

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**научно-проектной документации по сохранению объекта культурного наследия –**  
**«Памятник архитектуры «Дачи Устинова М.М., начало XX в.» (корпус №2 (Лит. А)**  
**имущественного комплекса пансионата «Санкт-Петербург», расположенного по адресу:**  
**Российская Федерация, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Восход)»**

23 ноября 2016 г.

г. Симферополь

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 30, 31, 32 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569.

1. Дата начала проведения экспертизы 28 сентября 2016 г.
2. Дата окончания проведения экспертизы: 23 ноября 2016 г.
3. Место проведения экспертизы: г. Симферополь
4. Заказчик экспертизы: ООО «УК Блэквуд»  
Юридический адрес: 115446, г. Москва, Коломенский пр-д, д.13А  
ОГРН: 1117746328556  
ИНН: 7724788117 КПП: 772401001  
Банковские реквизиты:  
р/с 40702810500390001040  
в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва  
к/с 30101810145250000411  
БИК 044525411  
Генеральный директор Ю.А. Евдокимов

**5. Сведения об экспертах:****Председатель экспертной комиссии:**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Фамилия, имя и отчество      | Рудницкий Дмитрий Владимирович   |
| Образование                  | Высшее   |
| Специальность                | Инженер-строитель  |
| Ученая степень (звание)      | -  |
| Стаж работы по специальности | 16 лет   |
| Место работы и должность     | Директор ООО «СТРОЙ-ИСКУССТВО»   |
| Сведения об аттестации       | Приказ Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 25 декабря 2014 г. № 2448 |

---

 Ответственный секретарь Экспертной комиссии \_\_\_\_\_


 Д.В. Рудницкий

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**


|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Фамилия, имя и отчество</b> | <b>Рудницкий Дмитрий Владимирович</b>  |
| Образование                    | Высшее   |
| Специальность                  | Инженер-строитель  |
| Ученая степень (звание)        | -  |
| Стаж работы по специальности   | 16 лет   |
| Место работы и должность       | Директор ООО «СТРОЙ-ИСКУССТВО»   |
| Сведения об аттестации         | Приказ Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 25 декабря 2014 г. № 2448 |

**Эксперт:**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Фамилия, имя и отчество</b> | <b>Халилов Шукри Усниевич</b>  |
| Образование                    | Высшее   |
| Специальность                  | Архитектор-реставратор   |
| Ученая степень (звание)        | Член-корреспондент Академии строительства Украины (отделение реставрации и восстановления)   |
| Стаж работы по специальности   | 38 лет   |
| Место работы и должность       | Заместитель директора по научной работе ГУП РК «КАРМ «Крымпроекреставрация»  |
| Сведения об аттестации         | Приказ Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 25 декабря 2014 г. № 2448 |

**Эксперт:**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Фамилия, имя и отчество</b> | <b>Петросян Меружан Варанцович</b>   |
| Образование                    | Высшее   |
| Специальность                  | Архитектор-реставратор   |
| Ученая степень (звание)        | -  |
| Стаж работы по специальности   | 34 года  |
| Место работы и должность       | ГАП ООО «СТРОЙ-ИСКУССТВО»  |
| Сведения об аттестации         | Приказ Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 25 декабря 2014 г. № 2448 |





## 6. Сведения о Заказчике:

ООО «УК Блэквуд»

Юридический адрес: 115446, г. Москва, Коломенский пр-д, д.13А

ОГРН: 1117746328556

ИНН: 7724788117 КПП: 772401001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810500390001040

в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва

к/с 30101810145250000411

БИК 044525411

Генеральный директор Ю.А. Евдокимов

## 7. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

Настоящим подтверждается, что государственные эксперты Рудницкий Д.В., Халилов Ш.У., Петросян М.В., участвующие в проведении экспертизы, предупреждены об ответственности за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии с действующим законодательством.

## 8. Цель экспертизы:

Решение о возможности (положительное заключение) или о невозможности (отрицательное заключение) проведения ремонтно-реставрационных работ по объекту культурного наследия в соответствии с научно-проектной документацией «Памятник архитектуры «Дачи Устинова М.М., начало XX в.» (корпус №2 (Лит. А) имущественного комплекса пансионата «Санкт-Петербург», расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Восход)», разработанной в 2016 г. по заказу ООО «УК «Блэквуд» предприятием ООО «НТПО «Крым».

Использование памятника – общежитие для персонала пансионата «Санкт-Петербург».

Разработчик проекта: ООО «НТПО «КРЫМ».

Юридический адрес: 295017, Россия, Республика Крым, г. Симферополь, пер. Шмидта, д. 6.

Фактический адрес: 295017, Россия, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Фрунзе, 19 /Ленинградская, 7.

ОГРН 1149102030439 ИНН/КПП 9102019906/910201001 ОКПО 00205452

Р/с 40702810142330100449 В РНКБ (ПАО)

БИК 043510607

Кор. счет 30101810335100000607 в ПАО «Российский национальный коммерческий банк» в г. Симферополь

тел./факс (3652) 515575 E-mail: rubelaa@mail.ru

Лицензия №МКРФ 02011 от 01 октября 2014 г. выдана Министерством культуры Российской Федерации.

