назначению объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс, и (или) необходимо для обеспечения его современного использования и сохранности;

на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды. Этот запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров.

Соблюдая принципы ст. 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ Экспертная комиссия считает возможным:

- определить предложенные Авторами Проекта принципы установления состава, границ территорий, особых режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55), включая ограничения использования земельных участков в границах данной зоны (запреты; запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды), обоснованными и соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

- рекомендовать к утверждению границы зон охраны в составе: охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) согласно Приложению № 1 к акту экспертизы, особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта, включая ограничения использования земельных участков в границах данной зоны (запреты; запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды), согласно Приложению № 2 к акту экспертизы.

- рекомендовать к утверждению в установленном действующим законодательством порядке Проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55)».

## **ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ**

Рассмотрев проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55)», разработанную обществом с ограниченной ответственностью «Научно-производственный центр «Приоритет» в 2025 г., и на основании самостоятельно произведенных исследований экспертная комиссия пришла к единогласному мнению о **СООТВЕТСТВИИ (положительное заключение)** Проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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

**Приложение № 1.** Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55) на 1 л.

**Приложение № 2.** Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55) на 4 л.

**Приложение № 3.** Протокол заседания комиссии экспертов от 17.03.2025 № 1. на 3 л.

**Приложение № 4.** Протокол заседания комиссии экспертов от 26.03.2025 № 2. на 3 л.

**Приложение № 5.** Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55) на 1 л.

### **Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертами самостоятельно<sup>8</sup>:**

1. Проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55)», разработанная обществом с ограниченной ответственностью «Научно-производственный центр «Приоритет». на 167 л.
2. Приказ о приеме на работу эксперта Гуляева В.Ф. от 16.10.2023 № 7 на 1 л.

---

<sup>8</sup> Перечень документов, представленных Заказчиком или полученных экспертом самостоятельно, представлен отдельным документом, в электронном виде (в формате PDF) и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями ООО «СВИФТ» и комиссии экспертов ООО «СВИФТ», в составе: Гуляев Валерий Федорович, Вахрамеева Татьяна Ивановна и Толмачева Надежда Михайловна.

3. Приказ о приеме на работу эксперта Вахрамеевой Т.И. от 01.08.2018 № 9 на 1 л.  
4. Приказ о приеме на работу эксперта Толмачевой Н.М. от 01.06.2023 № 4 на 1 л.

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы (заключение экспертизы) оформлен в электронном виде (в формате PDF) и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями ООО «СВИФТ» и комиссии экспертов ООО «СВИФТ», в составе: Гуляев Валерий Федорович, Вахрамеева Татьяна Ивановна и Толмачева Надежда Михайловна.

