

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации на проведение работ по сохранению
на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Дом Пискунова», расположенного по адресу:
Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4

Настоящее заключение государственной историко-культурной экспертизы (далее - *экспертиза*), оформленное в виде акта, составлено в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - *Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ*), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (далее - *Положение о государственной историко-культурной экспертизе*), согласно требованиям, предусмотренным пунктом 20, экспертной комиссией из трех экспертов, согласно требованиям, предусмотренным подпунктом «в» пункта 9, на основании договоров, заключенных в письменной форме между заинтересованным заказчиком и экспертами, согласно требованиям, предусмотренным пунктом 2, данного положения.

Дата начала проведения экспертизы	8 октября 2025 г.
Дата окончания проведения экспертизы	23 декабря 2025 г.
Место проведения экспертизы	г. Казань, г. Омск
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс» (ООО «Прогресс») (Юридический адрес: 420124, РТ, г. Казань, ул. Меридианная, дом № 1, помещение 36. ИНН/КПП: 1657122825 / 165701001. ОГРН 1121690071250) (Застройщик), в лице Общества с ограниченной ответственностью «АК БАРС Инжиниринг» (ООО «АК БАРС Инжиниринг») (Юридический адрес: 420124, РТ, г. Казань, ул. Меридианная, дом № 1, помещение 36. ИНН/КПП 1657125304/ 165701001. ОГРН 1121690089685), действующего на основании Договора на выполнение функций технического заказчика на период проектирования и проведения изыскательских работ №86/ПР/2017 от 08.11.2017 (Технический заказчик)
Исполнители экспертизы (согласно Списку экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы, опубликованному на официальном сайте Министерства культуры Российской Федерации в информационно-коммуникационной сети «Интернет»)	Исхакова Г.Ю. (г. Казань), Нестеренко И.М. (г. Казань), Свиридовский О.А. (г. Омск).

Сведения об экспертах.

Председатель экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Исхакова Гюзель Юнесовна
Образование	высшее, Казанский инженерно-строительный институт
Специальность	архитектор, архитектор первой категории (направление – проектные работы по реставрации и консервации на объектах культурного наследия - приказ МК РФ от 26.07.2017 № 1252)
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	30 лет
Место работы и должность	Общество с ограниченной ответственностью «Ресма», главный архитектор проекта

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Нестеренко Игорь Михайлович
Образование	высшее, Казанский государственный университет им. В.И. Ульянова-Ленина
Специальность	«История»
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	36 лет
Место работы и должность	Общество с ограниченной ответственностью «Поволжская археология», эксперт

Член экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Свиридовский Олег Антонович
Образование	высшее, Омский государственный университет
Специальность	«История»
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	33 года
Место работы и должность	Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Омский научный центр Сибирского отделения Российской академии наук (ОНЦ СО РАН), ведущий инженер

Основание для проведения экспертизы.

Договор № УХ-139128 на проведение государственной историко-культурной экспертизы от 08.10.2025, заключенный между ООО «Прогресс» в лице ООО «АК БАРС Инжиниринг», действующего на основании Договора на выполнение функций технического заказчика на период проектирования и проведения изыскательских работ №85/ПР/2017 от 08.11.2017, и экспертом Исхаковой Г.Ю.;

Договор № УХ-139130 на проведение государственной историко-культурной экспертизы от 08.10.2025, заключенный между ООО «Прогресс» в лице ООО «АК БАРС Инжиниринг», действующего на основании Договора на выполнение функций технического заказчика на период проектирования и проведения изыскательских работ №85/ПР/2017 от 08.11.2017, и экспертом Нестеренко И.М.;

Договор № УХ-139157 на проведение государственной историко-культурной экспертизы от 08.10.2025, заключенный между ООО «Прогресс» в лице ООО «АК БАРС Инжиниринг», действующего на основании Договора на выполнение функций технического заказчика на период проектирования и проведения изыскательских работ №85/ПР/2017 от 08.11.2017, и экспертом Свиридовским О.А.

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

Эксперты несут ответственность за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии со статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, пунктом 18 Положения о государственной историко-культурной экспертизе.

Отношения экспертов и заказчика экспертизы.

Эксперты:

- не имеют родственных связей с заказчиком (его должностным лицом или работником) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры, полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тети);
- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед заказчиком (его должностным лицом или работником), а также в случае, если заказчик (его должностное лицо или работник) имеет долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед экспертом;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований либо в решении, вытекающем из заключения экспертизы, в целях получения выгоды в виде денег, ценностей, имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Цель экспертизы.

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», расположенного по адресу: Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4, с наименованием: «Объект культурного наследия регионального значения: «Дом Пискунова», 1841 г., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4». Шифр: УХ-112105 требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Объект экспертизы.

Проектная документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», расположенного по адресу: Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4, с наименованием: «Объект культурного наследия регионального значения: «Дом Пискунова», 1841 г., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4». Шифр: УХ-112105.

Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертами самостоятельно.

Проектная документация «Объект культурного наследия регионального значения: «Дом Пискунова», 1841 г., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4». Шифр: УХ-112105 (далее – объект экспертизы, проектная документация, проект).

Разработчик Проекта: Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы и геоизысканий» (ООО «ЦЭГ»). ОГРН 1101690019034. ИНН 1660138448. КПП 166001001. ОКПО 65519227. Юридический адрес 420087, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Родины, д. 1, пом. 110. Руководитель организации: управляющий - индивидуальный предприниматель. Хрущев Денис Николаевич. Лицензия на осуществление деятельности в области сохранения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) № МКРФ 21431 от 25.06.2021 (действующая)

Перечень видов работ лицензионной деятельности:

1. Разработка проектной документации и технический надзор за проведением работ по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также по приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации для современного использования, включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия;

2. Разработка проектной документации и технический надзор за проведением работ по ремонту и приспособлению инженерных систем и оборудования объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации для современного использования и иных работ по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, не включающих реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

Авторский коллектив Проекта (Ф.И.О., должность, сведения об аттестации, участие): **Аксенова И.А.** - архитектор высшей категории, автор проекта; научное руководство; **Матвеев И.Ю.** - главный инженер проекта, инженер III категории, автор проекта, конструктивные решения; **Полякова Е.Ю.** - архитектор III категории, автор проекта (далее – Авторский коллектив, авторы).

Заказчик Проекта: ООО «Прогресс» в лице ООО «Ак Барс инжиниринг, действующего на основании Договора на выполнение функций технического заказчика на период проектирования и проведения изыскательских работ УХ-100267 от 29.08.2023.

Основание для разработки Проекта: договор № УХ-131521 на выполнение проектных работ от 30.04.2025, заключенные между ООО «Прогресс» в лице ООО «АК БАРС Инжиниринг», действующего на основании Договора на выполнение функций технического заказчика на период проектирования и проведения изыскательских работ УХ-100267 от 29.08.2023 и ООО «ЦЭГ».

В состав Проектной документации, представленной заявителем в электронном виде, входят:

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1.	УХ-112105-ПД-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
	УХ-112105-ПД-СП	Фрагмент 1. Состав проектной документации	
	УХ-112105-ПД-ИРД	Фрагмент 2. Исходно-разрешительная документация	
2	УХ-112105-ПД-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
		Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения	
3	УХ-112105-ПД-АР	Раздел 3. Часть 1. Объемно-планировочные и архитектурные решения	
4	УХ-112105-ПД-КР	Раздел 4. Конструктивные решения	
		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
		Подраздел 1. Система электроснабжения	
5.1.1.	УХ-112105-ПД-ИОС1.1	Часть 1. Система внутреннего электроснабжения	
5.1.2.	УХ-112105-ПД-ИОС1.2	Часть 2. Наружное электроосвещение	
		Подраздел 2. Система водоснабжения	
5.2.1.	УХ-112105-ПД-ИОС2.1	Часть 1. Внутренняя система водоснабжения	
5.2.2.	УХ-112105-ПД-ИОС2.2	Часть 2. Наружные сети водоснабжения	Отдельный договор
		Подраздел 3. Система водоотведения	
5.3.1.	УХ-112105-ПД-ИОС3.1	Часть 1. Внутренняя система водоотведения	
5.3.2.	УХ-112105-ПД-ИОС3.2	Часть 2. Наружные сети водоотведения	Отдельный договор
		Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	
5.4.1.	УХ-112105-ПД-ИОС4.1	Часть 1. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха	
5.4.2.	УХ-112105-ПД-ИОС4.2	Часть 2. Индивидуальный тепловой пункт	
5.4.3.	УХ-112105-ПД-ИОС4.3	Часть 3. Тепловые сети	Отдельный договор
		Подраздел 5. Сети связи	
5.5.1.	УХ-112105-ПД-ИОС5.1	Часть 1. Структурированные кабельные сети. Видеонаблюдение. Система связи МГН	
5.5.2.	УХ-112105-ПД-ИОС5.2	Часть 2. Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения и управления эвакуацией. Автоматическое пожаротушение	
5.5.3.	УХ-112105-ПД-ИОС5.3	Часть 3. Автоматизация инженерного оборудования и систем	
5.5.4.	УХ-112105-ПД-ИОС5.4	Часть 4. Автоматизированная информационно-измерительная система контроля и учета	
6.	УХ-112105-ПД-ТХ	Раздел 6. Технологические решения	
7.	УХ-112105-ПД-ПОС	Раздел 7. Проект организации строительства	
8.	УХ-112105-ПД-ООС	Раздел 8. Мероприятия по охране окружающей среды	
9.	УХ-112105-ПД-ПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10.	УХ-112105-ПД-ТБЭ	Раздел 10. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	
11.	УХ-112105-ПД-ОДИ	Раздел 11. Мероприятия по обеспечению	

		доступа инвалидов	
		Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами	
13.	ГТП	Геотехнический прогноз (оценка) влияния нового строительства на изменение напряженно-деформированного состояния окружающего грунтового массива, в том числе оснований сооружений окружающей застройки	

Материалы изысканий.

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
I	УХ-015815-ОТ	Отчет по результатам обследования технического состояния несущих конструкций построенных частей объекта капитального строительства	
II	УХ-115641-ИГДИ	Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий	ООО ПИИ «ЦЭИС»
III	УХ-115641-ИГИ	Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий	ООО ПИИ «ЦЭИС»
IV	УХ-115641-ИЭИ	Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий	ООО ПИИ «ЦЭИС»
V	УХ-115641-ИГМИ	Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий	ООО ПИИ «ЦЭИС»

Научно-проектная документация. Раздел. 13.1. УХ-112105-НПД

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1.	УХ-112105-НПД-ПР	Раздел 1. Предварительные работы	
2.	УХ-112105-НПД-КНИ	Раздел 2. Комплексные научные исследования	
2.1.		Часть 1. Историко-архитектурные натурные исследования (обмеры).	
2.2.		Часть 3. Отчет по комплексным научным исследованиям.	
2.3.		Часть 3. Протоколно-документальная фотофиксация объекта до начала работ	
3.	УХ-112105-НПД-ЭП	Раздел 3. Проект реставрации и приспособления. Стадия «Эскизный проект»	
		Часть 1. Пояснительная записка	
		Часть 2. Архитектурные и объемно-планировочные решения.	
		Часть 3. Конструктивные решения.	

Исходно-разрешительная документация Проекта.

В Части 1. Исходно-разрешительная документация. Раздела 1. Предварительные работы УХ-112105-НПД-ПР и Фрагменте 2. Исходно-разрешительная документация Пояснительной записки проектной документации представлены копии следующих документов:

Договор № УХ-112105 на выполнение работ от 20.05.2024.

Задание на проектирования. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», 1841 г., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4 (приложение к № 1 договору на выполнение проектных работ) (далее – Техническое задание заказчика).

Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 12.07.2021 №110/21.

РГУП БТИ. Технический паспорт здания (строения) (составлен по состоянию на 28.08.1992) с ситуационным планом и поэтажными планами по состоянию 04.10.2010.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок с кадастровым номером 16:50:010301:314).

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (здание с кадастровым номером 16:50:010301:48).

Приказ Министерства культуры Республики Татарстан от 09.12.2016 «Об утверждении охранного обязательства».

Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2017 № 110450-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», 1841 г. (Республика Татарстан (Татарстан)) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Постановление Совета Министров Татарской АССР от 02.08.1990 № 290 «О включении в список памятников архитектуры местного значения архитектурных сооружений г. Казани и районов республики».

Приказ Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 22.10.2019 № 126-П «Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Казани».

Приказ Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 30.12.2020 № 269-П «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», 1841 г., расположенного по адресу: Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4».

Приказ Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 22.04.2025 № 161-П «О внесении изменений в приложение к приказу Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 30.12.2020 № 269-П «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», 1841 г., расположенного по адресу: Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4»

Сведения о ранее выпущенной проектной документации

Том. 1. Рабочая документация. Конструктивные решения, противоаварийные мероприятия по объекту культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», 1841 г., расположенному по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4 (ООО ЦТСС «СПС», 2023).

Разрешение № 04-087-24 от 13.07.2023 на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения (виды работ: противоаварийные работы на объекте культурного наследия: усиление фундаментов железобетонными рубашками; инъекционное усиление фундаментов; устройство гидрозащиты здания (обмазочной и инъекционной; замена существующих перекрытий на систему тяг из металлических балок; устройство монолитного пояса; замена существующей аварийной кровли на новую с сохранением формы; устройство полов).

Разрешение № 01/02-25 от 04.02.2025 на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения (виды работ: на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия: устройство гидрозащиты здания (обмазочной и инъекционной внутри), устройство полов).

Акт № 266-ВД приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 21.04.2025;

Акт № 728-ВД приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 29.09.2025;

Градостроительный план земельного участка № РФ-16-2-01-0-00-2025-3094-0.

Специальные технические условия на проектирование и реконструкцию, в части обеспечения пожарной безопасности, для объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова, 1841 г., архитектор Ф.И. Петонди (главный дом)», расположенный по адресу ул. Рахматуллина, д.4/7» (ООО «Ориентир», г. Москва, 2025).

«Дом Пискунова, 1841 г., архитектор Ф.И. Петонди (главный дом)», расположенный по адресу: г. Казань, ул. Рахматуллина, д.4/7». Расчетное обоснование по определению расчетных величин пожарного риска. 05/06/25-ПБ.Риск (ООО «Ориентир», г. Москва, 2025).

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

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

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

Экспертной комиссией:

- рассмотрены представленные заявителем документы по объекту экспертизы;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы с целью его определения на соответствие требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, национальным стандартам, в том числе ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» и иным нормативным актам, утвержденных в установленном порядке, в части научной обоснованности предлагаемых проектных решений и соответствия, принятых для реализации технологических приемов и методов производства работ требованиям сохранения подлинности, раскрытия и восстановления исторической, научной, художественной или иной историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обеспечения условий для его современного использования и физической сохранности, с учетом особенностей его сохранения;
- в ходе рассмотрения объекта экспертизы экспертами были сформулированы вопросы и замечания по его содержанию, на которые были получены пояснения разработчика и внесены соответствующие изменения и дополнения;
- на основании изучения и анализа предварительных и комплексных научных исследований, представленных обоснований и соответствующих проектных решений на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, установлено, что представленные материалы по объекту экспертизы, достаточны для обоснования вывода экспертизы, иных положений и условий, необходимых для работы экспертной комиссии и проведения экспертизы, не требуется.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований.

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия разработана в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) на основании исходно-разрешительной документации, указанной выше.