Ответственный представитель – генеральный директор Самонин Геннадий Васильевич, квалификационный сертификат серии АР №000313.

## 9. Объект экспертизы:

Научно-проектная документация - «Памятник архитектуры «Дачи Устинова М.М., начало XX в.» (корпус №2 (Лит. А) имущественного комплекса пансионата «Санкт-Петербург», расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Восход)».

Ответственный секретарь Экспертной комиссии \_\_\_\_\_



Д.В. Рудницкий

# 10. Перечень документов, представленных Заказчиком на экспертизу:

На рассмотрение представлена научно-проектная документация «Памятник архитектуры «Дачи Устинова М.М., начало XX в.» (корпус №2 (Лит. А) имущественного комплекса пансионата «Санкт-Петербург», расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Восход)».

Проектные материалы представлены в следующем составе:

| Обозначение          | Наименование   | Прим. |
|----------------------|--|-------|
|                      | <b><u>Раздел 1. Предварительные работы</u></b>   |       |
| 27.2015-2-ИД 1.2     | Подраздел 1. Исходно-разрешительная документация   |       |
| 27.2015-2-ПИ 1.2     | Подраздел 2. Предварительные исследования.   |       |
|                      | <b><u>Раздел 2. Комплексные научные исследования</u></b>   |       |
| 27.2015 – ИИ 2.1     | Подраздел 1. Историческая справка  |       |
| 27.2015-2- НАИ 2.2.2 | Подраздел 2. Натурные архитектурные исследования.  |       |
| 27.2015-2- ОЧ 2.3.2  | Подраздел 2. Натурные исследования. Обмерные чертежи.  |       |
| 11.2016 - ИНИ 2.3    | Подраздел 3. Инженерные исследования.  |       |
| 1.2016 - ПО 2        | Подраздел 4. Проект предмета охраны.   |       |
|                      | <b><u>Раздел 3. Эскизный проект.</u></b>   |       |
| 27.2015-2-ПЗ 3.1.2   | Подраздел 1. Пояснительная записка.  |       |
| 27.2015-2-АР 3.2.2   | Подраздел 2. Архитектурные решения.  |       |
|                      | <b><u>Раздел 4. Проект реставрации</u></b>   |       |
| 11.2016-ПЗ 4.1       | Подраздел 1. Пояснительная записка.  |       |
| 11.2016- ПЗУ 4.2     | Подраздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.   |       |
| 11.2016-АР 4.3       | Подраздел 3. Архитектурные решения.  |       |
| 11.2016-КР 4.4       | Подраздел 4. Конструктивные решения.   |       |
|                      | Подраздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений |       |
| 11.2016 - ИОС 4.5.1  | Книга 1. Система электроосвещения и внутреннее силовое электрооборудование.  |       |
| 11.2016 - ИОС 4.5.3  | Книга 3. Отопление, вентиляция, кондиционирование.   |       |
| 11.2016 - ИОС 4.5.4  | Книга 4. Внутренние сети водопровода и канализации   |       |
| 11.2016 - ИОС 4.5.5  | Книга 5. Охранная сигнализация   |       |



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

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

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

### Сведения об исследованиях, проведенных в процессе экспертизы:

Анализ проектной документации по объекту; определение ее соответствия требованиям законодательства об охране культурного наследия, нормативным требованиям, реставрационным нормам и правилам; ознакомление с документами, представленными Заказчиком.

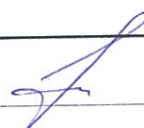
В процессе проведения экспертизы был выполнен анализ представленной заказчиком проектной документации в части соответствия действующему законодательству и установленным регламентам в сфере сохранения объектов культурного наследия.

Проектная документация на основании:

1. Задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника архитектуры) народов Российской Федерации, согласованного ООО «Управление гостиниц» и утвержденного Государственным комитетом по охране культурного наследия Республики Крым в 2016 г.
2. Охранного договора от 10 февраля 2006 г. Памятник поставлен на государственный учет постановлением Совета министров АР Крым от 14.02.1994 г. №33.
3. Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника архитектуры) народов Российской Федерации.
4. Технического отчета о состоянии объекта культурного наследия.
5. Акта о категории сложности.

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

1. Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
2. Федеральный закон от 22.10.2014 г. №315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 июня 2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
4. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
5. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
6. Закон Республики Крым от 08.08.2014 №2422-6/14 «Об объектах культурного наследия в Республике Крым».
7. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».
8. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».





#### 14. Историческая справка по объекту культурного наследия

В 1830 году по распоряжению генерал-губернатора Новороссийского края М.С.Воронцова пустующие земли урочища Магарац, официально принадлежавшие Никитскому ботаническому саду, были разделены на участки площадью от 5 до 7 десятин и розданы частным лицам для заведения виноградников. Таким образом, на площади около 200 десятин появилось более 40 участков. Получившие землю обязывались в течение 4 лет посадить по 1 кусту на квадратную сажень, после чего участок переходил в их собственность. Князь Воронцов, проживая сам часто в Массандре, наделял новых владельцев виноградными лозами из своих виноградников. На участках разрешались все виды построек, кроме земляных. К 1860-м годам Магарац превратился в одну обширную плантацию, покрытую «сотнями тысяч кустов винограда и фруктовых деревьев» с прекрасными дачами.