**Председатель, ответственный  
секретарь комиссии**

**В.Ф. Гуляев**

**Члены экспертной комиссии**

**Т.И. Вахрамеева**

**Н.М. Толмачева**

**ООО «СВИФТ»**

**Ю.А. Свешникова**

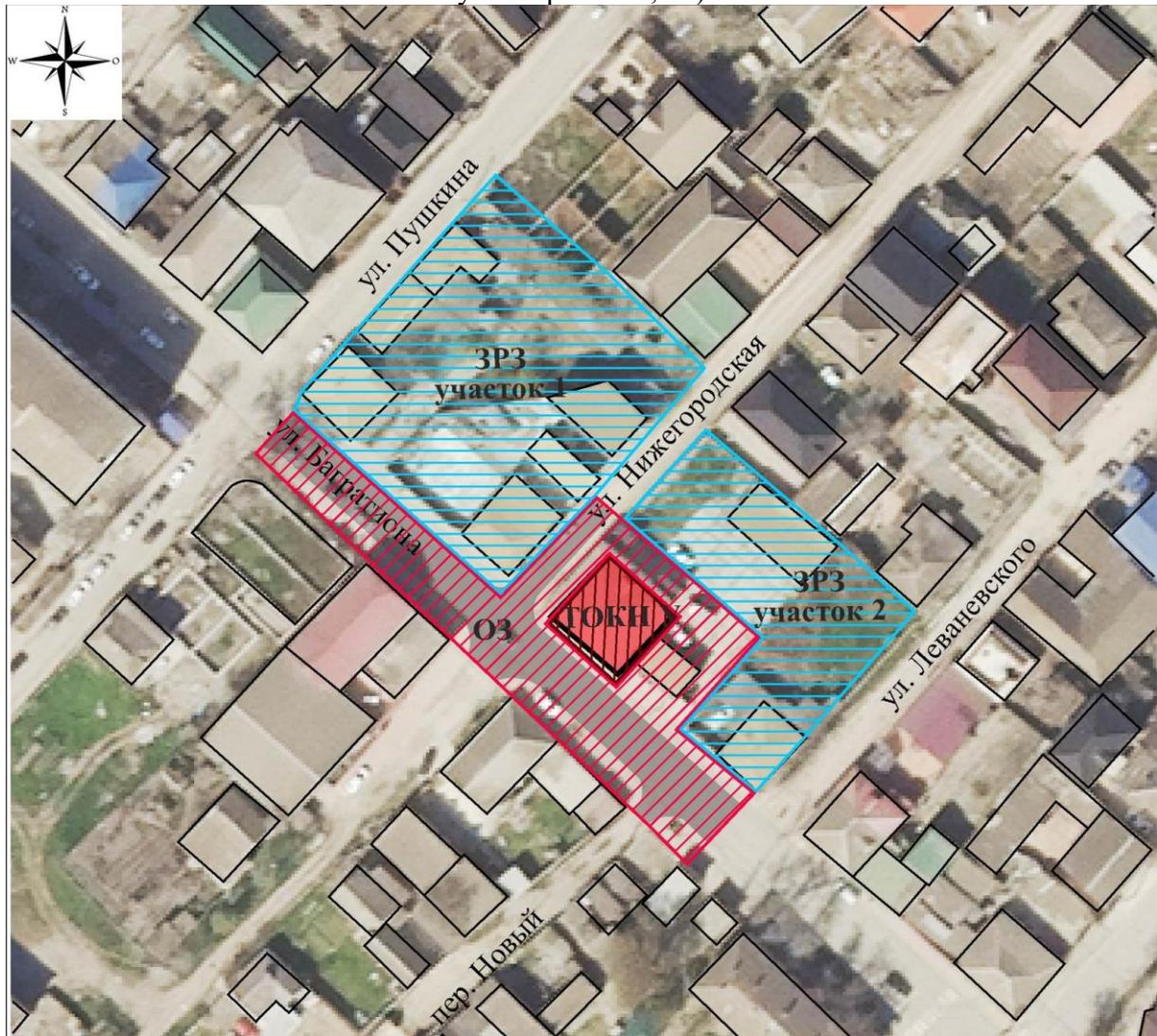
**Дата оформления акта экспертизы «26» марта 2025 года.**

## Приложение № 1

к акту государственной историко-культурной экспертизы

### Схема границ зон охраны

объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55)



#### Условные обозначения:

-  объект культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55)
-  утвержденная граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55) (ТОКН У)
-  охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ)
-  граница охранной зоны объекта культурного наследия
-  зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)
-  граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

## Приложение № 2

к акту государственной историко-культурной экспертизы

**Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам** в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55)

### **Ограничения использования земельных участков и их частей в границах охранной зоны Объекта культурного наследия (ОЗ)**

Ограничения использования земельных участков в границах охранной зоны Объекта культурного наследия (ОЗ) установлены в соответствии с пунктом 9 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации<sup>1</sup>, в том числе с учетом следующих требований:

#### **Запреты:**

- на строительство, за исключением линейных объектов, если запрет на их строительство не установлен в соответствии с запретами, устанавливаемыми в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной и (или) природной среды настоящих ограничений, и применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

- на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

- на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия;

#### **Запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной и (или) природной среды:**

- на строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры наземным и надземным способом, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

- на реконструкцию объектов капитального строительства, предусматривающую увеличение внешних (плановых и высотных) габаритов, за исключением случаев, если такая реконструкция необходима для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;

---

<sup>1</sup> 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» (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 г. № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972»)

- на размещение:

- автостоянок, киосков, павильонов, палаток, лотков;
- навесов, выходящих на ул. Багратиона и Нижегородскую;
- остановочных павильонов общественного транспорта из глухих нестеклянных конструкций высотой более 2,5 м;
- наружной рекламы, включая рекламные установки, конструкции, транспаранты, растяжки с размером информационного поля, более 1,2 м х 1,8 м, за исключением установки таковых на время проведения праздничных или событийных мероприятий, продолжительность которых устанавливается органами местного самоуправления;

- для наружной отделки фасадов объектов капитального строительства на применение:

