

**АКТ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

**документации**

**«Проект зон охраны объекта культурного наследия  
"Дом жилой Старновского", расположенного по адресу:  
г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 23».**

1. Дата начала проведения экспертизы: 22 июня 2018 г.
2. Дата окончания проведения экспертизы: 31 июля 2018 г.
3. Место проведения экспертизы: г. Иркутск, г. Чита.
4. Заказчик экспертизы: АО «Искра». Директор Михайлов Константин Михайлович.
  
5. Основание проведения государственной историко-культурной экспертизы:
  - Федеральный закон от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»<sup>1</sup>.
  - Положение о государственной историко-культурной экспертизе (Постановление Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569<sup>2</sup>).
  - Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Постановление Правительства Российской Федерации от 13.09.2015 г. № 972).
  - Договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы № 24/18, № 25/18, № 26/18 от 22 июня 2018 г. с государственными экспертами: Гусевой Т. В., Красной Н.Н., Прокудиным А. Н.

**6. Сведения об экспертах:**

**Гусева Татьяна Викторовна** - образование высшее (архитектурный факультет Иркутского политехнического института, специальность «архитектура», диплом КВ №479179 от 18.06.1985 г.); стаж работы (по профилю экспертной деятельности) - 26 лет; место работы: ОГАУ "ЦСН", главный архитектор отдела подготовки и реализации мероприятий и программ по охране объектов культурного наследия; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестована в соответствии с приказом

---

<sup>1</sup> В редакции Федеральных законов с изменениями на 29 декабря 2017 года.

<sup>2</sup> В редакции постановлений Правительства Российской Федерации от 18.05.2011 г. N 399; от 04.09.2012 г. N 880; от 09.06.2015 г. N 569; от 27. 04.2017 г. N 501.

Министерства культуры Российской Федерации №2365 от 07.09.2015 г. по следующим объектам экспертизы: выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ; 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; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

**Красная Надежда Натановна** – образование высшее (Новосибирский инженерно-строительный институт им. В. В. Куйбышева, специальность «архитектура», диплом А-1 № 259775; 1976 г.); стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 35 лет; место работы – ООО Сибирский научно-исследовательский институт «Наследие» (г. Иркутск), заместитель директора по научной работе; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации №1380 от 16.08.2017 г. по следующим объектам экспертизы:

выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта 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; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*; проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

**Прокудин Александр Николаевич** - образование высшее (Московский архитектурный институт, специальность «архитектура», диплом Б-1 № 427921 от 4.02.1977г., регистрационный № 68); кандидат исторических наук (диплом ДКН № 001809 от 21.06.2006 г.); стаж работы по профилю экспертной деятельности – 23 года; доцент кафедры истории архитектуры и основ проектирования ИрНИТУ, государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации №1380 от 16.08.2017 г. по следующим объектам экспертизы:

выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*; проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

**7. Информация об ответственности за достоверность сведений:** в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты Гусева Т.В., Красная Н. Н., Прокудин А. Н. несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в настоящем Акте государственной историко-культурной экспертизы.

#### **8. Отношения к заказчику:**

эксперты Гусева Т.В., Красная Н. Н., Прокудин А. Н.: не имеют родственных связей с заказчиком; не состоят в трудовых отношениях с заказчиком; не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком; не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика; не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего Акта экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя и третьих лиц.

## 9. Объект экспертизы:

«Проект зон охраны объекта культурного наследия "Дом жилой Старновского", расположенного по адресу: г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 23» (далее Документация); исполнитель: ООО ТАМП «Читаархпроект», г. Чита, 2018 г., шифр 13-2018, Лицензия Министерства культуры РФ № МКРФ00903 от 04.07.2013г.

## 10. Цель экспертизы:

установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия, установление требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия<sup>3</sup> - "Дом жилой Старновского" по ул. Костюшко-Григоровича, 23 в г. Чите.

## 11. Перечень документов, представленных заявителем:

Документация «Проект зон охраны объектов культурного наследия регионального значения - "Дом жилой Старновского", расположенного по адресу: г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 23» в составе:

### 11.1. Том 1. Материалы по обоснованию проекта<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Цель конкретизирована в задачах экспертизы, определяемых «Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденным постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 г. № 972:

- оценка состава, содержания и полноты историко-культурных исследований;
- оценка состава и содержания материалов по обоснованию определяемых в проекте границ зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов;
- оценка соответствия устанавливаемых проектом режимов использования земель и градостроительных регламентов требованиям охраны и сохранения объектов культурного наследия.