Первый владелец участка (на котором впоследствии было обустроено имение «Василь-Сарай») Ашер, не заботился о нем, и вскоре уступил земли близким родственникам Воронцовых - князю Василию Сергеевичу Голицыну и его жене Елене Александровне Голицыной, урожденной Нарышкиной (в первом браке была за сыном А.В. Суворова - светлейшим князем А.А. Суворовым-Рымникским). Выйдя в отставку, Голицын с супругой поселился в своём имении, которое получило название «Василь-Сарай» – «дом (дворец) Василия». При Голицыне в «Василь-Сарае» был построен особняк в стиле мавританской архитектуры. Имение могло передаваться по наследству, но детей у В.С. Голицына не было, поэтому в конце 1860-х годов оно перешло другим владельцам.

М. Сосногорова в «Путеводителе по Крыму» 1871 года упоминает «Василь-Сарай» как «Бывшую дачу князя Голицына, принадлежащую теперь Абазе». Очевидно, при этом владельце был построен новый господский дом, описание которого М. Сосногорова дает в новом издании своего путеводителя 1883 года. Это было красивое строение «с бельведером и многими флюгерами на цветной крыше здания». Более поздние путеводители фиксируют фамилию уже новых владельцев «Василь-Сарая» - Устиновых. Устиновы вышли в дворяне из винных откупщиков и домовладельцев, породнились с титулованной знатью, но графского титула никогда не имели.

Михаил Михайлович Устинов (1800-1871) - средний сын саратовского винного откупщика М.А. Устинова, тайный советник Ведомства Министерства Иностранных Дел, стал основателем третьей ветви рода Устиновых. Это был самый удачливый член семьи, сделавший блестящую карьеру на ниве дипломатической службы. В 1840 г. стал неперменным членом Совета министерства иностранных дел. В 1843 г. возглавил миссию в Константинополе и управлял ею до 1847 г. В 1850 г. Получил чин тайного советника. В Петербурге он имел каменный дом, и в Саратове тоже владел недвижимостью – «деревянным домом с хлебным при нём магазином». Заслуги М.М. Устинова на дипломатической службе были отмечены многими наградами. Он был кавалером ордена Св. Владимира 2-й степени, Св. Анны 1-й степени с короною, Св. Станислава 1-й степени и персидского ордена Льва и Солнца. Имел дарственный портрет турецкого султана, украшенный алмазами, медаль за Турецкую войну 1829 г., Турецкую кампанию 1833 г., в память войны 1853-1856 гг. Ему принадлежали в Петровском уезде Саратовской губернии около 20000 десятин разнообразных угодий и около 1000 крепостных душ, овчарное заведение, конный завод, в Пензенской губернии – два винокуренных завода и ещё один конный завод, а в Симбирской – 840 десятин с 168 крепостными душами. Женат был Михаил Михайлович на дочери тайного советника Полянского – фрейлине Двора Его Императорского Величества Софье Александровне, которая в качестве приданого получила от родителей земельный надел в Симбирской губернии с 250 душами крепостных крестьян. От Софьи Александровны М. М. Устинов имел двух сыновей.

Около 1890 г. владельцем имения «Василь-Сарай» стал старший сын Устиновых – Михаил Михайлович (младший), генерал майор Кавалергардского полка, генерал-майор. При Устиновых в имении «Василь Сарай» появились многочисленные хозяйственные постройки.



а в 1912-1914 годах был возведен великолепный двухэтажный дворец в неоклассическом стиле. В собственности Устиновых имение находилось вплоть до революции.

В 1916 г. имение «Василь-Сарай» содержало более 17 десятин земли с виноградниками, фруктовым садом, парком, огородом и лесом. Из строений в имении были: Большой и Малый господские дома, дома для служащих, винодельня с подвалом для хранения вина, конюшня с каретным сараем, оранжереи и теплица, водокачка, большие цистерны для воды. Время постройки Малого господского дома точно не определено, предположительно, вторая половина XIX в.

По описи 1923 года Малый господский дом представлял собой каменное здание, двухэтажное с полуподвальными помещениями, крытое железом, имеющее 15 комнат и 2 большие террасы. На первом этаже дома располагались передняя, столовая, кабинет с гардеробной, передняя лестница и терраса. На втором этаже – гостиная, две спальни, комната горничной и терраса. В полуподвальном этаже находилась буфетная, ванная и служебные помещения.

В начале XX в. в имении сдавались комнаты отдыхающим за 25-50 руб. в месяц. Среди посетителей «Василь-Сарая» были известные личности: художник Мартынов (отец жены А.П. Чехова) (1904 г.); писатель, актёр, зачинатель литературно-сценического жанра устного рассказа И.Ф. Горбунов (1907 г.); литературный критик Н.В. Недоброво, близкий друг А. Ахматовой (1919 г.).