Проектом предусматривается приспособление объекта капитального строительства с кадастровым номером 16:50:010301:48, являющегося объектом культурного наследия, для современного использования с целью размещения административных помещений (офисов) согласно действующим нормам и правилам эксплуатации, включая реставрацию (восстановление) представляющих собой историко-культурную ценность его элементов и конструкций, благоустройство территории. На данном этапе проектирования восстановление ценных элементов интерьера, отнесенных к его особенностям, подлежащих обязательному сохранению (предмету охраны) не предусматривается.

Сведения об объекте культурного наследия, включенном в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объект):

- ***сведения о наименовании объекта:*** «Дом Пискунова»»;
- ***сведения о времени возникновения или дате создания объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:*** 1841 г.;
- ***сведения о местонахождении объекта (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):*** Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4
- ***сведения о категории историко-культурного значения объекта:*** регионального значения;
- ***сведения о виде объекта:*** памятник;
- ***сведения об общей типовой принадлежности объекта:*** памятник градостроительства и архитектуры;
- ***сведения об акте государственной власти о включении объекта культурного наследия в Реестр:*** постановление Совета Министров Татарской АССР от 02.06.1990 № 290 «О включении в список памятников архитектуры местного значения архитектурных сооружений г. Казани и районов республики»; постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 15.04.1993 № 188 «О переходе памятников истории и культуры республиканского (Российская Федерация) значения к памятникам истории и культуры республиканского (Республика Татарстан) значения»; п. 3 ст. 64 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ;
- ***номер объекта в реестре:*** 161711110160005;
- ***сведения о границах территории объекта:*** приказ Комитет Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 22.10.2019 № 126-П «Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения,

расположенных в г. Казани» (карта-схема границ территории памятника представлена в приложении № 1 к заключению экспертизы).

В соответствии со статьей 5.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» установлены следующие требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия:

«1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленными объектами культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территориях объектов культурного наследия и не являющихся объектами культурного наследия ...

3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях».

- **сведения о предмете охраны объекта:** приказ Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 30.12.2020 № 269-П «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», 1841 г., расположенного по адресу: Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4» (в ред. от 25.04.2025) (предмет охраны памятника представлен в приложении № 2 к заключению экспертизы).

- **сведения о собственнике (пользователе) объекта:** Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс». Юридический адрес: 420124, РТ, г. Казань, ул. Меридианная, дом № 1, помещение 36. ОГРН: 1121690071250. ИНН/КПП: 1657122825, 165701001.

Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия утверждено приказом Министерства культуры Республики Татарстан от 09.12.2016 «Об утверждении охранного обязательства».

- **сведения о ранее выполненной научно-проектной и проектной документации и возможности ее использования, ранее выданных согласованиях, решениях:**

согласно п. 7 Задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 12.07.2021 №110/21:

- научно-проектная документация по объекту культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», 1841 г. (ООО «Забир», 2018) в составе:

Часть 1. Исходно-разрешительная документация

Раздел 2. Комплексные научные исследования

Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования

Часть 2. Фотофиксация;

Часть 3. Архитектурные исследования;

Часть 4. Обмерные чертежи

Часть 5. Инженерно-технологические исследования

Часть 6. Отчет о проделанных комплексных научных исследованиях

Раздел 3. Архитектурные решения

Часть 1. Пояснительная записка

Часть 2. Архитектурные решения

Часть 3. Конструктивные решения

Данная документация возможна для частичного использования.

Согласно представленной проектной (научно-проектной) документации:

- Технический отчет по инженерно-геофизическим исследованиям «Территория квартала, органического улицами Мусы Джалиля-Рахматуллина-Кави Наджми-Профсоюзная по адресу: РФ, Республика Татарстан, г. Казань». (ООО «ГеоАльянс», 2019);

- Инженерно-технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий на объекте: ОКН: «Дом Пискунова, 1841 г., архитектор Ф.И. Петонди», ул. Рахматуллина, дом №4»; ОКН: «Гостиница дворянского собрания», г. Казань, ул. Рахматуллина, дом №6»; Объект: «Административное здание с многоуровневой парковкой г. Казань, ул. Рахматуллина, д. 7,9» (ООО «Проектно-Строительная Фирма "Ван"», 2019);

- Конструктивные решения. Противоаварийные мероприятия. Раздел КР, а также Отчет об обследовании для объекта культурного наследия «Дом Пискунова», 1841 г., архитектор Ф.И. Петонди, по адресу: г. Казань, ул. Рахматуллина, д. 4 (ООО «Центр Технического Сопровождения в Строительстве «Эксперт- ПроектСтрой», 2020).

- Инженерно-геодезические изыскания по объекту: «Реконструкция дома Пискунова, располагающегося по улице Рахматуллина, д.4/7, лит.16, г. Казань, РТ». (ООО «ГеоАльянс», 2021);

- Инженерно-геологические изыскания по объекту: Объект культурного наследия «Дом Пискунова, 1841г., архитектор Ф.И. Петонди», для подготовки научно-проектной документации (ООО «ГеоАльянс», 2021);

- Инженерно-геологические изыскания для устройства подпорной стены в пределах объектов культурного наследия:

- Инженерно-геологические изыскания для устройство подпорной стены в пределах объектов культурного наследия: - «Дом Пискунова, 1841г., архитектор Ф.И. Петонди»; - «Здание гостиницы Дворянского собрания, где останавливались Волконская Мария Николаевна в декабре 1826г., направляясь к месту ссылки мужа, Пушкин Александр Сергеевич во время поездки по сбору материала о крестьянской войне под руководством Емельяна Пугачева и Шаляпин Федор Иванович во время своих гастролей», 1826г., Республика Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, дом №6» (ООО «ГеоАльянс», 2021).

- Том. 1. Рабочая документация. Конструктивные решения, противоаварийные мероприятия по объекту культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», 1841 г., расположенному по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4 (ООО ЦТСС «СПС», 2023). Комитетом Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия ООО ПСК «АК Барс Строй» (лицензия на осуществление деятельности в области сохранения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) № МКРФ 03869 от 09.11.2016) выдано Разрешение № 04-087-24 от 13.07.2023 на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения согласно указанной выше рабочей документации на проведение противоаварийных работ на объекте культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова»: усиление фундаментов железобетонными рубашками; инъекционное усиление фундаментов; устройство гидрозащиты здания (обмазочной и инъекционной);

замена существующего перекрытия на систему тяг из металлических балок; устройство монолитного пояса; замена существующей аварийной кровли на новую с сохранением формы; устройство полов, Разрешение № 01/02-25 от 04.02.2025 на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия: устройство гидрозащиты здания (обмазочной и инъекционной внутри), устройство полов.

Работы, указанные в первом разрешении, выполнены и приняты согласно Акту № 266-ВД приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 21.04.2025;

Работы, указанные во втором разрешении, выполнены и приняты согласно Акту № 728-ВД приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 29.09.2025.

- краткая характеристика объекта:

Дом Пискунова является главным домом усадебного комплекса, состоящего из самого объекта, двух симметрично расположенных флигелей, выходящих на улицу Рахматуллина, примыкающих к флигелям служебных построек и здания торговых лавок, выходящих на улицу Профсоюзная.

Флигеля, службы и здание лавок, расположенные вне границ территории памятника, объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, объектами, обладающими признаками объектов культурного наследия, не являются; здание торговых лавок является исторически ценным градоформирующим объектом, согласно предмету охраны исторического поселения регионального значения г. Казань.

Домовладение расположено на переломе рельефа: главный дом, флигеля и службы, формирующие парадный двор, находятся на верхней террасе, торговые лавки - на нижней.

Главный дом - объект культурного наследия «Дом Пискунова», 1841г., архитектор Ф.И. Петонди, в структуре жилой части домовладения находится в глубине участка, в структуре застройки исторического центра за счет расположения на бровке Кремлевского холма на своеобразном постаменте строения торговых лавок формирует историческую панораму верхней террасы.

Дом имеет два полных этажа, цокольный этаж со стороны ул. Профсоюзная, переходящий в подвальный со стороны ул. Рахматуллина за счет перепада рельефа, и антресольный этаж со стороны ул. Рахматуллина. За счет наличия цокольного и антресольного этажей и перепада рельефа визуально дом с обеих сторон выглядит трехэтажным.

Дом кирпичный оштукатуренный, прямоугольной формы в плане с двумя симметричными выступами входных групп со стороны дворового фасада. В средней части дворового фасада в приемке находится вход в подвал. В цокольной части главного фасада также имеются два симметрично расположенных боковых входа, правый в приемке.

Перекрытия представлены кирпичными сводами и плоскими жб перекрытиями. Крыша вальмовая, крытая листовым железом. Главный и дворовый фасады имеют симметричную композицию.

Центральная часть главного юго-западного фасада, выходящего на улицу Профсоюзную, выделена шести пилястровым портиком с коринфскими капителями (в настоящее время утрачены) на высоту второго этажа, антаблемент портика расположен

выше венчающего карниза остальной части здания, портик завершается ступенчатым аттиком.

Вдоль средних трехконных проемов с полуциркульным завершением располагается балкон с кованым ограждением.

Здание не эксплуатируется, демонтированы легкие перегородки, отсутствуют лестницы и перекрытие между вторым и антресольным этажом, проводятся восстановительные и противоаварийные работы.

- иные сведения об объекте: объект культурного наследия регионального «Дом Пискунова» по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4 (*далее - объект культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», объект культурного наследия, памятник*), расположен:

- в пределах территории квартала, ограниченного улицами Мусы Джалиля – Рахматуллина – Кави Наджми – Профсоюзная, на части земельного участка с кадастровым 16:50:010301:314;

- в границах территории исторического поселения регионального значения «г. Казань», утвержденной приказом Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 28.12.2024 №749-П «Об утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения регионального значения г. Казани»;

- в границах территории объекта археологического наследия - достопримечательного места «Культурный слой исторического центра Казани XI-XVIII вв.» (*Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 15.02.2010 № 79, пункт 3.1 статьи 64 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации 161540307410006*), утвержденной Приказом Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 01.12.2023 № 953-П «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Культурный слой исторического центра города Казани XI-XVIII веков», XI-XVIII вв., расположенного в г. Казани Республики Татарстан», и в границах которого, согласно Характеру использования, ограничений на использование и требований к хозяйственной деятельности, проектированию и строительству на территории достопримечательных мест города Казани, утвержденному Приказом Министерства культуры Республики Татарстан от 01.04.2010 №183 «Об утверждении характера использования, ограничений на использование и требований к хозяйственной деятельности, проектированию и строительству на территории достопримечательных мест города Казани» запрещается *«проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на глубину более чем на 0,3 м от дневной поверхности земли при отсутствии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности Достопримечательных мест, получивших положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы, которая проводится до начала указанных работ»*.

Земельный участок с кадастровым 16:50:010301:314 частично расположен в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (А)-1 объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Казанского Кремля», XV – первая четверть XX вв., утвержденной приказом Министерства культуры Российской Федерации от 11.05.2023 № 1311 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Казанского кремля», XV-первая четверть XX вв. (Республика Татарстан (Татарстан), включенного в Список всемирного наследия, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон)), частично входит в охранные зоны газораспределительных сетей, частично расположен в технической зоне

метро, в границах зоны с особыми условиями использования территории Приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское).

На указанном выше земельном участке в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, отсутствуют, за исключением указанного выше.

Описание состава и содержания предварительных исследований, научно-исследовательской и изыскательской документации по объекту экспертизы.

Раздел 1. Предварительные работы содержит указанную выше исходно-разрешительную документацию (Часть 1), переданную заказчиком проекта разработчику, и самостоятельно собранные последним данные по перечню, установленному ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия (памятники истории и культуры). Общие требования», необходимые предварительные заключения, документы по оценке основных характеристик объекта и другие необходимые формы (Часть 1), предусмотренные, в том числе, письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП. Материалы раздела обосновывают методическое содержание и состав проектных (научно-проектных) работ. Раздел завершен предварительными предложениями по реставрации и очередности производства работ, предварительными предложениями по архитектурным исследованиям, заключением о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования. В Части 3 Раздела 1 представлена фотофиксация существующего состояния, характеризующая памятник в целом, его фрагментов, деталей и предметов внутреннего убранства, технического состояния памятника до начала работ (по состоянию на май 2024).

Согласно:

- акту определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия от 15.05.2024, предлагаемые к выполнению работы **оказывают** влияние на конструктивные и другие характеристики надежности объекта культурного наследия регионального «Дом Пискунова» по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4.

Эксперты отметили, что согласно п. 4 ст.40 и п. 1 ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, и при условии осуществления государственного строительного надзора за указанными работами и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия;

- заключению о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования: историческое назначение объекта: жилой дом, современное назначение: административное здание. Предлагаемые по результатам предварительных исследований мероприятия по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования, в том числе устройство новых стен и перегородок, устройство перекрытий, закрытие проемов в помещении, устройство лестниц и сетей инженерно-технического обеспечения, с сохранением исторически сложившихся объемно-планировочных решений, включая реставрацию (восстановление) представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4, возможны, не оказывают

негативного воздействия на особенности объекта культурного наследия, подлежащие обязательному сохранению (предмет охраны).

В ходе **комплексных научных исследований (Раздел 2)**, разработанных на основании программы научно-проектных работ и плана мероприятий по их реализации, составленных в процессе предварительных исследований, были выполнены историко-архитектурные натурные исследования объекта культурного наследия (обмерные чертежи) (Часть 1) составлен отчет о проведенных комплексных научных исследованиях (Часть 3), а также инженерно-техническое обследование строительных конструкций и инженерные изыскания: инженерно-геодезические, инженерно-геологические, инженерно-гидрометеорологические, инженерно-экологические, представленные в составе прилагаемой документации (материалы изысканий) стадии «Проект», которые согласно п. 6.2.4. Методических рекомендаций по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (письмо Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2015 № 338-01-39-ГП) в случае их проведения не подлежат государственной историко-культурной экспертизе, п. 6.4 - инженерные изыскания, в случае их выполнения в составе раздела "Комплексные научные исследования", принимаются к сведению соответствующим органом охраны объектов культурного наследия при согласовании проектной документации, указанной в п. 6.3 (отдельно согласованию не подлежат).

Выполнение историко-архивных и библиографических исследований Заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 12.07.2021 №110/21, не предусмотрено; выполнены ранее в составе научно-проектная документация по объекту культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», 1841 г. (ООО «Забир», 2018), использовались разработчиком при обосновании проектных решений.

Историко-архитектурные натурные исследования (обмеры) – содержат исчерпывающее представление о современном состоянии рассматриваемого памятника на момент проведения исследований и в объеме, достаточном для разработки принципиальных решений по его сохранению, представленного поэтажными планами, разрезом, чертежами фасадов, развертками.

Инженерно-техническое обследование строительных конструкций.

Инженерно-техническое обследование строительных конструкций здания выполнены специалистами ООО «Центр Технического Сопровождения в Строительстве «Эксперт-ПроектСтрой», имеющим действующую лицензию на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в апреле 2024 на основании договора № УХ-108568 от 20.03.2024 и технического задания в целях оценки технического состояния конструкций подземной и надземной частей здания и соответствие их действующим нормативным требованиям после проведения противоаварийных мероприятий.

Проведены визуальное и инструментальное обследование несущих конструкций здания для определения категории технического состояния, определение прочности бетона в бетонных и железобетонных конструкциях, а также кирпичной кладки неразрушающим методом, графическое отображение и фотофиксация имеющихся дефектов и повреждений, подготовлены выводы о техническом состоянии несущих конструкций здания и разработаны рекомендации для устранения обнаруженных дефектов и повреждений. Выявление повреждений в виде трещин, смещений и деформаций, оценка

прочностных показателей, коррозионных повреждений несущих конструкций подземной и надземной частей, выполнены путем визуального освидетельствования.