<sup>4</sup> Том 1 включает:

1. Сведения об объекте культурного наследия, внесенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.
2. Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях: исторические данные по объектам культурного наследия; анализ исторических проектных планов; исторические границы участков; анализ современной ситуации; размещение объектов культурного наследия, их архитектурная характеристика; современное состояние; градостроительная характеристика квартала.
3. Сведения о расположенных в границах проектируемых зон других объектах культурного наследия, их территориях и зонах охраны.
4. Сведения о расположенных в границах проектируемых зон выявленных объектах культурного наследия.
5. Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок: визуальное восприятие объекта культурного наследия "Дом жилой Старновского" по ул. К. Григоровича, 23; визуальное восприятие объектов культурного наследия, расположенных в границах проектируемых зон - "Дом жилой Зазовского" по ул. Журавлева, 32, Дом жилой Зазовского" по ул. К. Григоровича, 25, "Дом доходный Старновского И.П." по ул. Чайковского, 24-Журавлева, 30; Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи объектов культурного наследия.
6. Сведения о композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, расположенного в границах проектируемых зон, а также о сочетании в нем определенных типов рельефа местности, водных объектов, почв, растительности.
7. Иные материалы, необходимые для обоснования и разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия; предмет охраны.

**11.2.** Том 2. Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны<sup>5</sup>.

**12. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:** не имеются.

**13. Сведения о проведенных исследованиях в рамках экспертизы (примененные методы, объем и характер выполненных работ, результаты):**

- ознакомление экспертов с материалами Документации;
- анализ исследовательской и проектной документации;
- сравнительный анализ данных, собранных по объекту (в том числе из архивов экспертов)<sup>6</sup>;
- консультации с разработчиками Документации;
- оформление результатов исследований, проведенных в рамках государственной историко-культурной экспертизы, в виде Акта.

**14. Перечень технической, справочной литературы и иных источников, использованных при проведении экспертизы:**

**14.1.** Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (утв. Приказом Федерального агентства по

Приложения:

- материалы фотофиксации;
- Решение Малого совета Читинского областного Совета народных депутатов № 47 от 04.03.93г.
- выписка из технического паспорта ателье "Искра"

Графические материалы:

1. Ситуационная схема.
2. Схема размещения объектов культурного наследия.
3. Анализ визуального восприятия.
4. Схема расположения точек восприятия.
5. Схема определения границ бассейна видимости и зон наилучшего восприятия.
6. Схема границ зон охраны объектов культурного наследия.

<sup>5</sup>Том 2 включает:

1. Введение.
2. Схема размещения объектов культурного наследия.
3. Территории объектов культурного наследия: территория памятника, описание границ территории памятника.
4. Зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, координаты границ охранной зоны и зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности.
5. Режим использования зон охраны. Регламенты: Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах охранной зоны; Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1; Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2.

<sup>6</sup> Исследования проведены с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализа (с использованием представленных материалов и электронных ресурсов) в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы.

техническому регулированию и метрологии № 593-ст от 28.08.2-13 г.).

**14.2.** Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест», Объединение «Росреставрация» МК РСФСР, Москва, 1990 г.

**14.3.** Аннотированный каталог памятников архитектуры и градостроительства г. Читы.

**14.4.** «Старая Чита», В.Г. Лобанов. Чита, 2001 г.

**14.5.** Плужников В.И. Термины российского архитектурного наследия. Словарь-гlossарий. - М.: Искусство, 1995.

**14.6.** Материалы дополнительно представленные ООО ТАМПИ «Читаархпроект»:

- Научно-исследовательская документация. Обоснование № 451 от 30.12.2014 г., Историко-архитектурный, историко-градостроительный анализ, определение предметов охраны и вида объекта культурного наследия «Дом доходный Старновского А.В.» («Здание, в котором в 1915-1916 гг. работал М.В.Фрунзе под фамилией Василенко В.Г.») г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 23, выполненная ГУК «Центр охраны и сохранения объектов культурного наследия» Забайкальского края, исполнители: с.н.с. С.В. Салмина, н.с. А.М.Мамкин;

- Научно-исследовательская документация. Обоснование № 459 от 23.03.2015 г., Историко-архитектурный, историко-градостроительный анализ, определение предметов охраны и вида объекта культурного наследия «Дом жилой Зазовского», г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 25, выполненная ГУК «Центр охраны и сохранения объектов культурного наследия» Забайкальского края, исполнитель: с.н.с. С.В. Салмина;

- Научно-исследовательская документация. Обоснование № 400 от 01.09.2013 г., Историко-архитектурный, историко-градостроительный анализ, определение предметов охраны и вида объекта культурного наследия «Дом жилой Зазовского», г. Чита, ул. Журавлева, 32, выполненная ГУК «Центр охраны и сохранения объектов культурного наследия» Забайкальского края, исполнитель: с.н.с. С.В. Салмина, н.с. А.М. Мамкин;

- Научно-исследовательская документация. Обоснование № 92 от 27.06. 2005, 2011 гг., Историко-архитектурный, историко-градостроительный анализ, определение предметов охраны и вида объекта культурного наследия «Дом доходный И. П. Старновского», г. Чита, ул. Чайковского, 24, выполненная ГУК «Центр охраны и сохранения объектов культурного наследия» Забайкальского края, исполнитель: нач. АСО ЦСИКН С.В.Салмина;

- Паспорт «Здание, в котором в 195-1916 гг. работал М. В. Фрунзе под фамилией Василенко В. Г.», МК РСФСР, 18.09.1978 г., архитектор Крадин Н.П.;

- Приказ Министерства культуры Забайкальского края № 22-НПА от 24. 12. 2013 г. «Об

установлении границ и режимов использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа «Город Чита» Забайкальского края, как объектов градостроительной деятельности особого регулирования»;

- Распоряжение Министерства культуры Забайкальского края № 523/р от 30.12.2013 г. «Об утверждении предметов охраны объектов культурного наследия регионального значения».