19 февраля 1918 г. имение «Василь-Сарай» объявили национальной собственностью и передали в ведение Управления Южсовхоза. 15 марта 1921 г. оно перешло в ведение Красноармейского (Ялтинского) Уземотдела. С 1923 г. по 1927 г. постройки с землей и парком совхоза «Василь-Сарай» находились в аренде ЦК Народного питания и использовались под дом отдыха, территориально относились к деревне Никита. Бывший Малый господский дом по данным на 1923 г. и 1930 г. носил название «Карточный дом». В 1928–1930 годах в «Василь-Сарае» находилась экскурсионная база акционерного общества «Советский турист». В 1930-х годах бывшее имение М.М. Устинова, вместе с тремя соседними имениями, вошло в состав туберкулезного санатория ВЦСПС №5 «Василь-Сарай», во второй половине 1940-х годов переименованного в «Южнобережный».

В 1984 г. здания (строения) санатория «Южнобережный» в п. Восход передали в аренду Управлению строительства сооружений защиты Ленинграда от наводнений «Ленморзащита» для проведения капитального ремонта с последующим использованием их под помещения пансионата «Ленинградский строитель». На тот период бывший Малый господский дом числился как корпус №2 (спальный на 50 мест).

Информация о первоначальном облике здания малочисленна: квадратное в плане (размером около 14x14 м), двухэтажное, с подвалом, с открытыми террасами в уровне первого и второго этажей на южном фасаде; главное крыльцо в виде двух взаимно перпендикулярных прямых маршей; фасады из серого гапрынского известняка и кирпича. Данные о первоначальной форме крыши и конфигурации оконных и дверных проемов отсутствуют.

Террасы по длине занимали более половины длины южного фасада (8,5 м) и имели ширину 3,3 м.

В 1950-1960-х годах с запада на всю ширину и высоту здания (включая подвал) выполнили пристройку шириной 4,4 м. В уровне первого и второго этажей пристройка использовалась как открытая терраса. При проведении капитального ремонта в 1980-е годы в объеме открытых террас устроили спальные комнаты, а для защиты их от перегрева солнечными лучами выполнили балкон шириной 1,6 м.

С севера первоначально имелся вход в подвал – приямок шириной 2,6 м, занимающий 2/3 длины северного фасада (около 10 м). В 1980-е годы приямок был реконструирован в существующих габаритных размерах (в плане): выполнены новые фундаменты, переложены



стены, а над ним устроен двухэтажный объем для размещения лестничной клетки (второй эвакуационный выход).

С востока двухэтажная пристройка (без подвала) появилась в 1980-е годы. Использовалась как открытая терраса.

Первоначально открытые террасы на южном фасаде сохранились в исторических габаритных размерах, но были остеклены.

Архивные планы показывают, что, кроме пристроек, в здании проводились внутренние перепланировки, при которых в существующих стенах устраивались новые проемы, а существующие закладывались.

Существующий облик здание приобрело в 1980-х годах, при проведении комплексного капитального ремонта. В таком виде оно было поставлено на государственный учет постановлением Совета министров АР Крым от 14.02.1994 г. №33 в качестве объекта культурного наследия – памятника архитектуры местного значения.

По проекту «Комплексный капитальный ремонт корпуса №2 на территории санатория «Южнобережный» в г. Ялте (разработчик – институт «ЛенНИИпроект», 1983 г.) существующие капитальные стены корпуса №2 частично подлежали перекладке.

В связи с тем, что здание Малого господского дома приобрело совершенно иной внешний вид, 1983-1985 годы являются вторым строительным периодом здания. В настоящее время здание характеризуется запоминающимися фасадами: существующий архитектурный облик не имеет принадлежности к какому-либо стилю, но обладает цельностью восприятия, выразительностью, оригинальным внешним видом. Наиболее интересным является оформление юго-западного угла здания, завершающегося шатровым покрытием.

После завершения ремонтных работ в корпусе №2 разместились 8 номеров общей вместимостью 20 человек и помещения оздоровительного назначения.

В настоящее время на территории бывшего санатория «Южнобережный» располагается пансионат «Санкт-Петербург», корпус №2 используется как спальный с административными помещениями.

## **15. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведения экспертизы.**

### **15.1. Характеристика и техническое состояние объекта культурного наследия до начала проектных работ.**

Здание памятника – сложной формы в плане, двухэтажное, с подвальным этажом. Габаритные размеры – 21,58 x 20,36 м. Высота здания от низа цоколя до верха шатрового завершения на кровле – 13,45 м. Высота этажей 3,90 м, высота подвала 2,90 м. Вертикальное сообщение между этажами осуществляется по двум рассредоточенным двухмаршевым лестницам с наборными ж/б ступенями по металлическим косоурам. Кровля сложной формы, разновысотная, многоскатная с наружным водоотводом, организованным по надстенным желобам, с покрытием из оцинкованной стали по деревянной обрешетке и деревянным стропильным балкам.

Планировка помещений коридорная. На первом этаже размещены спальные номера, на втором – спальные номера и помещения администрации, в подвале – подсобные помещения. Планировка интерьеров не отличается богатым декоративным убранством: в помещениях на потолках падуго, в коридорах тяги. Главная лестница, облицованная белым мрамором, имеет тяги на косоурах. В вестибюле заметна некоторая парадность, которая придается пилястрами, выполненными из белого камня известняка. Помещения окрашены акриловой краской пастельных тонов. Наблюдаются отслоения и трещины на окрасочном слое стен.