Техническое состояние строительных конструкций объекта культурного наследия оценивалось по категориям работоспособности в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», действовавшим на время обследования. Подробное описание результатов инженерно-технического обследования здания оформлено в Техническом отчете по результатам инженерно-технического обследования.

Отчет по комплексным научным исследованиям содержит характеристику ранее проведенных историко-архивных и библиографических исследований, натурных исследований (обмерные чертежи), инженерно-технического обследования строительных конструкций здания, которые дают представление об основных характеристиках объекта, истории его строительства, материалах и об объеме произошедших утрат, о градостроительных, архитектурных и конструктивных характеристиках объекта культурного наследия, техническом состоянии его строительных конструкций, и являются основным источником для обоснования проектных решений, определяют состав, последовательность и технологию ремонтно-реставрационных работ по объекту культурного наследия и приспособлению его для современного использования, а также перечень необходимых научных исследований в процессе проведения работ.

Краткая историческая справка (по результатам ранее выполненных исследований историко-архивных и библиографических исследований и проекта предмета охраны объекта культурного наследия)

Этапы строительства и развития объекта

1 этап. Середина XVIII в. – 1840 гг.

Квартал №69, в котором располагается рассматриваемый объект, сформировался еще в дорегулярный период. В это время конфигурация квартала была Г-образная.

Появление каменных зданий после пожара 1774 года по проектам Кафтырева формирует новый архитектурный облик города. В районе верхних улиц, где жила обеспеченная часть населения, наиболее распространенным был широко использованный в Твери тип двухэтажного каменного дома. Такими домами были застроены главные улицы.

Именно с середины XVIII века (после переустройства согласно регулярному плану), форма рассматриваемого квартала была изменена ввиду того, что Безымянный проулок, ранее пересекавший рассматриваемый участок, был включен в территорию соседнего домовладения (позже домовладение Пискунова) и к участку была присоединена небольшая часть земли соседнего восточного квартала. Таким образом, квартал был окружен улицами Петропавловская (ныне ул. М. Джалиля), Петропавловским проулком (ныне ул. Рахматуллина), Предтеченской (ныне ул. Профсоюзная) и Безымянной улицей (ныне ул. К. Наджми). С южной стороны от участка располагался хлебный базар (между современными ул. Профсоюзная и Баумана).

На плане города Казани 1768 г. были нанесены дорегулярная планировки и регулярная, а также были указаны существующие каменные строения. На рассматриваемом плане отчетливо виден дом заводчика Осокина (Рахматуллина д.6) П-образной в плане формы, а также два симметричных флигеля со стороны нынешней улица Рахматуллина, помимо этого, небольшое строение Т-образной формы, расположенное на соседнем участке с отступом от красной линии. Таким образом, можно сделать вывод, что первоначальное здание (жилая палата) на территории домовладения, ставшем в последующем усадьбой Пискунова, было построено в дорегулярный период.

На плане 1782 года, снятом архитектором Кафтыревым, на рассматриваемом участке уже указаны два каменных дома, один из которых все тот же, что был

зафиксирован в 1768 году и новый дом, расположившийся на бровке склона – именно этот дом в последующие годы будет перестроен и включен в реестр памятников, как дом Пискунова.

В конце XVIII века, согласно книге с описанием домов, принадлежащих владельцам г. Казани с исчислением квадратных саженей за 1796 год по улице Петропавловской числилось несколько домов. Первый дом в списке – домовладение Петра Васильевича Евреинова в 765 кв.саж. (ныне часть этого домовладения разделено между зданием Мариинской гимназии и домом, где родился Бауман); вторым домовладением в 796 кв.саж. числится «Дом Казанского купца Петра Иванова Комарова, каменный и внутри двора корпус оба в два этажа». Третье домовладение в 759 кв.саж. – дом подполковника Осокина (ныне дом бывшего Дворянского собрания), четвертым в 786 кв.саж. значится дом Петропавловского священника Семена Федотова. Проанализировав данные обо всех владельцах, можно предположить, что рассматриваемое домовладение на конец XVIII века могло принадлежать купцу Петру Ивановичу Комарову.

Следующим установленным (первым из установленных) владельцем усадьбы был Г. Страхов. Вероятно, в период его владения им были построены в сторону ул. Предтеченской каменные службы, а также выстроены по красной линии ул. Предтеченской каменные палатки со сводчатыми подвалами».

О владельце усадьбы Г. Страхова свидетельствует, обнаруженное в ГБУ «Государственный архив РТ» дело «Оценочная книга имущества домовладельцев г. Казани за 1843 г.», где отмечается: «Дом купца Сергея Семеновича Пискунова, бывший Г. Страхова, каменный двухэтажный крыт железом. 2-й дом его же каменный двухэтажный крыт железом. Места под домом с службами и двором в длину 36-ть в ширину 20 сажен и всего 720 квадратных сажен. Сей дом оценен в четыре тысячи восемьсот пятьдесят шесть руб. серебром».

2 этап. 1840–1870 гг.

После Г. Страхова владельцем усадьбы становится купец Сергей Семенович Пискунов. Как отмечается в «Историко-архивных и библиографических исследованиях» научно-проектной документации «Объекта культурного наследия «Дом Пискунова, 1841 г., архитектор Ф. И. Петонди с флигелями», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, д.4/7» 2020 года»: «Фома Иванович предлагал разобрать старинный дом середины XVIII века, стоявший с отступом от красной линии нынешней улицы Рахматуллина и выполнить реконструкцию построенного ранее купцом Комаровым (предположительно, владелец усадьбы в середине- второй половине XVIII в.) на бровке склона двухэтажного дома, приведя фасад дома к классическому (ампирному виду).

Помимо этого, архитектор планировал достроить жилой каменный флигель в продолжении существующих служб с западной стороны участка и тем самым замкнуть западный фланг. Со стороны восточной границы, предлагалось выстроить симметричные западной части каменные здания (холодные службы).

Однако, предположительно, позднее этот утвержденный проект был несколько пересмотрен, поскольку в этом же документе имеется «Фасад – для построения вновь каменного трехэтажного с антресолями дома под железною крышею внутри двора на месте, принадлежащем казанскому купцу С.С. Пискунову апреля 7 дня 1841 года». В прошении отмечается: «По плану и фасаду утвержденным Казанской губернией Строительною комиссию 7 ноября 1840 года, разрешено мне произвести постройку каменного двухэтажного с антресолями и подвалами о 7 окнах дома и каменных служб в 1 части г. Казани близ Дворянского собрания, из коих я ныне предположил построить дом вместо 7-ми в девяти окнах, а службы оставить в таковых же по фасадам нынешних[...]».

Из текстовой части документа следует, что Ф.И. Петонди внес корректировки в проект главного здания, оставив без изменения иные решения проекта. Данный проект так же был одобрен Строительной Комиссией 7 апреля 1841 года».

24 августа 1842 года в Казани произошел сильный пожар. В связи с пожаром происходит изменение архитектурного стиля Казани, а именно, с ним связывают начало периода эклектики в городе. Изменения архитектурного стиля были определены на государственном уровне (согласно образцовым проектам к этому времени классицизм стал сдавать позиции), и пожар 1842 года лишь подготовил строительную площадку для массового обновления жилой застройки города.

Начавшаяся после пожара массовая отстройка выгоревших кварталов происходила в совершенно ином виде и изменила архитектурный облик города в соответствии с новыми "образцовыми" проектами.

Доподлинно неизвестно, был ли реализован проект Ф.И. Петонди до пожара 1842 года. Но документы, обнаруженные в фондах ГБУ «Государственный архив РТ», отражающие историю строительства на месте, принадлежащем С.С. Пискунову этого периода, свидетельствуют: «Дело по прошению казанского купца Сергея Семеновича Пискунова о дозволении ему построек» 1842 года. В деле, помимо прошения, имеется графическая часть: «Фасад на отстройку в гор. Казани Казанскому 2 гильдии купцу Сергею Семеновичу Пискунову 3-х этажного каменного дома с таковыми же службами и лавками на принадлежащем ему месте в 1 части города по Петропавловскому переулку» за подписью архитектора Пятницкого.

В пояснении к плану места отмечены: «А. место принадлежащее казанскому купцу Сергею Пискунову на коем он желает отстроить под №1 Каменный 3-х этажный дом с каменным карнизом, под №2 Каменные жилые флигеля, под №3 Каменные холодные службы с сушилом и сеновалом, под №4 Каменную со сводом баню, под №5 ворота и полисад, под №6 Каменную палатку, под №7 Каменные лавки». Также на плане обозначены соседние участки: Б.В. соседние места Г. место Дворянского собрания на коих за №8 каменные жилые строения под №9 холодные каменные строения». К сожалению, на плане домовладения, предположительно, не отмечены существующие постройки.

Предположительно, к этому времени еще не был разобран двухэтажный дом середины XVIII века. Также в этой же «Оценочной книге....» неразборчиво карандашом написано: «Дом купца Пискунова вновь (?) выстроен с принадлежащими к нему службами каменными обгорел (?)». Можно предположить, что какое-то строительство все же было выполнено до пожара.

Далее, предположительно, жена(?) С.С. Пискунова Ольга Дмитриевна Пискунова (1805? —06.07.1871?) владела соседним участком (или же частью единой усадьбы, принадлежащей Пискуновым(?)).

В 1868 году в доме Пискунова размещалась также контора С.- Петербургского страхового общества.

3 этап. 1870-1891 гг.

После смерти Сергея Семеновича Пискунова (предположительно, в 1858 г.) имущество перешло к его сыну Александру Сергеевичу Пискунову (предположительно, 1841-1888гг.).

В 1879 году Александр Сергеевич Пискунов подает прошение «на пристройку и на надстройку 2-го этажа над существующим каменным строением для приспособления каменного двухэтажного дома в 1-ой части г. Казани по Петропавловскому переулку». К прошению приложен графический документ, отражающий планируемые перестройки и существующие объекты усадьбы. Однако, здания на плане домовладения не подписаны. Согласно мнению авторов разработчиков научно-проектной документации «Объекта культурного наследия «Дом Пискунова, 1841 г., архитектор Ф. И. Петонди с флигелями», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, д.4/7» 2020 года в разделе Историко-архивных и библиографических исследований говорится: «Строения на плане не подписаны, но очертания позволяют судить о том, что не все планируемые еще в 1842 году архитектором Пятницким постройки были осуществлены. Территория домовладения была полностью застроена служебными постройками,

кирпичный дом середины XVIII века все еще не был до конца разобран. Главный дом по очертанию напоминал план планируемого Петонди (Пятницким) здания, однако, имел справа и слева галереи по второму этажу в служебные постройки и флигеля. Вероятно, на уровне первого этажа были установлены ворота (вместо ранее планируемых Петонди металлических на столбах) для разделения верхнего двора усадьбы и нижнего. Основной перестройки согласно проекту должен был подвергнуться двухэтажный жилой дом, выстроенный по красной линии улицы Рахматуллина. К нему предполагалось пристроить лестницу. В плане здание имело Г-образную форму (так называемую в то время форму «глаголем»). На первом и втором этажах предполагалось разместить жилые отапливаемые помещения, а также кухни. Фасады здания отражали новое веяние в архитектуре – эклектику. Их теперь не пытались выполнить симметричными относительно центральной оси здания, но при этом классическая традиция выполнять верхний этаж выше нижнего сохранилась. Главный фасад был спроектирован трехчастным (что свидетельствует о его неоднократной перестройке). Перестройка одного из существующих и первоначально симметричных друг другу корпусов по улице Рахматуллина (фотография 1870 г.) приводила к асимметрии всего ансамбля. Нужно отметить, что запроектированный некогда ансамбль и со стороны нынешней улицы Профсоюзная уже не воспринимался в запланированном Ф.И. Петонди виде, в результате надстройки по проекту архитектора Бессонова в 1850 г. каменных палаток вдоль улицы Предтеченской.

Проект на пристройку был одобрен городовым архитектором Бечко-Друзиным 2 июня 1879 года. Подтверждением того, что пристройка была выполнена к 1881 году, стал оценочный табель имущества за 1882 год, в котором указано, что стоимость объекта с 1873 года возросла ввиду возведения Пискуновым двухэтажного каменного флигеля.» Согласно «Оценочной табели по 1 участку 1 части г. Казани...» 1882 года имущество А.С. Пискунова: «Принадлежит почетному потомственному гражданину Александру Сергеевичу Пискунову. Имущество дошло к нему по дарственным записям от его матери, брата и сестер и одной частью введен лично во владение по 10 летней давности, а на пред сего принадлежало почетному потомственному гражданину Сергею Семеновичу Пискунову, заключающееся в следующем:

Существующее

1. Дом каменный 3-х этажный, расположенный посередине двора в длину на 11 и ширину на 6 ½ саж...
2. Входя во двор справа стороны флигель каменный 2-х этажный, расположен по улице на 3-х и в длину двора на 9 саж...
3. По правую сторону в соединении с домом флигель каменный 2-х этажный, расположен в длину в 6 и ширину 2 ½ саж...
4. По левую сторону в соединении с домом флигель каменный 2-х этажный, расположен в длину на 5 и ширину на 3 саж....
5. В задах двора лицом на Мало Проломную улицу каменный 2-х этажный с подвалом корпус, расположен в длину в 20 и ширину на 4 ½ саж...
6. По правую сторону двора каменные 2 погреба и сушила, расположены в длину на 7 и в ширину на 3 саж.
7. По левую сторону каменные два каретника с сеновалом сверху, расположены в длину на 7 и ширину на 3 саж.
8. У ворот по левую сторону каменные два дровяника и погреба, расположены в длину на 6 и ширину на 2 ½ саж.
9. Службы каменные, соединяющиеся с левой стороны каменного корпуса, выходящего на Мало Проломную улицу и флигелем значущиеся в статье под №4, расположены в длину на 9 и ширину на 3 саж., в них помещаются: каретник, конюшня и сарай для дров, сверху ее сеновал.

10. По правую сторону означенного корпуса, выходящего на Мало-Проломную улицу и флигеля значущегося в статье под №3 каменный корпус 2-х этажный, расположен в длину на 7 и ширину на 3 саж...

Новое строение.

Вновь возведено по плану, утвержденному Казанской Городской Управы 2 июня 1879 года №276 и приведено в удобное для жительства состояния в нем Октября месяца 1881 года:

1) Флигель каменный 2-х этажный расположен глаголем...

Итого усадебной земли под строениями и двором значится всего 720 кв.саж., оценивается на случай уничтожения строений.». Предположительно, имущество было оценено в 12006 руб. в 1882 году.

4 этап. 1892-1917 гг.

Согласно «Окладной книге сбора государственного налога по 1 части г. Казани...» в 1892 году имущество А.С. Пискунова по купчей крепости перешло казанскому купцу Василию Ефимовичу Соломину (земли 880 кв. саж.).

В 1894 году В.Е. Соломин подает прошение в Казанскую Городскую Управу с просьбой разрешить каменную двухэтажную пристройку к такому же дому в 1 части Казани по улице Петропавловской.

Согласно мнению разработчиков научно-проектной документации «Объекта культурного наследия «Дом Пискунова, 1841 г., архитектор Ф. И. Петонди с флигелями», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, д.4/7» 2020 года, № 50-П-20, в разделе «Историко-архивных и библиографических исследований» говорится: «Тем самым предполагалось вернуть симметричность усадьбе со стороны улицы Рахматуллина. Так же предполагалось объединить существующее двухэтажное здание (перестроенное сыном Пискунова) и предлагаемое к достройке здание воротами.». Здание, вероятно, было отстроено.