## **15. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований, при изучении документации.**

Проект зон охраны разработан в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения - "Дом жилой Старновского" по ул. Костюшко-Григоровича, 23 (далее ОКН-1) в его исторической среде.

Основной задачей исследований стало определение границ зон охраны ОКН-1 и установления регламентов (границ зон с особыми условиями). Территория исследования определена в границах квартала улиц: Костюшко-Григоровича (бывш. Сунгарийская), Бутина (бывш. Софийская), Чайковского (бывш. Зейская), Журавлева (бывш. Благовещенская)<sup>7</sup>. В указанном квартале также расположены следующие объекты культурного наследия: "Дом жилой Зазовского" по ул. К.Григоровича, 25 (далее ОКН-2); "Дом жилой Зазовского" по ул. Журавлева, 32 (далее ОКН-3); "Дом доходный Старновского И.П." по ул. Чайковского, 24 / Журавлева, 30 (далее ОКН-4); «Кинотеатр» по ул. Чайковского, 14 (далее ОКН-5).

Исследуемая территория характеризуется устойчивой регулярной планировочной структурой, заложенной генеральным планом 1862 г.<sup>8</sup> и окончательно сформировавшейся к концу XIX в. Особую градостроительную значимость исследуемый квартал приобретает благодаря смежной территории – бывшей Соборной площади.

### **15.1. Сведения об объектах культурного наследия:**

**15.1.1.** ОКН-1 - объект культурного наследия регионального значения - «Дом жилой Старновского», кон. XIX в., расположен по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 23. Регистрационный номер ОКН-1 в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – 751410148070005, (Решение Малого совета Читинского

---

<sup>7</sup> Определение границы территории исследования в пределах планировочного элемента - квартала, обусловлено градостроительным положением ОКН-1 (незначительная градостроительная роль в ряду застройки), его объемно-пространственными характеристиками, ареалом восприятия с учетом влиянием окружающих объектов культурного наследия.

<sup>8</sup> На проектном плане 1862 года проектируемые границы города проходили по ул. Бабушкина, исследуемая территория показана как предназначенная к застройке.

областного совета народных депутатов «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения» № 47, от 04. 03.1993 г.) (по данным Министерства культуры Забайкальского края, далее «Госоргана»).

Уточненное наименование: «Дом доходный Старновского А.В.» («Здание, в котором в 1915-1916 гг. работал М.В.Фрунзе под фамилией Василенко В.Г.»)<sup>9</sup>

ОКН-1. Двухэтажное каменное здание расположено в ряду застройки, ориентировано северо-восточным фасадом на линию застройки ул. Костюшко-Григоровича. По правому флангу здания с отступом от красной линии примыкает объем лестничной клетки с парадным входом. К юго-западному фасаду по правой меже усадьбы примыкают три объема, образующих Г-образный план здания (примыкающий к юго-западному торцу третий объем дворового пристроя, возможно, более позднего этапа строительства, о чем свидетельствует план г. Читы 1923 г., данный объем отмечен уже на плане 1956 г.<sup>10</sup>). Главный северо-восточный фасад дома решен в стиле эклектики с элементами модерна. По оси главного фасада расположен ризалит с аттиком сложного очертания, насыщенным кирпичным декором: «поребриком», профилями и щипцовым фронтоном, с профилированным венчающим карнизом по скатам и замковым элементом по оси, фланкирован тумбами с полуциркульными завершениями. Окна ризалита второго этажа объединены П-образным обрамлением, образуя килевидного очертания нишу, с карнизом в уровне низа проемов и крестообразным элементом со ступенчатым свесом в верхней части. Оконные проемы вне ризалита имеют рамочное обрамление с выделенным веерным замковым элементом, стойки выступают над проемом до уровня замка и имеют скругленное очертание граней. Несимметричное решение главного фасада, поставленного по ул. Костюшко-Григоровича, возможно, обусловлено более поздним пристроем (седьмая ось по левому флангу), о чем свидетельствует отсутствие фриза и карниза на торцевом и части дворового фасадах ОКН-1. Дворовые фасады декорированы профилированными межэтажным поясом и фризом с сухариками, прямоугольные окна завершаются клинчатыми перемычками с выступающим замковым камнем.