Фундаменты ленточные, в центральной части здания сложены из бутового камня известняка, фундаменты под новыми стенами, выполненные в 1980-х гг. – монолитные железобетонные и бутобетонные. Наружные и внутренние стены центральной части здания



сложены из тесаного известняка-ракушечника на известково-песчаном растворе, оштукатурены. Стены пристроек и участки центральной части, переложенные в 1980-е годы, выполнены из глиняного кирпича. Несущие конструкции крыши – система стропил, балок, стоек и подкосов. Кровля из оцинкованной кровельной стали по деревянному настилу. Междуэтажные и чердачное перекрытия – монолитные железобетонные плиты по стальным балкам из прокатного двутавра. Внутренние лестницы с подвала на второй этаж – двухмаршевые, со сборными железобетонными ступенями по металлическим косоурам, с металлическим ограждением, ступени главной лестницы облицованы мрамором. В коридорах потолки декорированы простыми тягами, в номерах – падурами.

Архитектурное оформление фасадов выполнено скромно, декоративные элементы представлены кронштейнами, модульонами, креповками, лопатками, карнизами и тягами. Выразительность фасадам придает облицовка красным кирпичом юго-восточного угла здания, где расположен главный вход, необычная форма окон террасы и высокая пирамидальная часть крыши с флюгером. В уровне междуэтажного перекрытия по фасаду проходит высокий профилированный карниз. В уровне низа оконных проемов устроен декоративный профилированный пояс. Верх карниза накрыт фартуком из оцинкованного листа. Отделка фасадов – гладкая штукатурка и окраска (основная плоскость – охра, архитектурные детали выделены белым цветом). Венчающий карниз с большим выносом расположен по периметру здания в разных уровнях, подшит досками и поддерживается на северном и восточном фасаде большими деревянными фигурными кронштейнами, над южным входом – модульонами. Оконные и дверные проемы – прямоугольные, в уровне второго этажа на западном и южном фасадах имеют трапециевидное завершение. Цоколь облицован гранитными плитами. Крыльцо главного входа решено в виде двух взаимно перпендикулярных каменных маршей с невысокими парапетами.

По зданию выявлены следующие дефекты: в стенах наблюдаются многочисленные трещины шириной раскрытия до 3...5 мм, расположенные, преимущественно, над оконными проемами, в углах пересечения стен. В месте примыкания к зданию поздней пристройки с восточной стороны наблюдаются сквозные вертикальные трещины в стенах и горизонтальные по линии сопряжения перекрытий.

Общее состояние здания характеризуется как удовлетворительное, кроме состояния пристроенной террасы, которое – неудовлетворительное.

### **15.2. Основные решения проектной документации.**

Проектные решения приняты на основании историко-архивных и библиографических исследований в соответствии со строительной периодизацией, проектом предмета охраны, требованиями Заказчика, Технического задания на проектирование и Задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия. Проектом предусматривается реставрация здания с максимальным сохранением фасадов и подлинных архитектурных деталей в интерьере и приспособление спального корпуса под общежитие гостиничного типа для сотрудников пансионата.

На первом этаже здания предусматривается размещение двух жилых двухместных номеров, состоящих из жилой комнаты, совмещенного санузла и прихожей, и административных помещений: кабинета, конференц-зала на 12 человек, санузла для администрации и посетителей. На втором этаже – размещение четырех жилых двухместных номеров гостиничного типа, чайной комнаты и столовой с кухней. Планировка помещений на этажах – коридорного типа. Перепланировка подвального этажа не предусматривается, назначение всех помещений – техническое, в подвале размещены санузел, душевая, тепловой пункт и электрощитовая. Входов в здание предусмотрено два, вход в подвал организован со стороны главного фасада, вход в тепловой пункт предусмотрен отдельный, непосредственно наружу.

Проектом предлагается выполнение следующих работ:

- реставрация фасадов;



- реставрация каменных крылец;
- демонтаж поздних кирпичных перегородок на первом и втором этажах и устройство новых в соответствии с перепланировкой здания по заданию Заказчика;
- раскрытие ранее заложённого дверного проема в стене по оси Б в коридоре второго этажа;
- расширение существующих и устройство новых дверных проемов в поздних стенах;
- закладка ранее устроенного дверного проема в поздней стене по оси Б в помещении чайной комнаты на втором этаже;
- устройство оконного проема в поздней стене по оси Б в помещении коридора на первом этаже;
- ремонт стен и потолков интерьеров;
- замена существующего позднего покрытия полов на мраморную плитку, кафельную плитку, паркет;
- реставрация декоративных элементов в интерьерах;
- устройство потолочных карнизов в помещениях первого и второго этажей;
- замена дверных и оконных блоков по образцу сохранившихся из клееного бруса;
- реставрация деревянных кронштейнов и деревянной подшивки карнизов на фасадах;
- замена покрытия кровли на оцинкованную сталь с полимерным покрытием;
- устройство водосточной системы из оцинкованной стали с полимерным покрытием с настенными желобами;
- ремонт конструкций балкона, металлических ограждений;
- замена металлического навеса над крыльцом в подвальный этаж с северной стороны здания по образцу сохранившегося.