Согласно «Оценочной табели по 1 участку 1 части г. Казани...» 1897 г. в 1897 году имущество перешло по наследству к детям В.Е. Соломина – купеческим женам Александре Васильевне Богдановой, Марии Васильевне Катковой, купеческой дочери Валентине Васильевне Соломиной (позднее, вероятно, Пермяковой72).

Далее, согласно «Окладной книге оценочного сбора по 1 участку 1 части г. Казани за 1906 г.» 1906 г. «Катковой Марии Васильевне, жене купца. Дом каменный, место 880 кв. саж., оценено в 1000 руб. По сообщению Нотариуса 31 марта 1908 г. №529 право на 1/3 часть от Богдановой (Александры Васильевны?) перешло к Петру Ивановичу, Вере, Юлии, Ольге, Николаю Виктору и Леониду Петровичам Богдановым. По сообщению Нотариуса 10 октября 1908 г. №1781 право на 1/3 часть имущества от Пермяковой перешло к купцу Михаилу Васильевичу Каткову». Таким образом, предположительно, усадьба к 1908 году стала принадлежать купеческой жене Катковой Марии Васильевне, купцу Каткову Михаилу Васильевичу и наследникам Богдановой Александры Васильевны.

На 1899 год в усадьбе, по данным адресного календаря г. Казани, проживали Василий Иванович Голубинский, Михаил Васильевич Катков (вероятно с супругой Марией, в девичестве Соломиной), Василий Матвеевич Шорин, Роман Романович Пикерсгиль, Анеиса Николаевна Пикерсгиль, Теренин Степан Николаевич, Николай Николаевич Галкин-Врасской и другие. Часть помещений снимали различные канцелярии.

Михаил Васильевич и Мария Васильевна Катковы владели усадьбой до 1917 года, после чего усадьба была национализирована, и в ней разместилось коммунальное жилье.

5 этап. 1917 г.-настоящее время

После 1917 года здание было национализировано, предположительно, в период 1920-50-х гг. была утрачена наружная лестница со стороны лицевого фасада и

первоначальная решетка балкона, интерьеры приспособлены под коммунальные квартиры (устроены дополнительные перегородки).

В 1960-х гг. утрачено большое количество лепного декора фасадов; в помещениях 2-го этажа, обращенных на юго-западный фасад, сбиты лепные декоративные украшения вокруг бывш. анфиладных дверей.

Предположительно, здание отселено в 2003 году.

После расселения, усадьба начала активно разрушаться, к 2004 году была утрачена часть строений у юго-восточной границы участка, к 2009 году была утрачена кровля над зданиями у западной границы участка (часть литера 2, литеры 3,4), к 2018 году утрачена большая часть строений у восточной и западной границы (литеры 3,4,5,6,7,9,10), утрачена кровля у здания, располагающегося по ул. Профсоюзная.

Архитектура главного здания понесла большие утраты в части несущей способности и декоративного оформления: утрачена большая часть лепного декора, балкон, правый входной тамбур. Здание пребывает в аварийном состоянии.»

Результаты инженерно-технического обследования объекта культурного наследия.

Дефекты основания фундаментов

Детальные характеристики геологического строения представлены в отчете о инженерно-геологических изысканиях, проведенных в 2020 года группой специалистов ООО «ГеоАльянс». При проведении обследования грунтового основания дефектов и повреждений не выявлено.

Дефекты бутовых и кирпичных фундаментов

Техническое состояние фундаментов под объемом здания и их работоспособность оценивались при визуально-инструментальном обследовании. При этом особое внимание обращалось на повреждения, которые могли быть вызваны силовыми воздействиями и неравномерной осадкой. При проведении обследования фундаментов дефектов и повреждений не выявлено.

Дефекты и повреждения кирпичных стен

Техническая диагностика наружных и внутренних стен здания осуществлялась путём визуально-инструментального обследования, при котором устанавливались причины имеющихся повреждений и их параметры. При этом в первую очередь обращалось внимание на следующие основные признаки, свидетельствующие о недостаточной несущей способности конструкций кирпичных стен:

- частично разрушенные участки стен;
- уменьшение сечения кирпичной кладки в местах повреждений;
- трещины и деформации в кирпичной кладке.

Наружные и внутренние стены здания кирпичные. В исторической кладке стен использован полнотелый глиняный кирпич, уложенный на известково-песчаном растворе. Система перевязки в кладке многорядная. Толщина стен в местах замеров изменяется в широких пределах от 580 до 1500 мм. Несущие функции (воспринимают нагрузку от перекрытий) распределены между наружными и внутренними, продольными и поперечными стенами.

В ходе обследования технические характеристики кирпичной кладки определялись по результатам лабораторных испытаний по ГОСТ 22690-2015, неразрушающим методом с использованием ударно-импульсного прибора «BetonProCONDROL»», а также в соответствии с указаниями «Рекомендаций по оценке надежности строительных конструкций по внешним признакам».

В соответствии с СП 15.13330 «Каменные и армокаменные конструкции» (актуализированная редакция СНиП 11-22-81*) при полученных значениях прочности кирпича и раствора, значения расчетного сопротивления сжатия кирпичной кладки стен здания изменяются в пределах 0,75-0,9 МПа.

Общая характеристика повреждений стен здания.

Основными дефектами и повреждениями кирпичных стен здания, выявленными в процессе натурного обследования, являются:

- лещадное повреждение кирпичной кладки стен;
- разрушение кирпичной кладки стен основания сводов, выпадение кирпичей;
- вертикальные и слабонаклонные трещины в кирпичных стенах;
- наклонные трещины в кирпичных стенах;
- трещины в кирпичных перемычках;

Дефекты и повреждения перекрытий.

Для детального исследования перекрытий здания изучены выборки по вскрытиям перекрытий, по результатам которых в полном объеме установлены типы существующих перекрытий, использованные в них материалы.

В обследованном здании перекрытия имеются 2 типа конструктивного исполнения (по несущим элементам).

Первый тип – кирпичные своды;

Второй тип – «стале- железобетонные» перекрытия.

Основными дефектами кирпичных сводов, выявленными в процессе натурного обследования, являются:

- трещины на поверхности сводов;
- просадка кирпичного свода.

Основными дефектами «стале-железобетонных» перекрытий, выявленными в процессе натурного обследования, являются:

- поверхностная коррозия закладных элементов стальных балок.

Дефекты и повреждения крыши.

Основными дефектами и повреждениями крыши, выявленными в процессе натурного обследования, являются:

- отсутствует огнезащита деревянных конструкций крыши.

Дефекты и повреждения отмостки

Отсутствие отмостки по всему периметру здания.

На основании информации, полученной в ходе натурного обследования, сделаны следующие выводы о техническом состоянии конструкций здания:

1. По результатам обследования выявлено, что фундаменты здания после проведения противоаварийных мероприятий не имеют дефекты и повреждения, приводящие к нарушению работоспособности, поэтому руководствуясь п.п. 3.11 ГОСТ 31937-2011, техническое состояние оценивается, как работоспособное.

2. По результатам обследования выявлено, что кирпичные стены имеют дефекты и повреждения в виде:

- лещадное повреждение кирпичной кладки стен;
- разрушение кирпичной кладки стен основания сводов, выпадение отдельных кирпичей;
- вертикальные и слабонаклонные трещины в кирпичных стенах;
- наклонные трещины в кирпичных стенах;
- отсутствие перемычки над дверным проемом.

Выявленные дефекты и повреждения, свидетельствуют о снижении несущей способности, исходя из того, что опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания отсутствует, техническое состояние оценивается как ограниченно-работоспособное (п.п. 3.12 ГОСТ 31937-2011).

3. При обследовании кирпичных сводов были выявлены следующие дефекты и повреждения, снижающие несущую способность и долговечность:

- трещины на поверхности сводов;
- просадка кирпичного свода;

При наличии указанных дефектов и повреждений, отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, в связи с чем, на основании п.п. 3.12 ГОСТ 31937-2011, техническое состояние оценивается как ограниченно-работоспособное.

4. При обследовании «стале-железобетонных» перекрытий были выявлены следующие дефекты и повреждения в значительной степени, снижающие долговечность:

- поверхностная коррозия закладных элементов стальных балок.

При наличии указанных дефектов и повреждений, отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, в связи с чем, на основании п.п. 3.12 ГОСТ 31937-2011, техническое состояние оценивается как ограниченно-работоспособное.

5. При обследовании крыши выявлено, что имеются следующие дефекты и повреждения:

- отсутствует огнезащита деревянных конструкций крыши;

В связи с тем элементы кровли не имеют дефекты и повреждения, приводящие к нарушению работоспособности, поэтому руководствуясь п.п. 3.11 ГОСТ 31937-2011, техническое состояние оценивается, как работоспособное.

6. На момент обследования отмостка отсутствует. Эксплуатация здания без указанных конструкций руководствуясь п.п. 3.15 ГОСТ Р 55567-2013, техническое состояние оценивается, как недопустимое.

По результатам рассмотрения и проведенной оценки (анализа) материалов экспертизами установлено, что состав и содержание предварительных исследований, научно-исследовательской и изыскательской документации, текстовые, графические и другие фиксационные материалы, с установлением ценностных характеристик (особенностей подлинного облика) и первоначальных элементов и материалов памятника, характера отделки, применявшихся строительных и технологических приемов, технического состояния строительных конструкций части объекта культурного наследия и причин повреждений и дефектов, и определяющие архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия, выполнены с учетом состава, определенного Заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 12.07.2021 №110/21, требований, установленных ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия (памятники истории и культуры). Общие требования», ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования», ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», действовавшего на момент обследования, ГОСТ 7.32-2017 «Межгосударственный стандарт. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Отчет о научно-исследовательской работе. Структура и правила оформления», ГОСТ Р 59493-2021 «Сохранение объектов культурного наследия. Памятники каменного зодчества. Документирование процессов исследования, консервации и реставрации», письма Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП.

Описание состава и содержания проектных решений по объекту культурного наследия (Раздел 3. Проект реставрации и приспособления).

Подраздел 1. Эскизный проект.

Эскизный проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия разработан на основании результатов предварительных и комплексных научных исследований *(на основании программы научно-проектных работ, заключения о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования)*, его особенностей, подлежащих обязательному сохранению (предмета охраны), и включает:

- ***Часть 1. Пояснительная записка*** – обосновывает проектные решения и включает общие сведения об объекте и проведенных комплексных научных исследованиях, описание существующего облика, технического состояния и использования объекта, описание проектируемого архитектурного облика и характера современного использования объекта, характеристику принципиальных архитектурных, конструктивных, инженерных и технологических решений для реставрации и приспособления помещений объекта для современного использования, решения по сохранению территории объекта культурного наследия; перечень необходимых научных исследований в процессе проведения работ; перечень производственных работ, их технология и применяемые строительные и отделочные материалы, изделия, конструкции и оборудование, предложения по организации работ и их последовательности, основные технико-экономические показатели.

- ***Графическая часть (Часть 2. Архитектурные решения. Часть 3. Конструктивные и объемно-планировочные решения)*** – содержит, в том числе, основные принципиальные решения по крыше, фасадам и интерьером здания – поэтажные планы, схемы восстановительных работ по фасадам, разрезы 1-1, 2-2, фасады, включая их цветовое решение, схемы узлов и конструкций, в том числе, усиления существующих, ведомости деталей, кладочные планы.

Описание проектируемого архитектурного облика и характера современного использования объекта. Планировочные решения. Характеристика принципиальных архитектурных, конструктивных, инженерных и технологических решений для реставрации объекта.

Эскизным проектом предусмотрено восстановление архитектурно-художественных решений фасада, утраченных входных групп, а также приспособление здания для современного использования в целях создания условий для современного использования, включая объемно-планировочные решения здания в пределах капитальных стен и перекрытий.

В цокольном этаже проектом предусмотрено размещение туалетов и основных технических помещений - помещений ИТП, водомерного узла и электрощитовой. В целях органичного размещения технических помещений проектом предусмотрено увеличение подвального этажа под восстанавливаемой входной группой (помещение 0.13), при этом раскрытие дверного проема происходит в осях А/6-7, в ранее существовавшем проеме, что дает основание полагать о существовании ранее в этом месте еще одного дополнительного помещения схожей к предлагаемой проектом конфигурации.

Техническим заданием на 1-м этаже предусмотрено размещение офисных и вспомогательных помещений. На первом этаже предусмотрено восстановление входных групп (ранее утраченных) в осях А/1-3 и А/6-8, при этом сохраняя прежние габариты и архитектурный облик тамбуров. Проектом предусмотрено демонтаж поздних закладок проемов, раскрытие ранее заложенных проемов. На данном этаже размещаются холл, ресепшн, туалет для МГН (универсальный), лестничная клетка. При этом лестница в осях А-В/2-3 сохраняет свою конфигурацию и расположение, отнесенную к особенностям объекта культурного наследия, подлежащих обязательному сохранению (предмета

охраны), утвержденного приказом Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 22.04.2025 № 161-п.

На 2-м и 3 -м этажах предусмотрено размещение офисных помещений и холла согласно концепции. Проектом предусмотрено демонтаж поздних закладок, закладка дверных проемов, устройство дополнительных перегородок. Проектом предусмотрено устройство ранее существовавших перекрытий на отметках +3.550 и +6.610.

Отделка помещений решена черновой. Ценные элементы интерьера памятника, отнесенные в соответствии приказом Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 22.04.2025 № 161-П к его особенностям, подлежащим обязательному сохранению (предмету охраны) в рамках настоящей очереди проектирования к восстановлению не предусматриваются.

По результатам исследований установлено, что один из входов в цокольный этаж зданий располагался с фасада по ул. Рахматуллина. Подтверждением этому являются также обмерные чертежи, выполненные до производства противоаварийных работ, а также фрагменты перекладки стен.

Проектом предлагается восстановление утраченных балконов, которые были установлены на месте дверных проемов предположительно в советский период. Дверные проемы были устроены предположительно в утраченный ныне проход, который вел во флигель литеры №3. Аналогичный прием можно проследить и на восточном фасаде – балкон, который был установлен взамен утраченного прохода, ведущего в литер №10.

Также в рамках данного проекта предлагается восстановление лестницы в осях А-В/2-3 между 1-м и 2-м этажом, месторасположение которой является предметом охраны. При этом конфигурацию первого марша лестницы предлагается изменить - добавив ступени и приведя в соответствии с СП 1.13130.2020 п.4.3.6, где на путях эвакуации, как правило, не допускается: устройство криволинейных лестниц, лестниц с забежными ступенями, ступеней с различной шириной проступи и различной высоты. При этом предлагается увеличение дверного проема в осях А-Б/3, в целях приведения его к нормативным габаритам.

Конструктивные решения

1. Выполнить инъекционное укрепление фрагментов кирпичных стен с трещинами, путем заделки трещин и пустот в теле стен методом инъецирования (нагнетания в трещины) известкового, реставрационного раствора. Объемы работ определять в соответствии с проектным решением.

2. Восстановить кирпичную кладку на участках с лещадными повреждениями методом домостроения специальными ремонтными составами.

3. Выполнить инъекционное укрепление фрагментов кирпичных сводов с трещинами, путем заделки трещин и пустот в теле сводов методом инъецирования (нагнетания в трещины) известкового реставрационного раствора. Объемы работ определять в соответствии с проектным решением.

4. Провести антикоррозионную защиту специальными составами закладных элементов стальных балок.

5. Восстановить отмостку по периметру здания.

6. Выполнить восстановление входов тамбуров в прежних габаритах в осях А/1-3, А/6-8.

8. Выполнить восстановление утраченной части подвала под тамбуром в осях А/6-8.

7. Выполнить устройство прямков в осях А/3-5.

8. Выполнить устройство перегородок, согласно проекта.