---

<sup>9</sup> Научно-исследовательская документация. Обоснование № 451 от 30.12.2014 г., Историко-архитектурный, историко-градостроительный анализ, определение предметов охраны и вида объекта культурного наследия «Дом доходный Старновского А.В.» («Здание, в котором в 1915-1916 гг. работал М.В.Фрунзе под фамилией Василенко В.Г.») г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 23, выполненная ГУК «Центр охраны и сохранения объектов культурного наследия» Забайкальского края, исполнители: с.н.с. С.В. Салмина, н.с. А.М.Мамкин.

<sup>10</sup> Обоснование № 451 от 30.12.2014 г. включает данный пристрой в габариты ОКН-1.



Первоначально здание было построено как доходный дом, впоследствии в нем размещалось Переселенческое управление Забайкальской области. В 1915 году здесь работал временным агентом справочного бюро для производства рабочего обследования нелегально прибывший в Читу, М. В. Фрунзе под фамилией В. Г. Василенко. М. В. Фрунзе осуществлял связь с рабочими массами, распространял нелегальную литературу. В 1916 году он покинул Читу. Здание связано с жизнью видного деятеля Коммунистической партии и Советского государства М. В. Фрунзе<sup>11</sup>.

Усадебные постройки, ворота утрачены.

Вид ОКН-1 - памятник<sup>12</sup>.

Предмет охраны, границы территории и требования к осуществлению деятельности в границах территории ОКН-1 не утверждены<sup>13</sup>. В составе Документации (Том 2) по итогам историко-культурных исследований определена граница территории ОКН-1. Границы зон охраны ОКН-1 ранее не разрабатывались.

**15.1.2. ОКН-2.** Объект культурного наследия регионального значения – «Дом жилой Зазовского», начало XX в., расположен по адресу: Забайкальский край, город Чита, улица ул. Костюшко-Григоровича, 25. Регистрационный номер ОКН-2 в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – 751510201830005 (Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения» № 47, от 04.03.1993 г.) (по данным «Госоргана»).

Территория усадьбы Зазовских расположена на пересечении ул. Благовещенская (ныне Журавлева) и Сунгарийская (ныне Костюшко-Григоровича), по красным линиям застройки были размещены четыре деревянных жилых дома, в глубине усадьбы - хозяйственные постройки. В настоящее время сохранилось два жилых дома, являющихся объектами культурного наследия: «Дом жилой Зазовского» по ул. Костюшко-Григоровича, 25 и «Дом жилой Зазовского» по ул. Журавлева, 32.

Одноэтажный бревенчатый жилой дом прямоугольный в плане под вальмовой крышей, северо-восточным фасадом фиксирует историческую линию застройки ул.

<sup>11</sup> Паспорт «Здание, в котором в 1915-1916 гг. работал М. В. Фрунзе под фамилией Василенко В. Г.», МК РСФСР, 18.09.1978 г., архитектор Крадин Н.П.

<sup>12</sup> «... Объекты культурного наследия в соответствии с настоящим Федеральным законом подразделяются на следующие виды ... памятники - отдельные постройки, здания и сооружения» (№73-ФЗ, ст.3).

<sup>13</sup> В научно-исследовательской документации «Обоснование...» № 451 от 30.12.2014 г., определены граница территории, предмет охраны ОКН-1, но не утверждены в установленном порядке.

Сунгарийская. К уличному трехосному фасаду примыкает пониженный объем сеней с парадным входом и козырьком. Дополнительный вход предусмотрен на юго-западном фасаде пониженного объема. Оконные проемы с лучковым завершением, дверные проемы – прямоугольные, бревенчатые стены дома рублены «в лапу». В 2005 году фасады ОКН-2, пострадавшие после пожара, были оштукатурены. Наличники, ставни, оконные заполнения, двери, козырек выполнены по аналогу.

Предмет охраны, границы территории и требования к осуществлению деятельности в границах территории ОКН-2 не утверждены<sup>14</sup>. В составе Документации (Том 2) по итогам историко-культурных исследований определена граница территории ОКН-2. Границы зон охраны ОКН-2 ранее не разрабатывались.

**15.1.3. ОКН-3.** Объект культурного наследия регионального значения – «Дом жилой Зазовского», начало XX в., расположен по адресу: Забайкальский край, город Чита, ул. Журавлева, 32. Регистрационный номер ОКН-2 в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – 751410152240005 (Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения» № 47, от 04. 03.1993 г.) (по данным «Госоргана»).

Второй сохранившийся жилой дом в усадьбе Зазовских, расположенный на красной линии застройки улицы Благовещенской. Деревянный одноэтажный пятистенник под двускатной крышей с пониженным пристроем сеней и тамбуром с парадным входом на северо-западном фасаде (парадный вход утрачен). Пятиосный северо-западный фасад обшит калеванной горизонтальной доской. Выпуски сруба оформлены в виде филенок с накладными элементами в профилированном обрамлении. Оконные проемы прямоугольные, наличники - рамочные с развитой прямоугольной лобанью, декорированной в центре накладным геометрическим элементом «ромб», ставни филенчатые. Юго-западный фасад примыкает к северо-восточному фасаду ОКН-4.