Конструктивная схема реставрируемого объекта - каменное здание с несущими стенами и сборно-монолитными железобетонными перекрытиями по металлическим балкам. Стены центральной (первоначальной) части здания разной толщины (650, 750, 810 мм), сложены из мраморизованного гаспринского известняка с участками из кирпичной кладки на известково-песчаном растворе, поздние стены пристроенных террас - кирпичные толщиной в 1,5 кирпича (380 мм), оштукатурены. Лестницы - из сборных ж/б ступеней по металлическим косоурам. Кровля сложной формы, разновысотная и многоскатная. Несущие конструкции крыши - деревянные стойки, прогоны, стропила. Кровля выполнена из оцинкованной кровельной стали по деревянной обрешетке толщиной 50 мм, с наружным водоотводом, организованным по оцинкованным водосточным трубам и настенным желобам.

Конструктивные решения:

- усиление наружных стен северной и восточной террас металлическими поясами и обоями;
- усиление простенков, не соответствующих требованиям п. 6.14.10 СП 14.13330.2014;
- расшивка и инъектирование известковым раствором трещин в стенах и перемычках;
- демонтаж участка стены по оси «З» в осях «Г»-«Д» с устройством замещающей металлической рамы;
- устройство проема в стене лестничной клетки у оси Б, демонтаж каменной кладки с устройством металлической перемычки в уровнях перекрытия 1-го и 2-го этажей;
- расширение дверных проемов, устройство новых проемов, демонтаж старых перегородок и устройство новых из газобетонных блоков, в соответствии с измененной планировкой помещений;
- инъектирование трещин в швах наборных ступеней и площадок парадной лестницы.

## 16. Обоснование вывода экспертизы.

Экспертами установлено, что при разработке научно-проектной документации «Памятник архитектуры «Дачи Устинова М.М., начало XX в.» (корпус №2 (Лит. А) имущественного комплекса пансионата «Санкт-Петербург», расположенного по адресу:



Российская Федерация, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Восход)», разработанной в 2016 г. по заказу ООО «УК «Блэквуд» предприятием ООО «НТПО «Крым» соблюдены требования Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Федерального закона от 22.10.2014 г. №315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

- имеется в наличии охрannое обязательство на объект культурного наследия;
- документация разработана ООО «НТПО «Крым», имеющим действующую лицензию на деятельность по реставрации объектов культурного наследия;
- документация разрабатывалась на основании Задания на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Объем проектной документации соответствует объему, предусмотренному Заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденного Государственным комитетом по охране культурного наследия Республики Крым.

Решения, принятые в рассматриваемой проектной документации, научно обоснованы и объективны. Принятые проектные решения обеспечивают сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия (исторического внешнего вида памятника), предполагают сохранность объекта культурного наследия при намечаемой хозяйственной деятельности.

Проектные предложения не влекут за собой утрату элементов, составляющих предмет охраны объекта культурного наследия.

Представленная на экспертизу проектная документация содержит необходимые материалы и документы, достаточные для обоснования проектных решений, направленных на сохранение объекта культурного наследия, по составу и методике соответствует ГОСТ Р 55528-2013.

#### 17. Вывод экспертизы.

Эксперты считают возможным (**положительное заключение**) проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с научно-проектной документацией «Памятник архитектуры «Дачи Устинова М.М., начало XX в.» (корпус №2 (Лит. А) имущественного комплекса пансионата «Санкт-Петербург», расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Восход)», разработанной в 2016 г. по заказу ООО «УК «Блэквуд» предприятием ООО «НТПО «Крым».

Проектная документация соответствует требованиям Федерального закона №73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и рекомендуется к согласованию в установленном порядке.

Мы, Рудницкий Дмитрий Владимирович, Петросян Меружан Варанцович, Халилов Шукри Усниевич, несем ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте, а также за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, с приложениями, прилагаемыми к настоящему акту и являющимися его неотъемлемой частью.



**18. Перечень приложений к заключению (акту) экспертизы.**

1. Протокол организационного заседания комиссии экспертов по рассмотрению научно-проектной документации по сохранению объекта культурного наследия – «Памятник архитектуры «Дачи Устинова М.М., начало XX в.» (корпус №2 (Лит. А) имущественного комплекса пансионата «Санкт-Петербург», расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Восход)» от 28 сентября 2016 г. №1.

2. Протокол организационного заседания комиссии экспертов по рассмотрению научно-проектной документации по сохранению объекта культурного наследия – «Памятник архитектуры «Дачи Устинова М.М., начало XX в.» (корпус №2 (Лит. А) имущественного комплекса пансионата «Санкт-Петербург», расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Восход)» от 23 ноября 2016 г. №2.

Председатель Экспертной комиссии

Ответственный секретарь

Член Экспертной комиссии

Член Экспертной комиссии



Д.В. Рудницкий



Д.В. Рудницкий



Ш.У. Халилов



М.В. Петросян

---

Ответственный секретарь Экспертной комиссии



Д.В. Рудницкий



## ПРОТОКОЛ №1

организационного заседания комиссии экспертов по рассмотрению научно-проектной документации по сохранению объекта культурного наследия – «Памятник архитектуры «Дачи Устинова М.М., начало XX в.» (корпус №2 (Лит. А) имущественного комплекса пансионата «Санкт-Петербург», расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Восход)

28 сентября 2016 г.