- сэндвич-панелей;
- алюмокомпозитных материалов;
- металлических листов;
- металлокассет;
- линейных панелей;
- металлического и ПВХ-сайдинга;
- керамогранитной плитки;
- в цветовых решениях зданий спектральных цветов максимальной насыщенности и их сочетаний;
- частичной окраски фасадов зданий;

- на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и (или) природной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды;<sup>2</sup>

- на проведение работ в области благоустройства, за исключением случаев, если такие работы не оказывают негативного воздействия на объект культурного наследия, или не нарушают характеристики его историко-градостроительной среды, или необходимы для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

- на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

### **Ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)**

Ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности определены едиными для двух участков (участок 1 ЗРЗ и участок 2 ЗРЗ) установлены в соответствии с пунктом 10

---

<sup>2</sup> Запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров

Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации<sup>3</sup>, в том числе с учетом следующих требований:

### **Запреты:**

- на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

- на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия.

### **Запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды:**

- на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в следующих параметрах:

- верх венчающего карниза выше 8 м, верхняя отметка конька кровли выше 12 м от планировочной отметки земли;
- для фасадов, выходящих на ул. Багратиона, ул. Пушкина и ул. Нижегородскую, применение более 40% остекления от общей площади фасадов (устройство сплошного остекления);
- скатная форма крыш с углом более 40 градусов, изменения угла уклона;
- применение в цветовых решениях фасадов зданий, выходящих на ул. Багратиона, ул. Пушкина, ул. Леваневского и ул. Нижегородскую, спектральных цветов максимальной насыщенности и их сочетаний, частичной окраски фасадов зданий;
- использование в отделке фасадов, выходящих на ул. Багратиона, ул. Пушкина, ул. Леваневского:
  - сэндвич-панелей;
  - алюмокомпозитных материалов;
  - металлических листов;
  - металлокассет;
  - линейных панелей;
  - металлического и ПВХ-сайдинга;
  - керамогранитной плитки;
  - в цветовых решениях зданий спектральных цветов максимальной насыщенности и их сочетаний;
  - частичной окраски фасадов зданий;

- на строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры наземным и надземным способом, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

---

<sup>3</sup> 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» (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 г. № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972»)

- на размещение:

- всех видов рекламных и информационных конструкций на крышах зданий, а также средств наружной рекламы на балконах и в оконных проемах зданий;
- вывесок с наименованием организации на фасадах здания, строения выше нижнего уровня окон второго этажа и ниже верхнего уровня окон первого этажа; площадью информационного поля более 2 кв.м;
- информационных табличек и общих указателей за исключением содержащих информацию, предусмотренную законом «О защите прав потребителей» при размещении непосредственно у входа (справа или слева) или на входных дверях, площадью информационного поля более 0,25 кв.м, выше первого этажа здания, строения;

- на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров

**ПРОТОКОЛ № 1**

**заседания комиссии экспертов по вопросу**  
проведения государственной историко-культурной экспертизы  
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр,  
ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55)

г. Саратов

17 марта 2025 г.

**Присутствовали:**

**Дистанционно – Гуляев Валерий Федорович** – образование высшее, инженер-строитель, стаж работы 36 лет, государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 14.07.2023 № 2121 (- 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 категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - 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; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - 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 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; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия);

**Дистанционно – Вахрамеева Татьяна Ивановна** - образование высшее, архитектор-реставратор, стаж работы 54 года, государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 12.04.2024 года № 673 (- 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 категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - 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; - документация или разделы

*Председатель, ответственный секретарь комиссии*



*В.Ф. Гуляев*

документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия).

**Дистанционно – Толмачева Надежда Михайловна**- образование высшее, историк, стаж работы 32 года; государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 22.12.2022 № 2671 (- проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия).

#### **Основания работы комиссии:**

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
2. Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 года № 1936);
3. Проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55)» (далее – Проект, Проектная документация), разработанная обществом с ограниченной ответственностью «Научно-производственный центр «Приоритет» (далее – Разработчик, Авторский коллектив, Авторы) в 2025 году.

#### **Повестка дня:**

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии, выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
2. Утверждение календарного плана работ экспертной комиссии.
3. Определение основных направлений работы экспертной комиссии.
4. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

#### **Решили:**

**По 1-му вопросу:** Единогласно решили утвердить состав экспертной комиссии: Гуляев В.Ф., Вахрамеева Т.И., Толмачева Н.М. Председателем и ответственным секретарем комиссии избран Гуляев В.Ф.