Предмет охраны, границы территории и требования к осуществлению деятельности в границах территории ОКН-3 не утверждены<sup>15</sup>. В составе Документации (Том 2) по итогам историко-культурных исследований определена граница территории ОКН-3. Границы зон охраны ОКН-3 ранее не разрабатывались.

---

<sup>14</sup> В научно-исследовательской документации «Обоснование...» № 459 от 23.03.2015 г., определены граница территории, предмет охраны ОКН-2, но не утверждены в установленном порядке.

<sup>15</sup> В научно-исследовательской документации «Обоснование...» № 400 от 01.09.2013 г., определены граница территории, предмет охраны ОКН-3, но не утверждены в установленном порядке.

**15.1.4. ОКН-4.** Объект культурного наследия регионального значения – «Дом доходный Старновского И. П.», 1906-07 гг., расположен по адресу: Забайкальский край, город Чита, улица ул. Чайковского, 24 - Журавлева, 30. Регистрационный номер ОКН-2 в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – 241410040560005 (Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения» № 47, от 04.03.1993 г.) (по данным «Госоргана»).

ОКН-4 занимает угловое положение на пересечении улиц Журавлева и Чайковского, представляет собой два смежных здания: двухэтажный угловой, обращенный главным фасадом на ул. Журавлева и трехэтажный – по ул. Чайковского.

Двухэтажный каменный дом построен по проекту Ф. Е. Пономарева в 1907 году. Первоначально в здании находился Читинский окружной суд, в 1917–1918 годах в доме заседали областной и городской продовольственные комитеты. В период ДВР в доме располагались Министерство юстиции, Высший Кассационный Суд ДВР, Областной Народный Политический суд<sup>16</sup>.

Трехэтажное здание занимали Областная чертежная мастерская, Ведомство главного управления землеустройства и земледелия, Читинская поземельно-устроительная партия. С 1936 года в здании разместились телефонная станция.

Пластика северо-западного и юго-западного фасадов углового здания (ул. Журавлева, 30) выполнена в стиле эклектики с явно выраженными элементами модерна: декор ризалитов, оконные обрамления, переплеты, фриз, аттики, парапетные тумбы. Протяженный северо-западный фасад, в дополнение к ризалитам, прерывается проездной аркой с воротами. Скошенный угол выделен ризалитом с эркером в уровне второго этажа и акцентирован четырехгранным вытянутым куполом с чешуйчатым металлическим покрытием и шпилем. Дворовые фасады, со ступенчатым планом за счет выступающих объемов, просты в оформлении.

Пластика юго-западного фасада трехэтажного здания, сдержанная, но также имеет стилистическую направленность с использованием элементов модерна. Главный юго-западный фасад ассиметричный, фланкирован правым ризалитом с лестничной клеткой и парадным входом. Крупные прямоугольные оконные проемы без обрамления, с клинчатой перемычкой, простенки декорированы штукатурными картушами.

---

<sup>16</sup> Использованы данные научно-исследовательской документации «Обоснование...» № 92 от 27.06.2005; 14.11.2011гг.

Границы территории, режим использования территории ОКН-4 установлены приказом Министерства культуры Забайкальского края № 22-НПА от 24. 12. 2013 года.

Предметы охраны ОКН-4 утверждены распоряжением Министерства культуры Забайкальского края № 523/р от 30.12.2013 г.

Зоны охраны ранее не разрабатывались.

**15.1.5.** ОКН-5. Выявленный объект культурного наследия – «Кинотеатр», 1952-1956 гг., расположен по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 14.

Здание расположено на пересечении улиц Чайковского и Бутина, его угловое положение с отнесением вглубь квартала и обращенным южным главным фасадом на площадь Ленина (бывшая площадь кафедрального собора), является визуальным компонентом в формировании фланга площади.

Каменное двухэтажное общественное здание, трапецевидное в плане с закругленными сторонами (южный, северный фасады), построено под руководством В. А. Сладкова в стиле «сталинского неоклассицизма» (проект начала 1940-х гг. в стиле русского конструктивизма был изменен в процессе строительства). Парадный южный фасад с портиком и колоннадой с коринфскими капителями завершается аттиком с пологим треугольным фронтоном, центральная часть которого с накладными лепными деталями - звезды, серп и молот. В интерьерах вестибюля, залах сохранились кессонный потолок, лепные элементы декора. Первоначальное назначение ОКН-5 – кинотеатр («Родина»), ныне используется как репетиционная база муниципального Театра песни и танца «Забайкалье» и культурно-досуговый центр.

Предмет охраны, границы территории и требования к осуществлению деятельности в границах территории ОКН-5 не утверждены. В составе Документации (Том 2) по итогам историко-культурных исследований определена граница территории ОКН-3. Границы зон охраны ОКН-5 ранее не разрабатывались.