г. Симферополь

### Присутствовали:

**1. Рудницкий Дмитрий Владимирович** – инженер-строитель, реставратор, директор ООО «СТРОЙ--ИСКУССТВО», государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 25 декабря 2014 г. № 2448.

**2. Халилов Шукри Усниевич** – архитектор-реставратор, член союза архитекторов Крыма, член Научно-методического совета при Государственном комитете Республики Крым по охране культурного наследия, член градостроительного совета Министерства строительства и архитектуры Республики Крым, член-корреспондент Академии Строительства Украины – отделение реставрации и восстановления памятников архитектуры, заместитель директора по научной работе Государственного унитарного предприятия Республики Крым «Комплексная архитектурно-реставрационная мастерская «Крымпроектреставрация», государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 25 декабря 2014 г. № 2448.

**3. Петросян Меружан Варанцович** – архитектор-проектировщик, реставратор, заслуженный архитектор АРК, ГАП ООО «СТРОЙ-ИСКУССТВО», лауреат премии им. А. Спендиарова Ассоциации национальных обществ и общин народов Крыма, Крымского республиканского фонда культуры (1999) за вклад в развитие армянской культуры в Крыму, государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 25 декабря 2014 г. № 2448.

### Повестка дня:

1. Утверждение состава членов Экспертной комиссии.
2. Выборы председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.
4. Определение перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

### Слушали:


1. Об утверждении состава членов Экспертной комиссии.

### Решили:

Утвердить состав Экспертной комиссии:

1. Рудницкий Дмитрий Владимирович
2. Халилов Шукри Усниевич

Ответственный секретарь Экспертной комиссии \_\_\_\_\_

 Д.В. Рудницкий



3. Петросян Меружан Варанцович

**Слушали:**

- 2. О выборе председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.**  
Кандидатуры председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии были поставлены на голосование. Решение принято единогласно.

**Решили:**

Избрать председателем Экспертной комиссии: Рудницкого Дмитрия Владимировича.  
Избрать ответственным секретарем Экспертной комиссии: Рудницкого Дмитрия Владимировича.

**Слушали:**

- 3. Определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.**

Рудницкий Д.В. уведомил членов комиссии о получении для проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Памятник архитектуры «Дачи Устинова М.М., начало XX в.» (корпус №2 (Лит. А) имущественного комплекса пансионата «Санкт-Петербург», расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Восход)», разработанной в 2016 г. по заказу ООО «УК «Блэквуд» предприятием ООО «НТПО «Крым».

Документация представлена в следующем составе:

| Обозначение          | Наименование   | Прим. |
|----------------------|--|-------|
|                      | <b><u>Раздел 1. Предварительные работы</u></b>                   |       |
| 27.2015-2-ИД 1.2     | Подраздел 1. Исходно-разрешительная документация                 |       |
| 27.2015-2-ПИ 1.2     | Подраздел 2. Предварительные исследования.                       |       |
|                      | <b><u>Раздел 2. Комплексные научные исследования</u></b>         |       |
| 27.2015 – ИИ 2.1     | Подраздел 1. Историческая справка                                |       |
| 27.2015-2- НАИ 2.2.2 | Подраздел 2. Натурные архитектурные исследования.                |       |
| 27.2015-2- ОЧ 2.3.2  | Подраздел 2. Натурные исследования. Обмерные чертежи.            |       |
| 11.2016 - ИНИ 2.3    | Подраздел 3. Инженерные исследования.                            |       |
| 1.2016 - ПО 2        | Подраздел 4. Проект предмета охраны.                             |       |
|                      | <b><u>Раздел 3. Эскизный проект.</u></b>                         |       |
| 27.2015-2-ПЗ 3.1.2   | Подраздел 1. Пояснительная записка.                              |       |
| 27.2015-2-АР 3.2.2   | Подраздел 2. Архитектурные решения.                              |       |
|                      | <b><u>Раздел 4. Проект реставрации</u></b>                       |       |
| 11.2016-ПЗ 4.1       | Подраздел 1. Пояснительная записка.                              |       |
| 11.2016- ПЗУ 4.2     | Подраздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. |       |
| 11.2016-АР 4.3       | Подраздел 3. Архитектурные решения.                              |       |



|                     |  |  |
|---------------------|--|--|
| 11.2016-КР 4.4      | Подраздел 4. Конструктивные решения.   |  |
|                     | Подраздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений |  |
| 11.2016 - ИОС 4.5.1 | Книга 1. Система электроосвещения и внутреннее силовое электрооборудование.  |  |
| 11.2016 - ИОС 4.5.3 | Книга 3. Отопление, вентиляция, кондиционирование.   |  |
| 11.2016 - ИОС 4.5.4 | Книга 4. Внутренние сети водопровода и канализации   |  |
| 11.2016 - ИОС 4.5.5 | Книга 5. Охранная сигнализация   |  |

Документация разработана в соответствии с Задаaniem на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденного Государственным комитетом по охране культурного наследия Республики Крым.

