АКТ

государственной историко-культурной экспертизы

обоснования изменения границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Антика», расположенного по адресу: Республика Дагестан, Гунибский район, с.Чох

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

Дата начала проведения экспертизы: 29 октября 2026 года.

Дата окончания проведения экспертизы: 05 ноября 2026 года.

Место проведения экспертизы: г. Омск.

Сведения о заказчике экспертизы:

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РОСИВ»
ИНН, ОГРНИП	ИНН 6671020359, ОГРН 1156658059876

Сведения об организации и эксперте, проводящих экспертизу:

Фамилия, имя и отчество	**Удина Наталья Леонидовна**
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень	нет
Стаж работы	41 год
Место работы и должность	Эксперт по проведению государственной историко- культурной экспертизы, эксперт ООО «Экспертное бюро», директор ООО «Строймир»
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации №1750 от 01.10.2025: - 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, границ территории 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; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 No 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов; - документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места; - документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия;

	- документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

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

Я, эксперт Удина Наталья Леонидовна, признаю свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

Отношения эксперта и Заказчика экспертизы:

Эксперт:

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

- не состоит в трудовых отношениях с Заказчиком;

- не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком;

- не владеет ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) Заказчика;

- не заинтересован 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.

Нормативные правовые акты, обосновывающие решения экспертизы:

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Приказ Министерства культуры РФ от 4.06.2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».
4. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.
5. Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 16.07.2019 года № 96.

Цель экспертизы:

Обоснование принятия решения об изменении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Антика», расположенного по адресу: Республика Дагестан, Гунибский район, с.Чох.

Объект экспертизы:

Документы, обосновывающие изменение границ территории объекта культурного наследия (Проект границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Антика», расположенного по адресу: Республика Дагестан, Гунибский район, с.Чох, шифр РД-10-ПГТ-26) (далее – Проект).

Сведения о разработчике документации.

Проект границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Антика», расположенного по адресу: Республика Дагестан, Гунибский район, с.Чох, разработан в 2026 году ООО «Росив» (далее – Автор Проекта).

Перечень документов, представленных на экспертизу:

Автором Проекта в соответствии с пунктом 15 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 (далее – Положение о государственной историко-культурной экспертизе) представлена документация, обосновывающая изменение границ территории объекта культурного наследия (проект границ территории объекта культурного наследия).

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

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

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

В процессе проведения экспертизы был выполнен анализ представленной заказчиком проектной документации в части её соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а также проведена оценка обоснованности и оптимальности проектных решений, принятых в документации на основании комплексных научных исследований.

Экспертом в процессе проведения экспертизы:

- рассмотрены представленные Заявителем (Заказчиком) документы, подлежащие экспертизе;

- 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;

- научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

Указанные исследования проведены с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы и не противоречит нормам законодательства Российской Федерации в сфере сохранения объектов культурного наследия, архитектуры и градостроительства, землепользования.

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

Автором Проекта представлены следующие сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации об объекте культурного наследия регионального значения «Дом Антика», расположенном по адресу: Республика Дагестан, Гунибский район, с.Чох:

Объект	Дом Антика
Номер в реестре	051711169280005
Адресная информация	Республика Дагестан, Гунибский район, с.Чох
Регион расположения объекта	Республика Дагестан
Учетный номер	05-154229
Категория историко-культурного значения	Регионального значения
Вид объекта	Памятник
Общая видовая принадлежность	Памятник градостроительства и архитектуры
Дата создания	кон. XIX в.
Нормативно-правовой акт, на основании которого объект был принят на государственную охрану	Постановление Правительства Республики Дагестан от 28.01.1997 №11 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране»

Предмет охраны	Не утвержден

Границы территории	Утверждены приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 16.07.2019 года № 96
Зоны охраны	Не утверждены

Историческая справка о формировании территории, на которой расположен объект культурного наследия.

Автором Проекта проведены историко-архивные и историко-библиографические исследования, представлены исторические сведения об Объекте культурного наследия регионального значения «Дом Антика», включая архивные фотоматериалы, краткий исторический очерк градостроительного развития села Чох, с приложением фрагментов разновременных исторических планов.