## **15.2. Факты, выявленные при изучении документации.**

**15.2.1.** Структура и состав Документации разработаны в соответствии с «Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972).

**15.2.2.** Основные цели разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия – обеспечение сохранности, сохранение визуально-композиционных взаимосвязей с исторической застройкой, обеспечение благоприятных условий восприятия, определение

ограничений хозяйственной деятельности, строительства на сопряженных с объектом территориях.

**15.2.3.** Задачей исследований стало определение границ зон охраны объекта культурного наследия, установление регламентов (установление границ зон с особыми условиями) в целях сохранения объекта культурного наследия - «Дом жилой Старновского» по ул. Костюшко-Григоровича, 23, а также учитывающих объекты культурного наследия (ОКН-2, ОКН-3, ОКН-4, ОКН-5), расположенные на смежных территориях в границе квартала.

**15.2.4.** В материалах историко-культурных исследований приведены сведения об объектах культурного наследия (ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3, ОКН-4, ОКН-5), а также об объектах культурного наследия, расположенных на территориях смежных кварталов. Границы территорий, их режим использования ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3, ОКН-5 определены проектом. Чертежи границ территории ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3, ОКН-5 с поворотными точками и координатами поворотных точек (в системе координат МСК-75, М 1:500) приведены в Документации (Том 2).

**15.2.5.** В материалах «Обоснования ...» (Том 1) подробно представлены исторические этапы освоения рассматриваемого квартала, начиная с проектного плана 1862 г. Проведен анализ динамики преобразований внутриквартальных территорий, от линейной структуры застройки квартала с преобладанием продольного направления (когда вытянутый по форме квартал делился на два ряда усадебных участков) до мелкоячеистой и раздробленной структуры участков неправильных форм. В обосновывающих материалах отражены кардинальные изменения характера юго-восточной части исследуемого квартала, связанных со строительством с середины XX века крупных по габаритам, но относительно не высоких, общественных зданий (кинотеатр «Родина», здание филармонии). К настоящему времени в рассматриваемом градостроительном фрагменте историческая застройка сохранилась в северо-западном фрагменте квартала с продолжением по фронту улиц Журавлева и Чайковского в смежном квартале.

**15.2.6.** В процессе проведенного анализа визуального восприятия объектов культурного наследия и их композиционных взаимосвязей определены точки и связанные с ними зоны наилучшего восприятия (Том 1, схема определения бассейна видимости и зон благоприятного восприятия). Зона наилучшего восприятия главных фасадов ОКН-1, ОКН-2 расположена с противоположной стороны ул. Костюшко-Григоровича; ОКН-3, ОКН-4 - раскрытие с противоположного угла пресечения улиц Журавлева и Чайковского, а также фронтальное их восприятие; ОКН-5 – бассейн видимости с площади им. Ленина и улиц Бутина, Чайковского.

**15.2.7.** Результаты натурных, историко-архитектурных, библиографических изысканий, градостроительных исследований, условий визуального восприятия объектов культурного наследия<sup>17</sup>, в том числе учитывающие особенности их расположения, определили направленность исследований в разработке зон охраны и положены в основу определения видов зон охраны, характера допускаемых преобразований, параметрических ограничений градостроительных регламентов. Проектом предложен следующий состав зон охраны ОКН-1: охранная зона - ОЗ, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности двух типов – ЗРЗ-1, ЗРЗ-2.

**15.2.8.** Охранная зона, применяемая для обеспечения физической сохранности объектов культурного наследия, оптимальных условий их использования, создания благоприятных условий зрительного восприятия, установлена исходя из характера объемно-композиционных решений ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 (ориентация главными фасадами на улицы Костюшко-Григоровича, Журавлева, единое дворовое пространство ОКН-2, ОКН-3 и смежное с ОКН-1) и с учетом необходимости регенерации дворовой территории.

**15.2.9.** Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности первого типа – ЗРЗ-1 применяется для территории с утраченной исторической средой с учетом высотных параметров ОКН-1, ОКН-4. В связи с этим устанавливается регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 с максимально допустимой высотой объектов капитального строительства до 11,0 метров.

**15.2.10.** Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности второго типа – ЗРЗ-2 применяется для территории с утраченной исторической средой и существующей современной застройкой, а также с учетом высотных параметров ОКН-1. Регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 определен с максимально допустимой высотой объектов капитального строительства до 13,0 метров.

**15.2.10.** Чертежи границ зон охраны: ОЗ, ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, с поворотными точками и координаты поворотных точек (в системе координат МСК-75) приведены в Документации (Том 2, М 1:500; схема границ зон охраны М 1:2000).

### **15.3. Описание границ зон охраны, их режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам.**

**15.3.1.** Граница охранной зоны - ОЗ: северо-западная – по линии застройки ул. Журавлева; северо-восточная – по линии застройки ул. Костюшко-Григоровича, сопряженная с границей территории ОКН-2; юго-восточная – внутриквартальная,

---

<sup>17</sup> В документации подробно представлена фотофиксация всех исследуемых объектов культурного наследия в окружающей застройке, в том числе с основных возможных видовых перспективных раскрываний.