9. Выполнить восстановление лестниц в осях А-В/2-3 между 1-м и 2-м этажом, а также в осях Б-Г/3-5 между 2-м и 3-м этажом.

10. Выполнить устройство дверных и оконных заполнений по историческим образцам.

11. Выполнить восстановление утраченных балконов.

12. Выполнить устройство лестничных спусков у входов в цокольном этаже в осях Д/1-2 и Д/7-8.

13. Выполнить раскрытие ранее заложенных дверных и оконных проёмов согласно проектного решения, а также заложить ранее пробитые проемы.

15. Выполнить усиление существующих оконных перемычек;

16. Выполнить устройство ж/б перекрытий по сводам;

17. Выполнить устройство сталежелезобетонных перекрытий плит по существующим балкам на отметках +3.550 между первым и вторым этажом, и +6.610 между вторым и третьим этажом;

18. Огне-биозащита и усиление существующей конструкции крыши;

Фасад в осях 8-1:

- Восстановление элементов архитектурного декора;

- Восстановление оконных и дверных заполнений;

- Восстановление ограждения балкона;

- Восстановление штукатурных и окрасочных слоёв, окраска согласно колерному паспорту;

- Замена водосточных труб;

Фасад в осях 1-8:

- Восстановление элементов архитектурного декора;

- Восстановление декора входных тамбуров;

- Восстановление штукатурных и окрасочных слоёв, окраска согласно колерному паспорту;

- Замена водосточных труб;

- Устройство навесов над входами;

Фасад в осях А-Д:

- Восстановление элементов архитектурного декора;

- Восстановление оконных и дверных заполнений;

- Восстановление ограждения балкона;

- Восстановление штукатурных и окрасочных слоёв, окраска согласно колерному паспорту;

- Закладка оконного проема с устройством ниши в уровне цокольного этажа;

Фасад в осях Д-А:

- Восстановление декоративных элементов;

- Восстановление штукатурных и окрасочных слоёв, окраска согласно колерному паспорту;

- Восстановление ограждения балкона;

- Закладка оконного проема с устройством ниши в уровне цокольного этажа;

Планировка здания решена в пределах капитальных стен и перекрытий. В рамках приспособления предусмотрено:

Цокольный этаж:

- Раскрытие заложенного дверного проема по оси Г-Д/5, раскрытие ниши в осях В/1-2;

- Восстановление подвального помещения в осях А/6-8; раскрытие дверного проема по оси А/6-7;

- Частичный демонтаж бетонной рубашки в местах раскрытия дверных проемов;

- Устройство новых перегородок.

1-ой этаж:

- Устройство новых перегородок;
- Восстановление лестничной клетки в осях А-В/2-3;
- Восстановление утраченных входных тамбуров в осях А/1-3, А/6-8.

2-ой этаж:

- Устройство новых стен и перегородок с колоннами;
- Восстановление балконов в осях Д/3-5; А-Б/1; А-Б/8.
- Восстановление лестницы в осях Б-Г/3-5.

3-ий этаж:

- Устройство новых стен и перегородок;
- Восстановление балкона в осях А-Б/8.

Сети инженерно-технологического обеспечения:

1. Устройство системы электроснабжения;
2. Устройство системы водоснабжения и водоотведения;
3. Устройство системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха;
4. Устройство индивидуального теплового пункта;
5. Устройство структурированной кабельной сети. Видеонаблюдения. Система связи МГН;
6. Устройство автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения и управления эвакуацией;
7. Устройство автоматизация инженерного оборудования и систем;
8. Устройство автоматизированной информационно-измерительной системы контроля и учета энергии;

Предложения по цветовому решению фасадов

В 2018 году, в рамках разработки научно-проектной документации по указанному объекту специалистами ООО «Забир» были выполнены зондажи, зафиксированы основные цвета на фасаде объекта, преимущественно охристого оттенка.

Проектом предлагается окрашивание фасадов в цвета, наиболее близкие к первоначальному цветовому оформлению: основная поверхность окрашивается в охристый цвет Palazzo 225, элементы декора при этом выделяются белым цветом, с окрашиванием фрагментов лепнины в Palazzo 200, цокольная часть оштукатуривается и окрашивается в серый оттенок Schiefer 14.

Проектом предлагается окрасить кровлю, водосточные воронки, покрытие навесов в зеленый цвет, RAL 6011 «резедово-зеленый».

Оконные заполнения, балконные двери в RAL 7040 «серое стекло», согласно ранее проведенным зондажным раскрытиям.

Водосточные отливы окрашиваются в RAL 7004 «серое стекло».

Металлические изделия окрашиваются в RAL 7024 «графитовый серый».

Решения по сохранению территории объекта культурного наследия

Благоустройство территории:

1. Устройство опор освещения;
2. Устройство тротуарной плитки;
3. Устройство МАФ;
4. Устройство озеленения, посадка кустарников.

Для поддержания надлежащего санитарного режима на территории соседнего проектируемого объекта предусматривается мусороудаление, которое предполагает сбор ТБО и вывоз мусора на утилизацию специализированными организациями. Для сбора твердых бытовых отходов на соседней территории предусмотрена площадка ТБО, где устанавливаются контейнеры для мусора.

По результатам рассмотрения и проведенной оценки (анализа) материалов экспертизами установлено, что состав и содержание текстовых и графических материалов Подраздела 1. Эскизный проект Раздела 3. Проект реставрации и приспособления, содержащих принципиальные архитектурные, конструктивные и технологические решения и дающих научно-методическое обоснование проектных решений, основные принципы приспособления памятника к современному использованию в соответствии с заключением о возможности его приспособления, представленным в составе Раздела 1 «Предварительные работы», выполнены с учетом состава, определенного Заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 12.07.2021 №110/21, программой научно-проектных работ, требований, установленных ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия (памятники истории и культуры). Общие требования», а также ГОСТ Р 59437-2021 «Сохранение памятников каменного зодчества. Общие требования», ГОСТ Р 70004-2022 «Сохранение объектов культурного наследия. Оконные и дверные приборы. Общие требования», ГОСТ Р 70005-2022 «Сохранение объектов культурного наследия от биопоражений. Классификация, методы защиты и ликвидации последствий. Общие требования», соответствуют требованиям сохранения подлинности, раскрытия и восстановления исторической, научной, художественной или иной историко-культурной ценности объекта культурного наследия, в том числе особенностей объекта культурного наследия, подлежащих обязательному сохранению (предмета охраны), утвержденного приказом Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 30.12.2020 № 269-П (в ред. от 25.04.2025), обеспечения условий для его современного использования и физической сохранности.

Проектная документация (стадия «Проект»).

Проект на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия разработан на основании принципиальных решений эскизного проекта, дающих научно-методическое обоснование проектных архитектурных, конструктивных, объемно-планировочных, инженерно-технических и технологических решений, результатов инженерных изысканий, с учетом выполненных противоаварийных мероприятий по усилению строительных конструкций и направлен на их реализацию в целях создания условий для его современного использования, включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов и конструкций объекта культурного наследия, с учетом технических регламентов, в том числе устанавливающих требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования, прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий подключения (технологического подсоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения и включают следующие разделы.

Раздел 1. Пояснительная записка - содержит исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства, являющийся объектом культурного наследия, включая расчетное обоснование по определению расчетных величин пожарного риска, указанные ниже технические условия подключения (технологического подсоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, специальные технические условия, основные характеристики объекта капитального строительства и земельного участка, в том числе технико-экономические показатели, сведения о назначении и функционально-технологических особенностях объекта капитального строительства, о топографических, инженерно-геологических, гидрогеологических, метеорологических и климатических условиях земельного участка,

предоставленного для размещения объекта реставрации и приспособления и т.д., согласно требований Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»:

- технические условия от 28.10.2025 № 2018500/55/00581 для присоединения к электрическим сетям АО «Сетевая компания»;
- технические условия МУП «Водоканал» от 19.09.2025 №18132/16-29 на подключение объекта к сетям водоснабжения и водоотведения;
- технические условия подключения (технологического присоединения) к системе теплоснабжения от 02.04.2025 №102-6/2068;
- изменение технических условий подключения (технологического присоединения) к системе теплоснабжения от 15.08.2025 №102-6/4860;
- технические условия на подключение к услугам связи ПАО «Таттелеком» от 01.03.2024 № 1439-54/КУЭС-ТТК-ИсхП;
- технические условия ООО «Фирма «ВЕРТИКАЛЬ» от 12.01.2017 №53 на работы по обеспечению автоматизированного диспетчерского контроля за работой пассажирского лифта;
- специальные технические условия на проектирование и реконструкцию, в части обеспечения пожарной безопасности, для объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова, 1841 г., архитектор Ф.И. Петонди (главный дом)», расположенный по адресу ул. Рахматуллина, д.4/7».

Технико-экономические показатели проектируемых объектов капитального строительства, в том числе площадь застройки, общая площадь, строительный объем (в том числе подземной части), количество этажей (в том числе подземных) и протяженность (для линейных объектов)

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1	Вид строительства		Реставрация и приспособление
2	Уровень ответственности		нормальный
3	Степень огнестойкости		II С0
4	Класс конструктивной пожарной опасности		С0
5	Класс функциональной пожарной опасности		Ф 4.3
6	Этажность	этаж	3
	Количество этажей	этаж	4
7	Строительный объем	м³	5137,00
	в том числе ниже нуля:	м³	1400,00
8	Площадь застройки	м²	401,10
9	Общая площадь	м²	957,10
10	Полезная площадь	м²	731,10
11	Расчетная площадь	м²	551,90
12	Площадь отведенного участка	м²	1279,00
13	Тротуарная плитка	м²	555,00
14	Проектируемый газон	м²	283,90
15	Укрепленный газон	м²	39,00

В здании предусмотрены административные (офисные) помещения. Помещения здания предназначены для сдачи в аренду.

В геоморфологическом отношении проектируемый участок расположен в пределах III надпойменной террасы р. Волга, врезающей в останцовую поверхность пермских пород - Казанский хребтик. В районе «Казанского хребтика» отмечаются многочисленные карстовые провалы и воронки. Согласно ЗаклЮчению ООО ПИИ «ЦЭИС» о карстоопасности площадки объекта, шифр УХ-130093-ИГИ (субподрядчик - ООО «Нижегородстройизыскания»), расчётный пролет (l_d) карстового провала рассчитан и составляет $l_d = 0,6$ м. Заключение подготовлено в соответствии с требованиями №384-ФЗ ООО «Дзержинская карстовая лаборатория» в 2025 г.

В районе проведения работ потенциально опасные и пожароопасные производственные объекты отсутствуют. Проектируемый объект не относится к опасным производственным объектам, категорированию по пожарной и взрывопожарной опасности не подлежит.

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка - содержит характеристику земельного участка с кадастровым 16:50:010301:314 площадью 1279.00 кв.м., предоставленного для размещения объекта капитального строительства, на основании исходных данных, обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами об использовании земельного участка и его технико-экономические показатели, описание организации рельефа вертикальной планировкой и решений по благоустройству территории, представленных в графической части: *Схеме планировочной организации земельного участка М 1:500, разбивочном плане М 1:500, Плате организации рельефа М 1:500, Плате земляных масс, план проездов, тротуаров, площадок М 1:500, Плате благоустройства территории М 1:500, Сводном плане инженерных сетей М 1:500*

Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

- 1 Площадь отведенного участка - 1279 м²
- 2 Площадь застройки здания (позиция 1) - 401.1 м²
- 3 Тротуарная плитка - 555 м²
- 4 Проектируемый газон - 283.9 м²
- 5 Укрепленный газон - 39 м²

Вертикальная планировка решена в увязке с существующими отметками соседних территорий, проездов, опорной застройки и существующих подземных коммуникаций. Уклон по поверхности твердых видов покрытий заложен не менее 4‰, что обеспечивает беспрепятственный отвод поверхностных вод.

Водоотвод осуществляется по лоткам в закрытой системе.

Проезды запроектированы с односкатным поперечным профилем, с покрытием из асфальтобетона.

Проектные отметки и горизонталы относятся к верху планировки, поэтому при устройстве дорожных покрытий необходимо учитывать их толщину.

На территории предусмотрено устройство газона обыкновенного, посадка кустарника.

Для поддержания надлежащего санитарного режима на территории соседнего проектируемого объекта предусматривается мусороудаление, которое предполагает сбор ТБО и вывоз мусора на утилизацию специализированными организациями. Для сбора твердых бытовых отходов на соседней территории предусмотрена площадка ТБО, где устанавливаются контейнеры для мусора.

Входы в здание расположены с северной стороны.

Заезд на территорию обеспечивается с асфальтобетонного проезда с северной стороны с ул. Рахматуллина.

Проезд пожарных машин обеспечен на расстоянии 5-8 м от здания шириной 3.5 м с нагрузкой на ось 16 т.

Эксперты отметили, что состав и содержание текстовых и графических материалов Раздела 2. Схема планировочной организации земельного участка выполнены с учетом требований, установленных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», на основании необходимых исходных данных. Предлагаемые проектом водозащитные мероприятия с целью снижения вероятности замачивания грунтов и устранение возможной просадки грунта, мероприятия по вертикальной планировке, увязанных с существующими отметками соседних территорий, проездов, опорной застройки и существующих подземных коммуникаций, водоотводу по лоткам в закрытой системе, благоустройству и озеленению земельного участка с кадастровым номером 16:50:010301:314, который расположен в границах территории объекта культурного наследия, утвержденной приказом Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 22.10.2019 № 126-П, не создают угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения, не влияют на безопасность его конструкций, не предусматривают применение технических средств, создающих негативное воздействие на основания и конструкции здания при соблюдении проектной и нормативной документации, не нарушают его особенностей, подлежащих обязательному сохранению (предмет охраны), утвержденных приказом Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 30.12.2020 № 269-П (в ред. от 25.04.2025), позволяют обеспечить его функционирование в современных условиях и направлены на улучшение функционального, санитарного, экологического и эстетического состояния земельного участка и объекта культурного наследия в целом.

Согласно ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ планируемые и указанные выше работы подлежат оценке воздействия, проводимой в рамках разделов об обеспечении сохранности рассматриваемого объекта культурного наследия, а также объекта археологического наследия - достопримечательного места «Культурный слой исторического центра города Казани XI-XVIII вв.».

Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения - содержит текстовое и графическое описание внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации, представленных чертежами, в том числе: *планы цокольного, 1, 2 и 3 этажей, чердака, кровли, чертежи фасадов, разрезы 1-1, 2-2, ведомости заполнения оконных и дверных проемов, отделки помещений, фрагментов и деталей фасадов и его элементов, балкона, оконных и дверных заполнений, водосточных труб.*

Эксперты отметили, что в предложенных архитектурных решениях подтверждаются и детально проработаны и уточнены принципиальные решения эскизного проекта, необходимые для их реализации, и направленные на создания условий для современного использования объекта культурного наследия, включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия, сохранение (восстановление) его особенностей, подлежащих обязательному сохранению (предмета охраны), утвержденных приказом Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 30.12.2020 № 269-П (в ред. от 25.04.2025), в том числе, объемно-пространственной композиции, архитектурного решения и отделки фасадов, местоположения, геометрии и материала заполнения оконных проемов, столярных заполнений дверных проемов.