Чохское поселение — одно из самых древних на территории Северного Кавказа. Здесь обнаружена стоянка эпохи неолита с признаками производящего хозяйства — земледелия и скотоводства. По итогам своей экспедиции по Северному Кавказу академик Николай Вавилов доказал, что Дагестан входил в очаг происхождения культурных злаков.

Летописание Чоха как самостоятельного поселения учёные ведут с 1300 года. Первая крепость была построена 700 лет назад.

В 1742 году здесь было разбито полчище Надир-Шаха. Тасмех-Кули-Хан под именем Надир-Шаха совершил много удачных походов, в том числе на Индостан — против великого Могола, и покорил его. Идти войной на Россию Надир-Шах побоялся. Но, нарушив Гянджинский договор, заключенный с русскими, решил покорить Дагестан. Ценой больших потерь, сломив упорное сопротивление горцев, он вторгся в Южный Дагестан. Действуя огнём и мечом, занял Казикумух. Пойти дальше он не решился и вернулся в Иран. В 1735 году Надир-Шах провозгласил себя шахом Ирана, а своего брата Ибрагим-Хана — правителем всего Кавказа. В 1738 году Ибрагим-Хан вторгся с 32-тысячным войском в Джар-Белоканы, но попал в засаду горцев, его войско было разбито, а он сожжен живым. Чтобы отомстить за брата, в 1741 году собрав 100-тысячную армию, вступил в пределы Дагестана. Озлобленный прежним поражением своих войск, шах уничтожил первые встретившиеся на его пути 14 аулов, сравнивая их с землей, беспощадно убивая женщин, стариков и детей. Крупное сражение произошло близ аулов Казикумух и Кубачи. В Аймакинском ущелье 20-тысячный отряд иранцев был полностью уничтожен. Решающее сражение произошло под аулом Чох. К сражающимся подошло подкрепление из Аварии и других областей. Когда же ряды горцев сильно поредели, в бой вступили женщины. Натиск горцев был настолько мощным, что войска Надира дрогнули и начали в беспорядке отступать. Поражение персов было полное. Шах и его свита чуть не попали в плен. Через 5 лет после разгрома под аулом Чох он был убит своим племянником Али-Кули-Ханом.

В феврале 1849 года князь Аргутинский, узнав, что Шамиль собирает значительные отряды, остановился с отрядом на возвышенностях Турчи-Дага. Разработав план наступления, он двинулся к Чоху, который издавна служил средоточием воинственных мятежников. Появление войск произвело большой переполох в Чохе. Вереницы арб, нагруженных имуществом жителей, и гурты скота потянулись из селения. В нем остались только его защитники, которые спрятались в укрепленных саклях. У Шамиля было 10 тыс. человек, расположившихся на левом берегу реки Кара-Койсу. Выбив горцев из первых завалов штыками, войска приступили к осаде. Укрепление Чоха упиралось с трех сторон в крутые недоступные обрывы. Сила позиции заставила князя Аргутинского отказаться от штурма и вести осаду. 11 августа началась бомбардировка Чоха, которая продолжалась из 24 орудий целую неделю. Стены, построенные искусным египетским инженером, были разбиты, две башни разрушены. Шамиль приказал наскоро делать завалы из бревен и корзин, насыпанных землей. Учитывая, что за завалами находились сильно укрепленные высоты, взять которые было трудно при данных силах, а сохранить за собой Чох, ввиду его отдаленности, еще труднее, князь Аргутинский отменил штурм и 21 августа отступил к ставке, потеряв в ходе штурма 260 человек убитыми и 340 ранеными.

Объемно-пространственные характеристики объекта культурного наследия

Объект представляет собой здание, расположенное на рельефе. Здание каменное, приближенное к прямоугольной конфигурации в плане. Здание состоит из двух двухэтажных объемов разной высоты: западного и восточного. Оба объема перекрыты односкатными крышами и расположены на высоком цоколе. Часть восточного объема на первом этаже главного южного фасада заглублена.