сопряженная с границей территории ОКН-1, юго-западная – сопряженная с границей территории ОКН-3.

Северо-западная граница проходит внутри квартала от поворотной точки 24 до поворотной точки 23, протяженность границы - 19,66 м, поворачивая и перпендикулярно красной линии застройки ул. Журавлева от точки 23 до точки 22, протяженностью – 13,11 м, от точки 22 до точки 21, протяженностью – 0,62 м, по красной линии застройки ул. Журавлева от точки 21 до точки 20, протяженностью – 16,00 м, от точки 20 до точки 19, протяженностью – 2,25 м, от точки 19 до точки 18, протяженностью – 15,44 м.

Северо-восточная граница – по красной линии застройки ул. Костюшко-Григоровича от поворотной точки 18 до поворотной точки 16, протяженностью - 12,8 м.

Юго-восточная граница - проходит от поворотной точки 16 до поворотной точки 17, протяженностью – 13,6 м, от поворотной точки 17 до поворотной точки 11, протяженностью - 11,97 м., от поворотной точки 11 до поворотной точки 10, протяженностью - 15,34 м, от поворотной точки 10 до поворотной точки 9, протяженностью 1,33 м от поворотной точки 9 до поворотной точки 8, протяженностью – 24,20 м.

Юго-западная граница – от поворотной точки 8 до поворотной точки 25, протяженностью - 3,47 м., от поворотной точки 25 до поворотной точки 24, протяженностью - 5,77 м.

*Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в охранной зоне ОЗ:*

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение полностью утраченных элементов историко-градостроительной среды);

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей без увеличения их размеров, пропорций и параметров по высоте и в плане, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) влияющих на восприятие ОКН в границах зон наилучшего восприятия ОКН;

г) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

д) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом окружении;

е) проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, создающих угрозу для сохранности объекта культурного наследия.

**15.3.2.** Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ЗРЗ-1 - проходит с северо-западной стороны – сопряженная с границами территорий ОКН-4, ОКН-1; северо-восточная – по линии застройки ул. Костюшко-Кригоровича; юго-восточная - сопряжена с границей ЗРЗ-2; юго-западная – сопряжена с границей территории ОКН-4.

Северо-западная граница – от поворотной точки 26 до поворотной точки 25, протяженностью – 9,68 м, от поворотной точки 25 до поворотной точки 8, протяженностью – 3,47 м, от поворотной точки 8 до поворотной точки 7, протяженностью – 2,94 м, от поворотной точки 7 до поворотной точки 6, протяженностью – 13,92 м, от поворотной точки 6 до поворотной точки 5, протяженностью – 20,4 м, от поворотной точки 5 до поворотной точки 4, протяженностью – 17,38 м, от поворотной точки 4 до поворотной точки 3, протяженностью – 33,63 м.

Северо-восточная граница – от поворотной точки 3 до поворотной точки 4, протяженностью – 7,97 м; от поворотной точки 40 до поворотной точки 39, протяженностью – 2,28 м; от поворотной точки 39 до поворотной точки 38, протяженностью – 7,02 м,

Юго-восточная граница – от поворотной точки 38 до поворотной точки 37, протяженностью - 15,58 м; от поворотной точки 37 до поворотной точки 36, протяженностью – 4,60 м, от поворотной точки 36 до поворотной точки 35, протяженностью – 32,75 м, от поворотной точки 35 до поворотной точки 34, протяженностью – 5,82 м; от поворотной точки 34 до поворотной точки 33, протяженностью – 6,78 м, от поворотной точки 33 до поворотной точки 32, протяженностью – 4,59 м, от поворотной точки 32 до поворотной точки 31, протяженностью – 1,00 м, от поворотной точки 31 до поворотной точки 30, протяженностью – 7,08 м; от поворотной точки 30 до поворотной точки 29, протяженностью – 2,39 м; от поворотной точки 29 до поворотной точки 28, протяженностью – 5,52 м; от поворотной точки 28 до поворотной точки 27, протяженностью – 19,28 м.



Юго-западная граница – от поворотной точки 27 до поворотной точки 26, протяженность – 37,13 м.

*Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1:*

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, в том числе установление предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, по высотности составляет 11,0 м, по материалам и архитектурным решениям – с использованием приемов, характерных для объекта культурного наследия;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей: без увеличения их размеров, пропорций и параметров по высоте и в плане, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений с использованием приемов, характерных для объекта культурного наследия;

в) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

г) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

д) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом окружении;

ж) обеспечение защиты объекта культурного наследия от динамических и иных негативных воздействий.