Раздел 4. Конструктивные решения - содержит текстовое и графическое описание конструктивных, и технических решений по объекту капитального строительства, обеспечивающих его устойчивость, пространственную неизменяемость в целом, а также его отдельных конструктивных элементов, узлов, деталей в процессе приспособления и эксплуатации объекта, представленных чертежами, в том числе: *планы*

цокольного, 1, 2 и 3 этажей, чердака, кровли, чертежи фасадов, разрезы 1-1, 2-2, схемы усиления существующих оконных перемычек, сводов снизу, существующих балок перекрытий и крыши, устройства железобетонных плит по существующим перекрытиям, пола, балконных плит, внутренних несущих стен и перегородок, огнебиозащита существующей крыши, балок перекрытий, восстановления двух пристроенных входных групп, лестниц.

Эксперты отметили, что в предложенных конструктивных решениях подтверждаются и детально проработаны и уточнены принципиальные решения эскизного проекта, необходимые для их реализации, и направленные на создания условий для современного использования объекта культурного наследия, включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия, сохранение (восстановление) его особенностей, подлежащих обязательному сохранению (предмета охраны), утвержденных приказом Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 30.12.2020 № 269-П (в ред. от 25.04.2025), в том числе, объемно-пространственной композиции, конфигурации и конструкции крыши, пространственно-планировочной структуры интерьеров в пределах несущих стен и перекрытий, конструктивной схемы.

Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения – содержит проектные решения по устройству систем электроснабжения (подраздел 1), водоснабжения (подраздел 2), водоотведения (подраздел 3), отопления, вентиляция и кондиционирования воздуха, тепловых сетей (подраздел 4), сетей связи (подраздел 5), необходимых для обеспечения эксплуатации здания согласно нормам и правилам для общественных зданий административного назначения (офисы).

Система внутреннего электроснабжения

Источником электроснабжения объекта культурного наследия является РУ-0,4 ТП, которое обеспечивает категорию электроснабжения - II.

Электроснабжение от РУ-0,4 ТП выполняется взаимно-резервируемыми кабельными линиями до ВРУ. Предусматривается установка вводно-распределительного устройства. ВРУ установлено в помещениях электрощитовой в подвале.

Распределительная сеть силового электрооборудования выполняется медными кабелями, с изоляцией и оболочкой из полимерных композиций, проложенными на перфорированных лотках по кабельным трассам, в трубах ПВХ в технических помещениях.

Групповые сети следует выполнить:

- кабелем марки ВВГнг(А)-LS в слое штукатурки;
- кабелем марки ВВГнг(А)-LS в гофрированных трубах в технических помещениях;
- кабелем ВВГнг(А)-FRLS – в ОКЛ для аварийного освещения и противопожарных электроприемников в слое штукатурки, в технических помещениях, за подшивным потолком.

Распределительные линии выполнены кабелями ВВГнг(А)-LS и ВВГнг(А)-FRLS, проложенными в ПВХ трубах, на лотках, в штрабах стен и в ОКЛ.

Наружное электроосвещение

Проектной документацией предусматривается наружное освещение территории объекта культурного наследия. Источником питания наружного освещения является ВРУ памятника, которое обеспечивает категорию электроснабжения – III.

В проекте применен кабель марки: АВБбШв-1кВ, с алюминиевыми жилами, с броней БбШв (в траншее). Кабельная линия прокладывается в двустенной гофрированной трубе диаметром 63 мм в траншее на отметке 0,7 от планировочной отметки земли.

Предусматривается установка светодиодных светильников RSC CLASSIC M высотой 4 метра.

Осветительная арматура выбрана со степенью защиты IP54. Шкаф наружного освещения – IP65.

Все кабельные разделки выполняются в термоусаживаемых перчатках.

Кабельные линии наружного освещения следует проложить в траншее в гофрированных двустенных трубах на отметке 0,7 м от планировочной отметки земли.

Внутренняя система водоснабжения

Источником водоснабжения объекта культурного наследия являются проектируемые внутриплощадочные водопроводные сети.

Проектные решения по наружным системам водоснабжения представлены отдельным проектом.

Для хозяйственно-питьевого водоснабжения здания предусмотрен ввод водопровода из труб напорных из полиэтилена, диаметром 63 мм.

Глубина заложения проектируемой сети принята не менее 2,25 м от уровня земли.

Здание оборудуется следующими внутренними системами водоснабжения:

- системой хозяйственно-питьевого водопровода общего назначения (В1);
- системой хозяйственно-питьевого водопровода офисных помещений (В1.1);
- системой хозяйственно-питьевого водопровода горячего водоснабжения общего назначения (Т3);
- системой хозяйственно-питьевого водопровода горячего водоснабжения офисных помещений (Т3.1);
- системой циркуляционного трубопровода (Т4).

Система хозяйственно-питьевого водопровода предусмотрена с нижней разводкой.

Прокладка стояков осуществляется скрыто в санитарно-технических шахтах и приставных коробах.

Проектируемые сети холодного и горячего водоснабжения, циркуляционный трубопровод, кроме подводов к приборам, проложены в тепловой изоляции.

Наружные сети водоснабжения

Точкой подключения наружного водоснабжения объекта культурного наследия приняты проектируемые водопроводные колодцы по ул. Рахматуллина, расположенные на существующей водопроводной сети диаметром 110 мм.

Сети наружного водоснабжения прокладываются из труб ПЭ100/ПЭ100RC SDR13,6 Ø110x8,1, Ø63x4,7 "питьевая" ГОСТ Р 70628.2-2023.

Трубопроводы наружных сетей прокладываются открытым способом.

Внутренняя система водоотведения

В здании запроектированы системы:

- хозяйственно-бытовая канализация (К1, К1н);
- дренажная канализация (К13, К13н).

Сброс стоков от здания осуществляется во внутриплощадочные проектируемые сети.

Отвод дождевых и талых вод с кровли здания предусмотрен наружным водостоком.

Система хозяйственно-бытовой канализации (К1) предусмотрена для отвода стоков от санитарно-технических приборов санузлов и ПУИ.

Для отвода стоков от сантехнического оборудования, расположенных в цокольном этаже, применяются канализационные насосные установки CITILIFT TRIO с последующим сбросом (система К1н) в самотечные сети хозяйственно-бытовой канализации К1 через узел гашения напора.

Согласно Техническому заданию заказчика монтаж сантехнического оборудования в здании осуществляется арендатором после сдачи объекта в эксплуатацию.

На канализационных стояках из пластиковых труб при проходе через этажные перекрытия предусмотрена установка противопожарных муфт.

Система дренажной канализации (K13, K13н) предусмотрена для отвода условно чистых вод (случайных и аварийных стоков) от помещений ИТП и насосной станции. Стоки отводятся во внутренние самотечные сети дренажной канализации (K13) с устройством петли гашения напора. Далее стоки в самотечном режиме отводятся отдельным выпуском в проектируемые внутриплощадочные сети канализации.

Для сбора дренажных стоков в насосной станции предусмотрен приямок с погружными дренажными насосами.

Для отвода стоков от кондиционеров на стояках бытовой канализации (K1) устанавливаются капельные воронки с гидрозатвором и с запахозапирающим устройством. Присоединение отводящих трубопроводов от кондиционеров предусматривается с разрывом струи не менее 20 мм от верха воронки.

Наружные сети водоотведения

Система K1 хозяйственно-бытовой канализации включает в себя:

- подключение к существующим сетям K1;
- выпуски из здания

Точкой подключения являются колодцы, расположенные на существующей канализационной сети диаметром 200 мм. Согласно ТУ выполняется перекладка данного участка.

Сети бытовой канализации прокладываются из труб ПЭ100/ПЭ100RC SDR21 Ø160x7,7, Ø225x10,8 "техническая" ГОСТ Р 70628.2-2023.

Трубопроводы наружных сетей прокладываются открытым способом.

Водоотведение поверхностных стоков с территории проектируемого здания осуществляется по естественному рельефу.

Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха

Система отопления объекта культурного наследия предусмотрена от БИТП, расположенного на цокольном этаже с рабочими параметрами теплоносителя 80/60 градусов.

В проекте применены биметаллические радиаторы, расположенные вдоль наружных стен, под оконными проёмами.

Трубопроводы системы отопления выполнены: магистрали и стояки-из поэтажная разводка - из сшитого полиэтилена в стяжке пола. Трубы проложить в изоляции из вспененного каучука. Трубопроводы в местах прохода поэтажных перекрытий, а также несущих конструкций смонтировать с использованием гильз, заполнив свободное пространство противопожарной монтажной пеной.

В помещениях запроектирована механическая вытяжная *вентиляция*, а приток свежего воздуха осуществляется через неплотности ограждающих конструкций и оконные проемы. Вентиляторы приняты бытовые, с установкой непосредственно в обслуживаемом помещении.

Кондиционирование воздуха помещений осуществляется мультizonальной системой K1. Внутренние блоки кассетные и настенные. Трубопроводы систем холодоснабжения - из медных труб. Изоляция трубчатая из вспененного каучука в помещении толщиной 9мм, на улице в изоляции толщиной 13мм. Предусмотреть дренаж от внутренних блоков с помощью дренажных помп в систему канализации.

Наружный блок системы K1 располагается снаружи здания в осях А/3.

Индивидуальный тепловой пункт.

Запроектированный тепловой пункт состоит из следующих частей: узел ввода; узла учета потребленной тепловой энергии; узел автоматического погодного регулирования системы отопления; узлы автоматического регулирования системы горячего водоснабжения.

Тепловой пункт расположен в отдельном помещении здания. При выборе помещения под ИТП учтены требования п.14.21 СП 124.13330.2012.

В помещении теплового пункта предусматривается устройство дренажного приямка.

Для защиты внутренних систем теплоснабжения от загрязнения, на вводе в тепловой узел установлены фильтры с магнитными вставками.

Трубопроводы выполнены из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91.

Антикоррозионная защита трубопроводов - стальные трубы и фасонные элементы покрыты масляной краской КО-88 в два слоя по грунту ГФ-021 ГОСТ 25129-82.

Тепловая изоляция трубопроводов - фольгированная изоляция Isotec толщиной не менее 30мм. Крепление осуществляется с помощью самоклеющейся ленты. Возможно применение других материалов с аналогичными техническими характеристиками.

Расстояние от поверхности теплоизоляционной конструкции трубопровода до строительных конструкций или до поверхности теплоизоляционной конструкции других трубопроводов после теплового перемещения трубопроводов должно быть в свету не менее 30 мм.

Тепловые сети

Источником теплоснабжения является - КТЭЦ-1 Схема сетей 2-х трубная закрытая. Точка подключения - граница земельного участка.

Проектом предусмотрено прокладка тепловых сетей от точки подключения до потребителей объекта культурного наследия.

Проектом принята подземная, канальная прокладка в связи сближением с фундаментами здания менее 5,0м. Каналы приняты лотковые железобетонные с гидроизоляцией.

От точки подключения трубопроводы тепловых сетей прокладываются до центра дворового участка, где в зеленой зоне предусматривается установка узла трубопроводов с установкой запорной и дренажной арматуры и дренажный колодец

Теплосеть на участке от точки "А" до точки "Б" прокладывается в монолитном железобетонном канале с гидроизоляцией.

Ввод тепловых сетей в проектируемое здание выполнен с использованием водонепроницаемого сальникового ввода.

Сети связи включают решения по устройству структурированной кабельных сетей, видеонаблюдению, системы связи МГН, автоматической пожарной сигнализации и системе оповещения и управления эвакуацией, автоматического пожаротушения, автоматизации инженерного оборудования и систем, автоматизированной информационно-измерительной системе контроля и учета

Эксперты отметили, что места расположения и способы прокладки сетей инженерно-технического обеспечения и установка технического оборудования, в том числе индивидуального теплового узла, выполняются с учетом требований к проведению работ на объектах культурного наследия, в слое штукатурки, в гофрированных трубах в технических коробах, санитарно-технических шахтах и приставных коробах, проложенных открыто и скрыто внутри строительных конструкций и огнестойкими материалами, и не нарушают (не изменяют) особенности объекта культурного наследия, подлежащие обязательному сохранению (предмета охраны), утвержденные приказом Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 30.12.2020 № 269-П (в ред. от 25.04.2025).

Согласно ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ планируемые и указанные выше работы по устройству наружного электроосвещения, наружных сетей водоснабжения и водоотведения, кондиционирование воздуха, тепловых сетей подлежат

оценке воздействия, проводимой в рамках разделов об обеспечения сохранности рассматриваемого объекта культурного наследия, а также объекта археологического наследия - достопримечательного места «Культурный слой исторического центра города Казани XI-XVIII вв.».

Раздел 6. Технологические решения

Содержат техническое описание и обоснование всех процессов, оборудования и технологий приспособления объекта культурного наследия для современного использования в качестве офисных помещений:

- Цокольный этаж на отм. минус 3.32 имеет два входа с тыльной стороны. На этаже размещаются технические помещения, уборные, КУИ и два офисных помещения. В составе технических помещений - ИТП, водомерные узлы и электрощитовая.

- На первом этаже предусмотрено восстановление входных групп в осях А/1-3 и А/6-8, при этом сохраняя прежние габариты и архитектурный облик тамбуров. На данном этаже размещаются холл, вестибюли, ресепшн для администратора, офисные помещения, уборная для МГН (универсальная), ПУИ. Вестибюли пом.1.10 и 1.11, входная группа в осях А/6-8 предназначены для обслуживания маломобильных групп населения.

- На 2-м и 3-м этажах предусмотрено размещение холла, офисных помещений, уборной, ПУИ. На 2-ом этаже предусмотрена стойка ресепшн для администратора. Проектом запроектирован демонтаж поздних закладок, закладка дверных проемов, устройство дополнительных перегородок, а также устройство ранее существовавших перекрытий на отметках +3.550 и +6.510.

Класс функциональной пожарной опасности здания - Ф4.3. Проектом запроектированы условия для доступа маломобильных групп населения на 1 этаж. Количество персонала – 57 чел. Обслуживающий персонал здания (слесарь-сантехник, электромонтер, дворник, уборщицы (МОП) по аутсорсингу.

Раздел 7. Проект организации строительства – содержит необходимые материалы, в которых решаются вопросы рациональной организации ремонтно-реставрационных объекта культурного наследия, устройству сетей инженерно-технического обеспечения и технологического оборудования, определяет перечень видов строительных и монтажных работ, ответственных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, подлежащих освидетельствованию с составлением соответствующих актов приемки перед производством последующих работ и устройством последующих конструкций, технологическую последовательность и календарный план их проведения, обосновывает потребности строительства в кадрах, основных строительных машинах, механизмах, транспортных средствах, а также в электрической энергии, воде, временных зданиях и сооружениях, предложения по обеспечению контроля качества строительных и монтажных работ, а также поставляемых на площадку и монтируемых оборудования, конструкций и материалов. В Графической части представлены: *стройгенплан М 1:500, временное ограждение строительной площадки.*

Раздел 8. Мероприятия по охране окружающей среды - содержит необходимые материалы, с учетом требований, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», в которых представлены краткая характеристика физико-географических и климатических условий, краткие сведения о проектируемом объекте и видах предлагаемых на нем работ, определение фактического состояния атмосферного воздуха в районе расположения проектируемого объекта и количественную оценку выбросов при строительстве и эксплуатации объектов, результаты оценки воздействия объекта реставрации и приспособления на окружающую среду, перечень мероприятий по предотвращению и (или) снижению возможного негативного воздействия намечаемой

хозяйственной деятельности на окружающую среду и рациональному использованию природных ресурсов на период строительства и эксплуатации объекта реставрации и приспособления, перечень и расчет затрат на реализацию природоохранных мероприятий и компенсационных выплат. В графической части представлен *ситуационный план, план М 1:500*.

Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности - включает, в том числе, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, систему пожарной сигнализации, систему оповещения и управления эвакуацией, содержит обоснование и перечень мер по обеспечению пожарной безопасности строительных конструкций объекта культурного наследия, безопасности людей при возникновении пожара, подразделений пожарной охраны при ликвидации пожара, а также описание и обоснование мер противопожарной защиты.