Стены здания выложены из бута (восточный объем) и обработанных блоков песчаника (западный объем). Юго-восточный угол здания на втором этаже облицован современным материалом.

Оконные проемы отличаются размером и конфигурацией, встречаются проемы арочной формы и прямоугольной. Большая часть оконных проемов заменена на современные из пластика. На восточном фасаде имеются оконные проемы небольшого размера.

С востока от здания расположены руины стен.

На западном фасаде здания в арочной нише расположен дверной проем. К западному фасаду примыкает двухуровневая терраса.

Анализ ранее утвержденных границ территории объекта культурного наследия.

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Антика», расположенного по адресу: Республика Дагестан, Гунибский район, с.Чох, ранее были утверждены приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №97 от 16.07.2019 г.

Согласно данному приказу объект культурного наследия «Дом Антика» и его утверждённые границы территории расположены по первой линии застройки вдоль улицы. В качестве пространства улицы, обозначенного на схеме скорее всего имеется ввиду пешеходная дорожка, проходящая по террасированному склону вдоль южного фасада объекта культурного наследия.

При просмотре границ территории на публичной кадастровой карте видно: утвержденные границы территории Объекта не соответствуют его фактическому расположению, а расположены выше. При этом контур границ территории и их оси не совпадают с существующими в том месте зданиями.

Фактически объект культурного наследия «Дом Антика» расположен на террасе склона вдоль пешеходной дорожки севернее ул. Чохской, а координаты и контуры утверждённых границ территории находятся во внутренней части квартала, к северо-востоку от Объекта.

Режим использования территории объекта культурного наследия предлагается сохранить относительно утвержденного ранее, но конкретизировать ряд пунктов. В пункте 1 слова «памятника или ансамбля» предлагается заменить на «объекта культурного наследия», а также отделить вторую часть пункта 1, идущую после «;» в качестве отдельного пункта, обособленного по смыслу от первой части и являющегося отдельным требованием. В начале пункта 3 предлагается добавить слово «запрещается» для однозначной трактовки пункта. В пункте 4 слово «памятника» заменить на выражение «объекта культурного наследия».

Вывод. Настоящим проектом предлагается изменить границы территории объекта культурного наследия «Дом Антика» с приведением их в соответствие с фактическим местоположением объекта в квартале, поскольку в настоящий момент утвержденные границы территории не совпадают с местоположением объекта культурного наследия и его конфигурацией в плане. Режим использования территории предлагается в целом сохранить, но несколько конкретизировать с учетом современной правоприменительной практики.

Эксперт при исследовании материалов Проекта, состоящего из обосновывающей части, содержащей результаты историко-культурных исследований, и утверждаемой части, которая включает описание откорректированных границ территории объекта культурного наследия, счел их достаточными для подготовки заключения.

Состав научно-проектной документации.

Том 1. Материалы по обоснованию проекта.

Книга 1. Историко-культурные исследования (ИКИ);

Том 2. Проект границ территории.

Книга 1. Утверждаемая часть (УЧ).

Характеристика научно-проектной документации.

В соответствии с пунктом 5.1 Требований к составлению границ территорий объектов культурного наследия, утвержденных приказом Министерства культуры Российской Федерации от 4.06.2015 г. № 1745 (с изменениями на 2 февраля 2024 года) (далее – Требования к составлению границ территорий объектов культурного наследия), проект границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Антика», расположенного по адресу: Республика Дагестан, Гунибский район, с.Чох, разработанный ООО «Росив», Шифр: РД-10-ПГТ-26, содержит материалы, необходимые для обоснования изменения границ территории объекта культурного наследия.

В основу Проекта положены комплексные историко-культурные исследования, которые включают историко-архитектурные, градостроительные исследования; историко-архивные и историко-библиографические изыскания, анализ документов и сведений, имеющихся в отношении установленных границ территории, обобщенные в материалах по обоснованию проекта. Разработка Проекта границ территории (утверждаемая часть) осуществлена на основе материалов по обоснованию Проекта.