**15.3.3.** Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2 проходит: северо-западная – внутри квартала, сопряженная с границей территории ОКН-4, ЗРЗ-1; северо-восточная – вдоль ул. Костюшко-Григоровича; юго-восточная – по линии застройки ул. Бутина и сопряженная с границей территории ОКН-5; юго-западная – по линии застройки ул. Чайковского и сопряженная с границей территории ОКН-4.

Северо-западная граница – от поворотной точки 48 до поворотной точки 49, протяженностью – 9,23м; от поворотной точки 49 до поворотной точки 50, протяженностью – 7,11м; от поворотной точки 50 до поворотной точки 51,

протяженностью – 6,06м; от поворотной точки 51 до поворотной точки 27,  
протяженностью – 4,47м; от поворотной точки 27 до поворотной точки 28,  
протяженностью – 19,28м; от поворотной точки 28 до поворотной точки 29,  
протяженностью – 5,52м; от поворотной точки 29 до поворотной точки 30,  
протяженностью – 2,39м; от поворотной точки 30 до поворотной точки 31,  
протяженностью – 7,08м; от поворотной точки 31 до поворотной точки 32,  
протяженностью – 1,00м; от поворотной точки 32 до поворотной точки 33,  
протяженностью – 4,59м; от поворотной точки 33 до поворотной точки 34,  
протяженностью – 6,78м; от поворотной точки 34 до поворотной точки 35,  
протяженностью – 5,82м; от поворотной точки 35 до поворотной точки 36,  
протяженностью – 32,75м; от поворотной точки 36 до поворотной точки 37,  
протяженностью – 4,60м; от поворотной точки 37 до поворотной точки 38,  
протяженностью – 15,58м; от поворотной точки 38 до поворотной точки 39,  
протяженностью – 7,02м; от поворотной точки 39 до поворотной точки 41,  
протяженностью – 79,80м;

Северо-восточная граница – от поворотной точки 41 до поворотной точки 42,  
протяженностью -129,07 м.

Юго-восточная граница - от поворотной точки 42 до поворотной точки 43,  
протяженностью – 81,40 м; от поворотной точки 43 до поворотной точки 44,  
протяженностью – 40,82м; от поворотной точки 44 до поворотной точки 45,  
протяженностью – 23,47м; от поворотной точки 45 до поворотной точки 46,  
протяженностью – 38,80м.

Юго-западная граница – от поворотной точки 46 до поворотной точки 47,  
протяженностью – 7,75 м; от поворотной точки 47 до поворотной точки 48,  
протяженностью – 85,53м.

*Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2:*

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, в том числе установление предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, по высотности составляет 13,0 м.

- б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей: без увеличения их размеров, пропорций и параметров по высоте и в плане, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;
- в) соблюдение требований в области охраны окружающей среды;
- г) обеспечение защиты объекта культурного наследия от динамических и иных негативных воздействий.

## **16. Обоснование выводов экспертизы.**

Документы представлены на экспертизу в полном объеме и составе, достаточных для проведения экспертизы в соответствии с «Положением о государственной историко-культурной экспертизе» № 569.

По составу и содержанию Документация соответствует п.4, п.6 «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (утв. постановлением Правительства РФ от 13.09.2015 г. № 972), включает требуемые разделы обоснования и описания границ проектируемых зон охраны, их координирование, проект режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны.

Материалы историко-культурных исследований содержат все необходимые данные (сведения об объектах культурного наследия; схема расположения объектов культурного наследия; визуальный анализ, фотофиксационные материалы ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3, ОКН-4, ОКН-5 и окружающей застройки, включая объекты культурного наследия, расположенные на смежных территориях).

Обосновывающие разделы Документации выстроены логично, рассматривая все положения, касающиеся объектов культурного наследия и их градостроительного окружения. Эксперты положительно отмечают аргументированность проектируемых зон охраны, установленных режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны.

При проведении исследований в рамках историко-культурной экспертизы подтверждается: достоверность сведений об объектах культурного наследия, сведений об их визуальном восприятии, обоснованность предлагаемых в Документации границ охранной зоны, зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности двух типов, их режимов использования земель и параметров градостроительных регламентов.

**17. Вывод экспертизы:**

Документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия "Дом жилой Старновского", расположенного по адресу: г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 23» (г. Чита, 2018 г., ООО ТАМП «Читаархпроект», шифр 13-2018) соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия, установления границ территорий зон охраны и особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения - "Дом жилой Старновского", расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 23.

Экспертная комиссия в составе:

Председатель экспертной комиссии

Прокудин А. Н.

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

Гусева Т. В.

Член экспертной комиссии

Красная Н. Н.

Дата оформления Акта экспертизы – 31.07.2018 г.

**Перечень приложений:**

1. Протокол №1 заседания экспертной комиссии от 25.06.2018 г.
2. Протокол №2 заседания экспертной комиссии от 27.07.2018 г.
3. «Проект зон охраны объекта культурного наследия "Дом жилой Старновского", расположенного по адресу: г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 23» (г. Чита, 2018 г., ООО ТАМП «Читаархпроект», шифр 13-2018,).