Для реализации проекта, в связи с отсутствием возможности обеспечить на реставрируемом объекте культурного наследия соблюдение нормативных требований пожарной безопасности без недопустимых изменений его предмета, разработаны и утверждены Специальные технические условия на проектирование и реконструкцию, в части обеспечения пожарной безопасности, утвержденные заказчиком 05.06.2025 и получившие положительное заключение нормативно-технического совета МЧС России (протокол от 06.08.2025 № 38). В частности, предусмотрены следующие особенности объемно-планировочных и конструктивных решений, обусловленные сохранением объемно-планировочной структуры интерьеров здания: - сохранение оконных проемов в лестничной клетке типам Л1 с учетом несоответствия п.5.4.16 СП 2.13130 (отсутствие возможности предусмотреть окна с открыванием изнутри без ключа и других специальных устройств).

Здание запроектировано со следующими пожарно-техническими характеристиками:

- 1) степень огнестойкости - II;
- 2) класс конструктивной пожарной опасности – С0;
- 3) класс функциональной пожарной опасности – Ф 4.3.
- 4) Пожарно-техническая высота здания по п.3.1 СП 1.13130 не более 13м.
- 5) Этажность по СП 4.13130.2013 – 3. Количество этажей – 4 (3 надземных, 1 цокольный).

Наружное пожаротушение проектируемого здания предусматривается не менее чем от 2-х существующих пожарных гидрантов, расположенных на кольцевых сетях городского водопровода.

Проектом предусмотрен проезд пожарных автомобилей не менее чем с двух продольных сторон здания по асфальтобетонному покрытию

Здание определено как один пожарный отсек.

С цокольного этажа предусмотрено 2 эвакуационных выхода непосредственно наружу в осях 1-2/Д и осях 7-8/Д. С первого этажа предусмотрено 2 эвакуационных выхода в осях 1-3/А через лестничную клетку наружу и осях 6-8/А через тамбур непосредственно наружу (п. 4.2.9 СП 1.13130.2020).

Для вертикальной связи между этажами и эвакуации со 2-го этажа предусмотрена лестничная клетка типа Л1 с выходом непосредственно наружу и в вестибюль, отделенный от примыкающих коридоров и помещений перегородками с дверями, имеющими устройства для самозакрывания и уплотнения в притворах. Двери из лестничной клетки в вестибюль предусмотрены противопожарными 1-го типа (п. 4.4.11 СП 1.13130.2020).

Эвакуацию с третьего этажа допускается предусматривать по функционально связывающей лестнице 2-го типа при учете, что данная лестница соединяет не более двух этажей (соединяет 2 и 3 этажи здания), при этом данные этажи здания оборудуются

установками автоматического пожаротушения тонкораспыленной водой (модульными установками).

В проектируемом здании доступ для МГН обеспечен с уровня земли. Эвакуация МГН группы М4 с 1-го этажа за пределы здания обеспечена через выход непосредственно наружу.

Рассчитанная величина пожарного риска составляет $7,2 \cdot 10^{-7}$ год⁻¹, таким образом, пожарная безопасность объекта защиты считается обеспеченной при условии выполнения в полном объеме требований пожарной безопасности, установленных Федеральным законом от 22 июля 2008 года №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» с учетом имеющихся отступлений от требований нормативных документов по пожарной безопасности.

Эксперты отметили, что предлагаемые мероприятия по обеспечению пожарной безопасности выполнены с учетом требований к проведению работ на объектах культурного наследия, направлены на создания условий для современного использования объекта культурного наследия, особенности объекта культурного наследия, подлежащие обязательному сохранению (предмет охраны), утвержденные приказом Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 30.12.2020 № 269-П (в ред. от 25.04.2025. не затрагиваются (не нарушаются).

Раздел 10. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства – содержит правила обеспечения безопасной эксплуатации объекта капитального строительства, являющего объектом культурного наследия, мероприятия по техническому обслуживанию здания, при проведении которых отсутствует угроза нарушения безопасности строительных конструкций, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения, с указанием минимальной периодичности осуществления проверок, осмотров и освидетельствования состояния строительных конструкций, оснований, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения здания.

Раздел 11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов – содержит решения по беспрепятственному, безопасному и удобному перемещению внутри здания и по территории, к доступному входу в здание по ул. Рахматуллина с применением инвентарного пандуса – рулонного, эвакуации из здания в случае пожара или стихийного бедствия. Проект предполагает создание частичной доступности в рамках "разумного приспособления" для инвалидов групп мобильности М1-М4 (*предусмотрена доступность всех этажей здания для МГН со сниженной мобильностью (группа мобильности М1); для посетителей МГН с нарушением зрения, опорно-двигательного аппарата и на креслах колясках (категории мобильности М2-М4), обеспечены пути передвижения, эвакуации и зоны обслуживания в пределах 1-го этажа*) и содержит графическую часть с указанием путей перемещения инвалидов по территории, по их перемещению и эвакуации из 1, 2 и 3 этажей.

Эксперты отметили, что предлагаемые мероприятия по обеспечению доступа инвалидов выполнены с учетом требований к проведению работ на объектах культурного наследия, направлены на создание условий для современного использования объекта культурного наследия, обеспечение принципов равенства возможностей для всех граждан доступа на объекты и получения на них оказываемых (предоставляемых) услуг с целью полного и эффективного вовлечения и включения инвалидов и других МГН в общество, беспрепятственный доступ к объектам культурного наследия (к физическому окружению) и не противоречат требованиям приказа Министерства культуры Российской Федерации от 20.11.2015 № 2834 «Об утверждении Порядка обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов

Российской Федерации», ГОСТ Р 58178-2018 «Сохранение объектов культурного наследия. Доступность объектов культурного наследия для маломобильных групп населения. Общие требования». Особенности объекта культурного наследия, подлежащие обязательному сохранению (предмет охраны), утвержденные приказом Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 30.12.2020 № 269- (в ред. от 25.04.2025. не затрагиваются (не нарушаются).

В Разделе 13. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами представлен ***Геотехнический прогноз (оценка) влияния нового строительства на изменение напряженно-деформированного состояния окружающего грунтового массива, в том числе оснований сооружений окружающей застройки.***

Специалистами ООО «Центр экспертизы и геоизысканий» для обоснования проектных решений на основании результатов инженерно-технического обследования строительных конструкций здания и инженерных изысканий в рамках геотехнического прогноза выполнены численные расчеты влияния поэтапной реставрации и реставрируемого объекта на окружающую застройку.

Наибольшее распространение зона влияния имеет на этапе устройства котлована под входные группы. Граница области влияния имеет сложную форму, приведенную в приложении 2, а наибольшее развитие имеет в области устройства входных групп по оси А, где составляет 9,0 м. В расчетную область влияния существующие здания не попадают.

3.Предельные дополнительные перемещения реставрируемого объекта составляют:

Адрес и назначение здания	Присвоенная категория технического состояния здания [15]	Предельные дополнительные деформации основания фундаментов	
		Осадка $s_{ad,u}$ и $s_{ad,u}^{max}$, см	Относительная разность осадок $(\Delta s/L)_u=0,0007$
"Дом Пискунова", 1841 г., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Рахматуллина, д.4	Ограниченно-работоспособное	0,8<1,0	(0,8-0,6)/330<0,0007

При проведении реставрационных работ рекомендуется вести мониторинг за объектом культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова» специализированной организацией, имеющей опыт указанных работ, и по специально разработанной программе, а также профилактические противокарстовые мероприятия строительно-технологического и эксплуатационно-мониторингового характера.

По результатам рассмотрения и проведенной оценки (анализа) материалов экспертами установлено, что состав и содержание текстовых и графических материалов Проектной документации (стадия «Проект») выполнены с учетом состава, определенного Заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 12.07.2021 №110/21, программой научно-проектных работ данного этапа, техническим заданием заказчика в части запланированных работ рассматриваемого этапа проектирования, требований, установленных действующими нормативами, в том числе постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» и др. и соответствуют требованиям обеспечения условий для его современного использования и физической сохранности.

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

Система ГАРАНТ/Internet.garant.ru:

- Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений»;
- ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», утвержденный и введенный в действие для добровольного применения с 01.01.2014 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27.12.2012 № 1984-ст (*действующий на момент обследования*);
- ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», утвержденный и введенный в действие для добровольного применения с 01.05.2024 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10.04.2024 № 433-ст;
- ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия (памятники истории и культуры). Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.01.2014 года приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 №593-ст;
- ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.06.2014 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 № 665-ст;
- ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.04.2014 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30.10.2014 № 1458-ст;
- ГОСТ Р 55945-2014 «Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия», утвержденный и введенный в действие с 01.01.2015 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 06.02.2014 № 16-ст;
- ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования», утверждённый и введенный для добровольного применения с 01.09.2016 Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 29.03.2016 № 220-ст;
- ГОСТ Р 57097-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Памятники деревянного зодчества. Общие требования к производству работ», утвержденный и введенный в действие для добровольного применения с 01.01.2017 Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 21.09.2016 № 1186-ст;
- ГОСТ Р 58178-2018 «Сохранение объектов культурного наследия. Доступность объектов культурного наследия для маломобильных групп населения. Общие требования» утвержденный и введенный в действие для добровольного применения с 01.03.2019 Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 13.07. 2018 г № 415-ст;

- ГОСТ 7.32-2017 «Межгосударственный стандарт. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Отчет о научно-исследовательской работе. Структура и правила оформления», утвержденный и введенный в действие с 01.07.2018 Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 24.10.2017 № 1494-ст;

- ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации», утвержденный и введенный в действие с 01.01.2021 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 23.06.2020 № 282-ст;

- ГОСТ Р 59437-2021 «Сохранение памятников каменного зодчества. Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.06.2021 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 20.04.2021 № 234-ст;

- ГОСТ Р 59493-2021 «Сохранение объектов культурного наследия. Памятники каменного зодчества. Документирование процессов исследования, консервации и реставрации», утвержденный и введенный в действие с 01.08.2021 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 18.05.2021 № 366-ст;

- ГОСТ Р 59466-2021 «Сохранение объектов культурного наследия. Деревянные конструкции и детали. Ремонт, консервация, реставрация и воссоздание. Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.09.2021 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 29.04.2021 № 322-ст;

- ГОСТ Р 59468-2021 «Сохранение объектов культурного наследия. Консервация и противоаварийные работы на памятниках деревянного зодчества. Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.09.2021 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 29.04.2021 № 324-ст;

- ГОСТ Р 59469-2021 «Сохранение объектов культурного наследия. Консервация и противоаварийные работы на памятниках каменного зодчества. Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.09.2021 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 29.04.2021 № 325-ст;

- ГОСТ Р 15.101-2021 «Система разработки и постановки продукции на производство. Порядок выполнения научно-исследовательских работ» утвержденный и введенный в действие с 01.10.2021 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 24.08.2021 № 784-ст;

- ГОСТ Р 70004-2022 «Сохранение объектов культурного наследия. Оконные и дверные приборы. Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.04.2022 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11.02.2022 № 62-ст;

- ГОСТ Р 70005-2022 Сохранение объектов культурного наследия от биопоражений. Классификация, методы защиты и ликвидации последствий. Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.05.2022 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11.02.2022 № 63-ст;

- Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.12.2009 № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»;

- Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 05.06.2015 № 1749 «Об утверждении порядка подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия»;

- Приказ Министерство культуры Российской Федерации от 20.11.2015 № 2834 «Об утверждении Порядка обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП [Об особом порядке проведения и приемки работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта];
- Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2015 № 338-01-39-ГП [Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации];
- Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 30.11.2015 № 387-01-39-ГП [Об особом порядке проведения и приемки работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта];
- Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 20.02.2017 № 1254-12-04 [О порядке проведения работ физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия];
- Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 20.02.2017 № 1254-12-04 [О порядке проведения работ физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия];
- Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 02.12.2019 № 18930-12-02 [О работах по сохранению культурного наследия, которые затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта];
- Историко-культурная и техническая экспертизы объектов культурного наследия и исторической среды: учебное пособие / А.В. Михайлов, Е.А. Козырева, Ж.Г. Трушина, А.Е. Чирков, П.А. Захаров, Н.В. Агачкина; Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет. – Санкт-Петербург: СПбГАСУ, 2025;

Обоснование вывода экспертизы.

Представленная для проведения экспертизы проектная документация «Объект культурного наследия регионального значения: «Дом Пискунова», 1841 г., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4». Шифр: УХ-112105 выполнена ООО «Центр экспертизы и геоизысканий», имеющим действующую лицензию на осуществление деятельности в области сохранения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) по заказу ООО «Прогресс», на основании исходно-разрешительной документации, в том числе Задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 12.07.2021 №110/21 *(с учетом Задания на проектирования. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», 1841 г., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4 (приложение к № 1 договору на выполнение проектных работ))*, содержит необходимые текстовые и графические материалы результаты исследований, достаточные для научного обоснования и принятия архитектурных, конструктивных, инженерно-технических и инженерно-технологических решений для реализации технологических приемов и методов производства работ, требованиям сохранения подлинности, раскрытия и восстановления исторической, научной, художественной или иной историко-культурной

ценности объекта культурного наследия, обеспечения условий для его современного использования и физической сохранности.

Основанием для разработки проектных решений (стадия «Проект»), направленных на создания условий для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», расположенного по адресу: Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4, в качестве общественного здания (офисы), включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность его элементов и восстановление утраченных элементов и поврежденных конструкций, послужили принципиальные архитектурные, конструктивные и объемно-планировочные решения стадии «Эскизный проект», дающие их научно-методическое обоснование и выполненные на основании результатов предварительных и комплексных научных исследований (*на основании программы научно-проектных работ, заключения о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования*), проведенных на объекте, натурных исследований (обмеров и зондажей), инженерно-технического обследования строительных конструкций объекта культурного наследия, инженерных изысканий: инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-гидрометеорологических, инженерно-экологических, материалов ранее выполненных историко-архивных и библиографических и других исследований.

Предложенные архитектурные, объемно-планировочные и конструктивные решения по объекту культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», расположенному по адресу: Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4, решения по устройству систем электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, тепловых сетей, сетей связи, технологические решения, необходимых для обеспечения эксплуатации здания согласно нормам и правилам для общественных зданий административного назначения (офисы), обеспечению пожарной безопасности, доступа инвалидов, безопасной эксплуатации объектов капитального строительства, охране окружающей среды, и порядок их проведения, направлены на создание условий для его современного использования, включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов и конструкций объекта культурного наследия и восстановление утраченных элементов и поврежденных конструкций, обеспечивают сохранение его особенностей, подлежащих обязательному сохранению (предмета охраны), утвержденных приказом Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 30.12.2020 № 269-П «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», 1841 г., расположенного по адресу: Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4» (*в ред. от 22.04.2025*), соответствуют нормам ст. 40, 42, 43, 44 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, сложившейся методике ведения научно-исследовательских и проектных работ по сохранению объектов культурного наследия, учитывают современные строительные нормы и правила, требования к эксплуатации общественных зданий, оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

Предлагаемые ремонтно-реставрационные работы по объекту культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», расположенному по адресу: Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4, запроектированы с применением технологии и материалов, традиционно используемых в практике указанных работ, проектов, исторических фотографий, выявленных в процессе исследований утраченных элементов, деталей и конструкций, аналогов.