**По 2-му вопросу:** утвердить следующий календарный план:

*Председатель, ответственный секретарь комиссии*



*В.Ф. Гуляев*

№ п/п	Этапы проведения экспертизы	Сроки выполнения
1.	Направление электронной почтой научно-проектной документации членам экспертной комиссии	1 день
2.	Изучение научно-проектной документации и проведение дополнительных исследований (в случае необходимости)	5 дней
3.	Направление членами экспертной комиссии в адрес председателя, ответственного секретаря своих заключений, предложений и замечаний	1 день
4.	Составление председателем, ответственным секретарем акта экспертизы	2 дня
5.	Организация подписания акта экспертизы экспертной комиссией, итоговое заседание комиссии	1 день
ИТОГО:		10 календарных дней

В соответствии с п. п. 30, 32 от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» экспертная комиссия в составе В.Ф. Гуляев, Т.И. Вахрамеева, Н.М. Толмачева, вправе собираться в течение трех лет с момента подписания настоящего акта и рассматривать изменения и дополнения в проектную документацию по результатам ее рассмотрения органом охраны объектов культурного наследия Республики Дагестан.

**По 3-му вопросу:** Гуляев В.В., Вахрамеева Т.И., Толмачева Н.М. проводят научный сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по проекту с позиции научно-методического соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства, землепользования.

**По 4-му вопросу:** запрашивать у заказчика дополнительные материалы в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

Председатель, ответственный секретарь экспертной комиссии



В.Ф. Гуляев

Члены экспертной комиссии



Т.И. Вахрамеева



Н.М. Толмачева

Председатель, ответственный секретарь комиссии



В.Ф. Гуляев

**ПРОТОКОЛ № 2**  
**заседания комиссии экспертов по вопросу**  
проведения государственной историко-культурной экспертизы  
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр,  
ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55)

г. Саратов

26 марта 2025 г.

**Присутствовали:**

**Дистанционно – Гуляев Валерий Федорович** – образование высшее, инженер-строитель, стаж работы 36 лет, государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 14.07.2023 № 2121 (- 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 категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - 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; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - 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 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; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия);

**Дистанционно – Вахрамеева Татьяна Ивановна** - образование высшее, архитектор-реставратор, стаж работы 54 года, государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 12.04.2024 года № 673 (- 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 категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - 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; - 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

*Председатель, ответственный секретарь комиссии*  **В.Ф. Гуляев**

либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия).

**Дистанционно – Толмачева Надежда Михайловна**- образование высшее, историк, стаж работы 32 года; государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 22.12.2022 № 2671 (- проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия).

#### **Основания работы комиссии:**

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
2. Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 года № 1936);
3. Проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55)» (далее – Проект, Проектная документация), разработанная обществом с ограниченной ответственностью «Научно-производственный центр «Приоритет» (далее – Разработчик, Авторский коллектив, Авторы) в 2025 году.

#### **Повестка дня:**

1. Рассмотрение предложений экспертов по акту государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55).
2. Согласование выводов заключения.
3. Принятие решения о подписании электронными цифровыми подписями и передаче Заказчику акта экспертизы.

#### **Принятые решения:**

1. Члены комиссии ознакомились с материалами Проекта и с формулировкой заключительных выводов.  
Вместе с тем по результатам проведенной работы установлено, что представленная на экспертизу Проектная документация содержит необходимый объем документов и материалов, которые являются достаточными для подготовки заключения экспертизы. Необходимость в получении от Заказчика и сборе дополнительных документов и материалов отсутствует.
2. Согласовали заключительные выводы экспертизы.
3. Решили подписать заключение (акт) экспертизы усиленными квалифицированными электронными подписями (**26.03.2025**) и передать заказчику акт экспертизы на электронном носителе, либо посредством электронной почты.

Председатель, ответственный  
секретарь экспертной комиссии

 В.Ф. Гуляев

*Председатель, ответственный секретарь комиссии*



*В.Ф. Гуляев*

Члены экспертной комиссии



Т.И. Вахрамеева



Н.М. Толмачева

*Председатель, ответственный секретарь комиссии*



*В.Ф. Гуляев*

## Приложение № 5

к акту государственной историко-культурной экспертизы

Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения «Дом», кон. XIX в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Кизляр, ул. Багратиона, 41 (современный адрес: ул. Багратиона, 55) содержащееся в документации, обосновывающей включение объекта культурного наследия в ЕГРОКН



Фото с официального сайта Минкультуры России / Открытые данные / Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (<https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn> (дата и время обращения 17.03.2025, 12:25))