Характеристика утверждаемой части (Проект границ территории).

В соответствии с пунктом 5.2 Требований к составлению границ территорий объектов культурного наследия Утверждаемая часть Проекта содержит материалы, необходимые для утверждения проектов границ территорий объектов культурного наследия: описание границ территории объекта культурного наследия, карту (схему) границ территории объекта культурного наследия, перечень координат поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости, режим использования территории объекта культурного наследия.

В утверждаемой части Проекта предусмотрена реализация следующих проектных решений:

На основании проведенных историко-культурных исследований и выводов обосновывающего раздела проекта, границы территории объекта культурного наследия предлагается установить на фактическое местоположение объекта культурного наследия. Границы предлагается установить с северной стороны по контуру края верхней террасы, а с других сторон с отступом в 1 метр от фасадов объекта культурного наследия.

Режим использования территории объекта культурного наследия незначительно корректируется с учетом современной правоприменительной практики. В пункте 1 слова «памятника или ансамбля» предлагается заменить на «объекта культурного наследия», а также отделить вторую часть пункта 1, идущую после «;» в качестве отдельного пункта, обособленного по смыслу от первой части и являющегося отдельным требованием. В начале пункта 3

предлагается добавить слово «запрещается» для однозначной трактовки пункта. В пункте 4 слово «памятника» заменить на выражение «объекта культурного наследия».

Эксперт соглашается с выводами Автора Проекта и подтверждает обоснованность предлагаемых проектом изменений границ территории объекта культурного наследия.

Эксперт отмечает, что состав и объем исследовательских и проектных материалов может быть признан достаточным. Представленный проект в целом отвечает поставленным задачам, обладает необходимой полнотой и информативностью, что позволяет принять обоснованные решения относительно предлагаемых проектом изменений границ территории объекта культурного наследия. Эксперт при исследовании материалов проектной документации, представленных на экспертизу, счёл их достаточными для подготовки заключения.

Обоснования вывода экспертизы.

Рассмотрев представленный на экспертизу Проект границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Антика», расположенного по адресу: Республика Дагестан, Гунибский район, с.Чох, шифр РД-10-ПГТ-26, разработанный ООО «Росив» в 2026 году, эксперт отмечает полноту состава разделов Проекта, комплексный подход к решению поставленной задачи по сохранению объекта культурного наследия, в том числе его физической сохранности, а также территории, связанной с ним исторически и функционально, являющейся его неотъемлемой частью.

Проект выполнен в соответствии с требованиями законодательства в сферах 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 пунктом 5.1 Требований к составлению границ территорий объектов культурного наследия.

В соответствии с пунктом 6 статьи 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в проекте присутствуют документы и результаты историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований, отсутствующие при подготовке утвержденного проекта границ территории объекта культурного наследия и дающие основания для пересмотра установленных границ территории объекта культурного наследия.

Материалы современной фотофиксации, представленные в Проекте, являются иллюстрацией состояния территории, окружающей объект культурного наследия и подтверждают выводы текстовых разделов проекта.

На основе проведенных историко-культурных исследований при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов в Проекте даются обоснования изменения границ территории объекта культурного наследия.

Эксперт считает, что предложенные разработчиком проектные решения, обоснованы и соответствуют нормам законодательства в сфере сохранения объектов культурного наследия. Представленный Проект обеспечивает достижение целей, изложенных в Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и иных нормативно-правовых актах в сфере охраны объектов культурного наследия.

Вывод экспертизы.

Изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Антика», расположенного по адресу: Республика Дагестан, Гунибский район, с.Чох, предусмотренное Проектом границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Антика», расположенного по адресу: Республика Дагестан, Гунибский район, с.Чох (шифр: РД-10-ПГТ-26), разработанного ООО «Росив» в 2026 году, ОБОСНОВАНО (положительное заключение) и соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в сфере государственной охраны объектов культурного наследия.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 27 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, к настоящему заключению прилагаются:

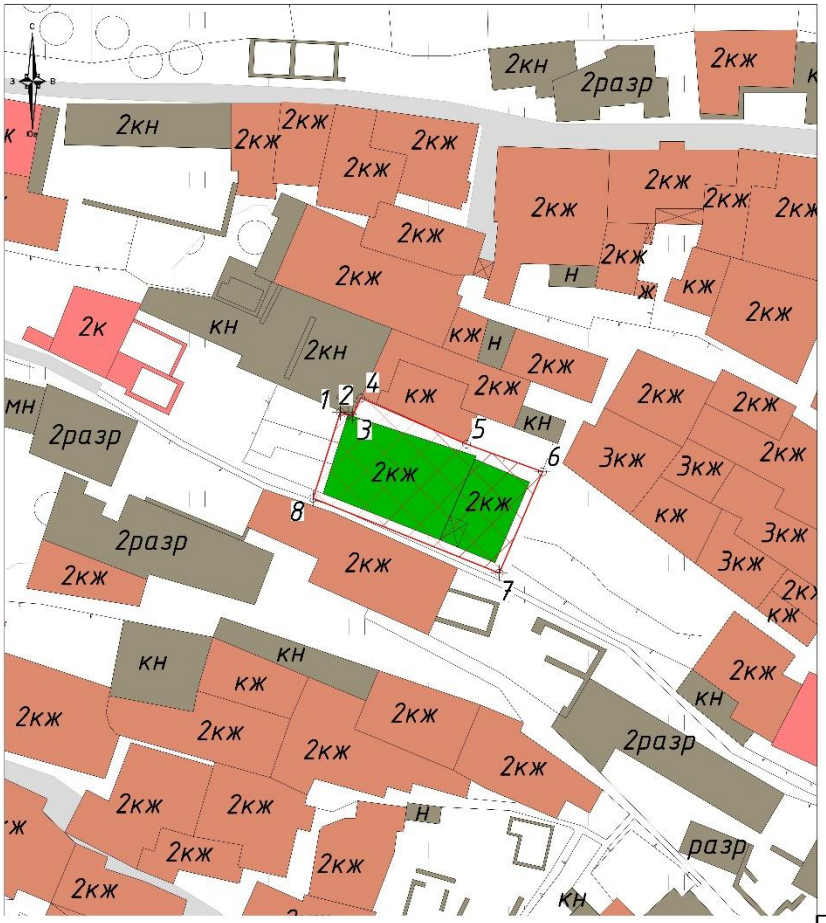
1. Приложение № 1. Схема границ территории объекта культурного наследия.
2. Приложение № 2. Режим использования территории объекта культурного наследия.

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы оформлен в электронном виде и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью экспертом Удиной Натальей Леонидовной.

Дата оформления заключения экспертизы: **05 ноября 2026 года.**

Приложение № 1
к акту государственной историко-культурной экспертизы

Схема границ территории объекта культурного наследия



Условные обозначения:

- Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране: «Дом Антика», расположенный по адресу: Республика Дагестан, Гунибский район, с.Чох
- Иные объекты культурного наследия регионального значения, находящиеся на государственной охране
- Дорожно-транспортные сети
- Нежилая хозяйственная застройка
- Жилая и административная застройка
- Границы территории объекта культурного наследия
- +1 Номер характерной (поворотной) точки границ территории объекта культурного наследия

0 5 10 20м
Масштаб 1:500

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	РД-10-ПГТ-26-УЧ		
						«Дом Антика», расположенный по адресу: Республика Дагестан, Гунибский район, с.Чох		
						Графическая часть	Стадия: П	Лист: 1 / Листов: 1
						Схема границ территории объекта культурного наследия	ООО "Росив"	

Приложение № 2

к акту государственной историко-культурной экспертизы

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Антика», расположенного по адресу: Республика Дагестан, Гунибский район, с.Чох.

В границах территории объекта культурного наследия:

1) запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства;

2) запрещается проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

3) не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях;

4) запрещается проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, не связанных с целями сохранения объектов культурного наследия;

5) на территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.