Наименование реставрационной научно-проектной организации:

Разработчик проекта: ООО «НТПО «КРЫМ».

Юридический адрес: 295017, Россия, Республика Крым, г. Симферополь, пер. Шмидта, д. 6.

Фактический адрес: 295017, Россия, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Фрунзе, 19 /Ленинградская, 7.

ОГРН 1149102030439 ИНН/КПП 9102019906/910201001 ОКПО 00205452

Р/с 40702810142330100449 В РНKB (ПАО)

БИК 043510607

Кор. счет 30101810335100000607 в ПАО «Российский национальный коммерческий банк» в г. Симферополь

тел./факс (3652) 515575 E-mail: rubelaa@mail.ru

Лицензия №МКРФ 02011 от 01 октября 2014 г. выдана Министерством культуры Российской Федерации.

Ответственный представитель – генеральный директор Самонин Геннадий Васильевич, квалификационный сертификат серии АР №000313.

### **Решили:**

3.1. Определить следующий порядок работы и принятие решений Экспертной комиссией:

3.1.1. В своей работе руководствоваться ст. 29 и 31 Федерального Закона от 14.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ (в действующей редакции); Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569, другими федеральными нормативными актами, а также настоящим Порядком.


3.1.2. Члены комиссии самостоятельно знакомятся с материалами по объекту экспертизы, обсуждают материалы экспертизы и совместно принимают решение.

3.1.3. Председатель Экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии, ответственный секретарь Экспертной комиссии излагает его в форме Акта экспертизы.

3.1.4. Протоколы подписываются всеми членами комиссии.

3.1.5. Работу Экспертной комиссии организуют председатель и ответственный секретарь.

Ответственный секретарь Экспертной комиссии \_\_\_\_\_



Д.В. Рудницкий



Слушали:

4. Об определении перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения государственной историко-культурной экспертизы.

Решили:

Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы по мере возникновения потребности в рабочем порядке.

Председатель Экспертной комиссии

Д.В. Рудницкий

Ответственный секретарь

Д.В. Рудницкий

Член Экспертной комиссии

Ш.У. Халилов

Член Экспертной комиссии

М.В. Петросян



## ПРОТОКОЛ №2

организационного заседания комиссии экспертов по рассмотрению научно-проектной документации по сохранению объекта культурного наследия – «Памятник архитектуры «Дачи Устинова М.М., начало XX в.» (корпус №2 (Лит. А) имущественного комплекса пансионата «Санкт-Петербург», расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Восход)»

23 ноября 2016 г.

г. Симферополь

### Присутствовали:

**1. Рудницкий Дмитрий Владимирович** – инженер-строитель, реставратор, директор ООО «СТРОЙ-ИСКУССТВО», государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 25 декабря 2014 г. № 2448.

**2. Халилов Шукри Усниевич** – архитектор-реставратор, член союза архитекторов Крыма, член Научно-методического совета при Государственном комитете Республики Крым по охране культурного наследия, член градостроительного совета Министерства строительства и архитектуры Республики Крым, член-корреспондент Академии Строительства Украины – отделение реставрации и восстановления памятников архитектуры, заместитель директора по научной работе Государственного унитарного предприятия Республики Крым «Комплексная архитектурно-реставрационная мастерская «Крымпроектреставрация», государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 25 декабря 2014 г. № 2448.

**3. Петросян Меружан Варанцович** – архитектор-проектировщик, реставратор, заслуженный архитектор АРК, ГАП ООО «СТРОЙ-ИСКУССТВО», лауреат премии им. А. Спендиарова Ассоциации национальных обществ и общин народов Крыма. Крымского республиканского фонда культуры (1999) за вклад в развитие армянской культуры в Крыму, государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 25 декабря 2014 г. № 2448.

### Повестка дня:

1. Согласование заключительных выводов комиссии и подписание заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы (Рудницкий Д.В., Халилов Ш.У., Петросян М.В.).
2. Принятие решения о передаче актов государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали: Рудницкого Д.В., Халилова Ш.У., Петросяна М.В.

### Решили:

1. Представленная на экспертизу научно-проектная документация «Памятник архитектуры «Дачи Устинова М.М., начало XX в.» (корпус №2 (Лит. А) имущественного комплекса пансионата «Санкт-Петербург», расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Восход)», разработанная в 2016 г. по заказу ООО «УК «Блэквуд» предприятием ООО «НТПО «Крым» соответствует требованиям



Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и может быть согласована для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

Решение принято единогласно.

2. Ответственному секретарю Экспертной комиссии Д.В. Рудницкому представить на подпись оформленный текст заключения (акта) экспертизы с формулировкой окончательных выводов.

Решение принято единогласно.

3. Подписать подготовленное заключение (акт) в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 № 569.

Решение принято единогласно.

4. Передать 3 (три) экземпляра подписанных заключений (актов) заказчику.

Решение принято единогласно.

**Председатель Экспертной комиссии**

 Д.В. Рудницкий

**Ответственный секретарь**

 Д.В. Рудницкий

**Член Экспертной комиссии**

 Ш.У. Халилов

**Член Экспертной комиссии**

 М.В. Петросян