Проектные решения по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», расположенного по адресу: Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4, являются допустимыми для дальнейшей его эксплуатации, отдельные решения носят утилитарный характер (устройство новых стен и перегородок, закрытие проемов в помещении, устройство

лестницы и сетей инженерно-технического обеспечения и т.д.) и, при необходимости, строительные конструкции могут быть легко демонтированы при последующих приспособлениях и изменении его функционального использования, связаны, в основном, с установкой нового инженерного оборудования и современными технологиями, уменьшающими тепловые потери конструкций, увеличивающие срок эксплуатации материала и конструкций, а также современным требованиям и нормативным актам безопасной эксплуатации и использования зданий.

Эксперты отмечают, что настоящим актом экспертизы проектной документации не рассматривается правильность принятых технических решений проекта в части устройства сетей инженерно-технического обеспечения и установки технологического оборудования, обеспечения пожарной безопасности, а только их направленность и правомерность применения в целях сохранения объекта культурного наследия, особенностей его подлинного облика (предмета охраны), а также применения строительных норм и правил исключительно в случаях, не противоречащих интересам сохранения объекта культурного наследия, и регулируемых техническими и специальными регламентами, стандартами и иными нормативными актами, утвержденными в установленном законодательством порядке.

Предлагаемые проектом мероприятия по вертикальной планировке и благоустройству земельного участка с кадастровым номером 16:50:010301:314 в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», расположенного по адресу: Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4, утвержденной приказом Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 22.10.2019 № 126-П «Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Казани», в границах территории объекта археологического наследия - достопримечательного места «Культурный слой исторического центра Казани XI-XVIII вв.», утвержденной приказом Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия от 01.12.2023 № 953-П «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Культурный слой исторического центра города Казани XI-XVIII веков», XI-XVIII вв., расположенного в г. Казани Республики Татарстан», частично в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (А)-1 объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Казанского Кремля», XV – первая четверть XX вв., утвержденной приказом Министерства культуры Российской Федерации от 11.05.2023 № 1311 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Казанского кремля», XV-первая четверть XX вв. (Республика Татарстан (Татарстан), включенного в Список всемирного наследия, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон)), а также по устройству наружного электроосвещения, наружных сетей водоснабжения и водоотведения, кондиционирования воздуха, тепловых сетей согласно ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ планируемые и указанные выше работы по устройству наружного электроосвещения, наружных сетей водоснабжения и водоотведения, кондиционирование воздуха, тепловых сетей подлежат оценке воздействия, проводимой в рамках разделов обеспечения сохранности указанных выше объектов культурного наследия, а также иных объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, непосредственно связанными с земельными участками в границах территорий объектов культурного наследия, и согласованных в установленном порядке.

Состав (структура), комплектность и оформление разделов, рассматриваемой проектной документации по объекту культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», расположенному по адресу: Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4, содержащий необходимые текстовые и графические материалы,

соответствуют Заданию на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия от 12.07.2021 №110/21, требованиям и рекомендациям действующих нормативов, в том числе, постановлению Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

Разработку стадии «Рабочая проектно-сметная документация» на проведение работ по сохранению объекту культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», расположенному по адресу: Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4,, на основании проектной документации (стадия «Проект»), и последующего их проведения эксперты считают возможным в порядке, определенном п. 4 ст.40 и п. 1 ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ.

Проектная документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», расположенного по адресу: Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4, с наименованием: «Объект культурного наследия регионального значения: «Дом Пискунова», 1841 г., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4». Шифр: УХ-112105, **разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы и геоизысканий» (Лицензия на осуществление деятельности в области сохранения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) № МКРФ 21431 от 25.06.2021 (действующая)), соответствует (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и рекомендуется к согласованию органом исполнительной власти Республики Татарстан, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном законодательством.**

К настоящему заключению экспертизы прилагаются:

1. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (в соответствии с пунктом 27 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»).

- Приложение № 1. Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом Пискунова", 1841 г., расположенного по адресу: г. Казань, ул. Рахматуллина, д. 4 – на 1л.;

- Приложение № 2. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», 1841 г., расположенного по адресу: Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4» - на 19 л.;

2. Копия протокола № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова»,

расположенного по адресу: Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4, от 8 октября 2025 г. - на 5 л.;

3. Копия протокола № 2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», расположенного по адресу: Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4, от 23 декабря 2025 г. - на 2 л.

Мы, эксперты Исакова Гюзель Юнесовна, Нестеренко И.М. и Свиридовский Олег Антонович в соответствии с законодательством Российской Федерации несем ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте.

Дата оформления заключения экспертизы,
являющаяся датой его подписания экспертами
и датой окончания экспертизы

23 декабря 2025 г.

**ПОДПИСАНО УСИЛЕННЫМИ КВАЛИФИЦИРОВАННЫМИ
ЭЛЕКТРОННЫМИ ПОДПИСЯМИ** (в соответствии с пунктом 25 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»).

Председатель экспертной комиссии

Исакова Г.Ю.

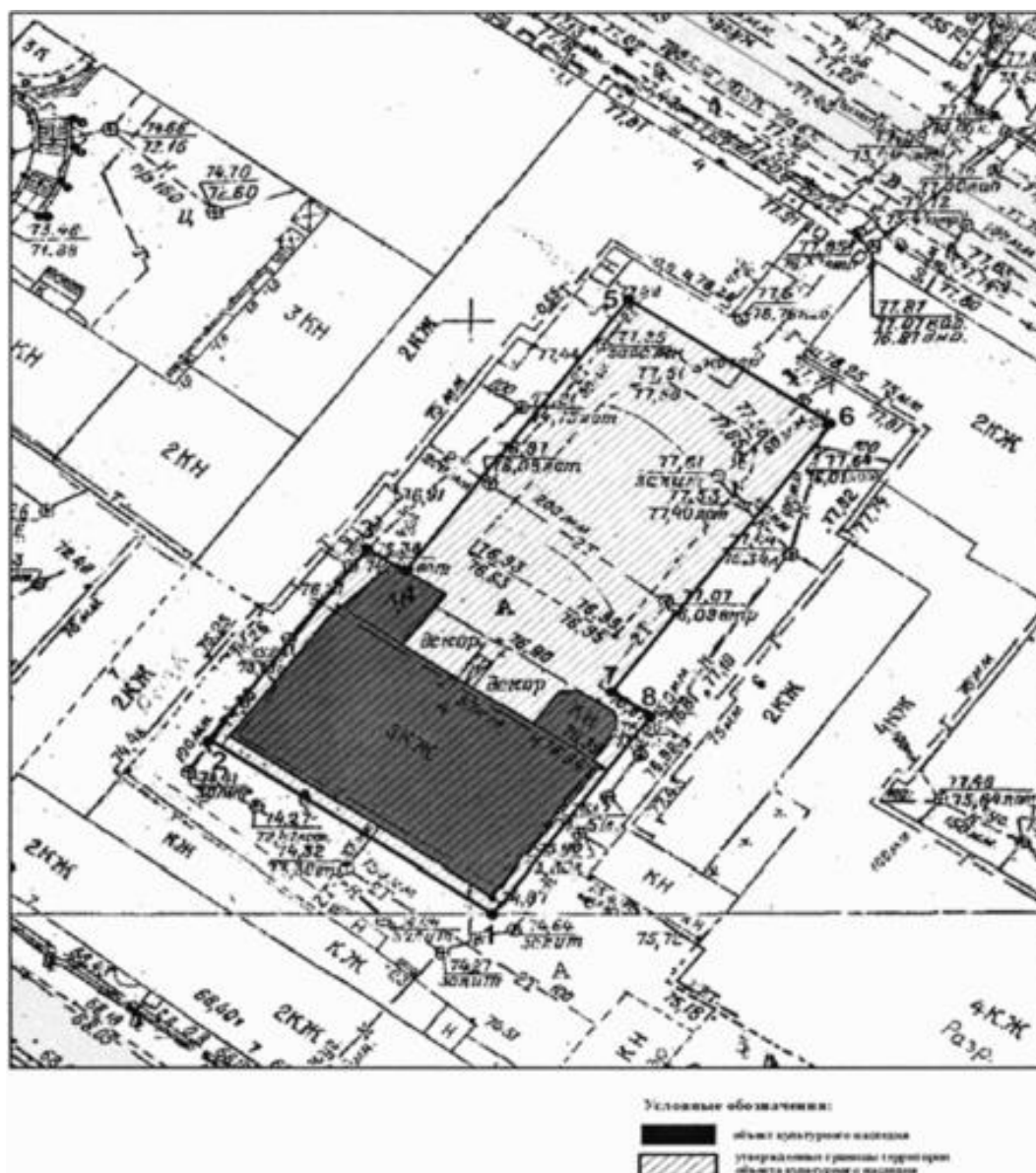
Ответственный секретарь экспертной комиссии

Нестеренко И.М.

Член экспертной комиссии

Свиридовский О.А.

Карта (схема) границ территории
объекта культурного наследия регионального значения "Дом Пискунова", 1841 г.,
расположенного по адресу: г. Казань, ул. Рахматуллина, д. 4



"Топографический план объекта культурного наследия"

Приложение
к приказу Комитета
Республики Татарстан
по охране объектов
культурного наследия
от 02.04.2025 № 161-П

ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», 1841 г.,
расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань,
ул. Рахматуллина, 4

1. Местоположение, градостроительные и композиционные характеристики объекта в структуре застройки исторического поселения г. Казани (параллельно улице Рахматуллина, в глубине двора), рельеф местности;

2. Существующие визуальные связи с ближайшими объектами культурного наследия, видовые раскрытия с улиц Рахматуллина, Профсоюзная, Кави Наджми, Мусы Джалиля;

3. Объемно-пространственная композиция: прямоугольный в плане дом, двухэтажный, с цокольным этажом со стороны улицы Профсоюзной, с антресольным этажом и двумя одноэтажными входными группами со стороны двора (северо-восточный фасад) (графические схемы № 1-4);

4. Конфигурация и конструкция крыши кон. XIX - нач. XX в. – скатная вальмовая кровля, материал и характер кровельного покрытия (листовое железо), в том числе высотные отметки по коньку здания;

5. Архитектурное решение и отделка фасадов: гладкие оштукатуренные и окрашенные поверхности стен фасадов:

5.1 Симметричный юго-западный фасад с цокольным этажом: прямоугольные оконные проемы цокольного этажа без наличников; рустованный первый этаж, прямоугольные оконные проемы первого этажа без наличников с замковыми камнями и лепным декором – лист аканта и подоконными полочками; междуэтажные профилированные тяги; центральный ризалит фасада в 5 световых осей, раскрепованный, по 2-ому этажу, фриз ризалита декорирован 6 маскаронами и 6 пилястрами коринфского ордера, лепным декором, 5 световых проемов: три в центральной части полуциркульных (центральный – дверной, два оконных), по флангам – прямоугольные, в профилированных наличниках, опирающихся на малые пилястры дорического ордера с лепным растительным декором – лист аканта в надоконной плоскости; с двух сторон от центрального ризалита по 2-ому этажу по 2 прямоугольных оконных проема в обрамление наличников с «ушками» и сандриками-полочками на кронштейнах с листом аканта и лепным растительным декором в надоконной плоскости; подоконные профилированные тяги, объединяющие окна второго этажа; гладкий широкий фриз в боковых частях и выступающий карниз с модульонами, декорированные листом аканта, и розетками, над ними глухая парапетная стена; центральный ризалит с 5 барельефами с парными грифонами и 5 плафонами растительного характера под архитравом; над ними аттик с круглыми лепными элементами (гирляндами), ступенчатый над

венчающим карнизом; местоположение и габариты балкона центрального ризалита на уровне 2-го этажа, на консолях, с декоративным металлическим ограждением;

5.2 Симметричный северо-восточный фасад с антресольным этажом и двумя входными группами по флангам с прямоугольными дверными, оконными проемами и ступенчатыми аттиками: рустованный первый этаж, прямоугольные оконные проемы без наличников, с замковыми камнями и лепным декором - лист аканта и подоконными полочками; междуэтажные профилированные тяги; центральная часть фасада в пять прямоугольных оконных проемов по 2-ому этажу, оформленные полуциркульными профилированными архивольтами, опирающимся на пилястры дорического ордера с лепным растительным декором - лист аканта в надоконной плоскости; прямоугольные оконные проемы по 2-ому этажу в обрамлении наличников с «ушками» и сандриками-полочками на кронштейнах с листом аканта и лепным растительным декором в надоконной плоскости; подоконные профилированные тяги, объединяющие окна второго этажа; прямоугольные оконные проемы антресольного этажа с подоконной полочкой; гладкий широкий фриз и карниз с модульонами и розетками; парапетный ступенчатый аттик на всю длину фасада;

5.3 Юго-восточный и северо-западный фасады: горизонтальная проработка рустом первого этажа; прямоугольные оконные проемы первого этажа без наличников с замковыми камнями с лепным декором - лист аканта и подоконными полочками; междуэтажные профилированные тяги; прямоугольные оконные проемы второго этажа, обрамленные профилированным наличником; подоконные профилированные тяги, объединяющие окна второго этажа; прямоугольные оконные проемы антресольного этажа с подоконной полочкой; гладкий широкий фриз и выступающий карниз с модульонами и розетками;

6. Пространственно-планировочная структура интерьеров в пределах несущих стен и перекрытий кон. XIX - нач. XX века, особенность планировочных связей помещений – смешанный тип (графические схемы № 1-4);

7. Конструктивная схема: подлинные несущие кирпичные стены, кирпичные перемычки (клинчатые, полуциркульные, лучковые, коробовые), кирпичные цилиндрические и сомкнутые своды в помещениях цокольного и 1-го этажей, плоские перекрытия (графические схемы № 1-4);

8. Местоположение лестницы, связывающей 1-ый и 2-й этажи (графические схемы № 2, 3);

9. Архитектурно-художественное оформление интерьеров начала XX в., местоположение, габариты, профиль и материал элементов: потолочные профилированные тяги, в том числе с иониками по периметру помещений; две колонны с ионическими капителями в помещениях второго этажа; кирпичная печь в помещении 1-го этажа кон. XIX - нач. XX в. (графические схемы № 2, 5, 6);

10. Местоположение, геометрия и материал заполнения оконных проемов; оформление оконных проемов в интерьере: штукатурные валики на оконных проемах, оконный резной наличник в помещении 2-го этажа (графические схемы № 1-4);

11. Столярное заполнение дверных проемов кон. XIX - нач. XX в.: местоположение, материал - дерево, характер оформления, а также сопутствующие


элементы (откосы, наличники); в том числе двупольная филенчатая дверь, украшенная резьбой (графическая схема № 3).



Предмет охраны может быть изменен в процессе комплексных научных исследований и проведения реставрационных работ.

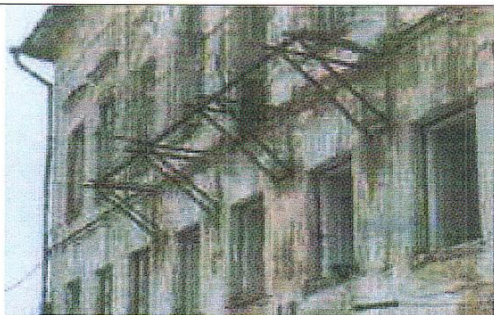

ТАБЛИЦА ПРЕДМЕТА ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова»,
1841 г., расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань,
ул. Рахматуллина, 4

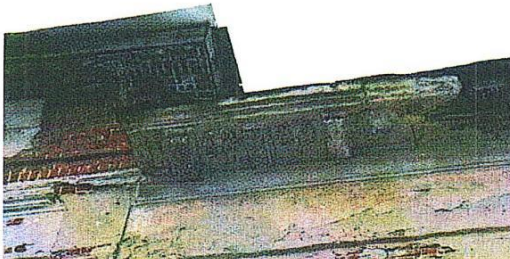

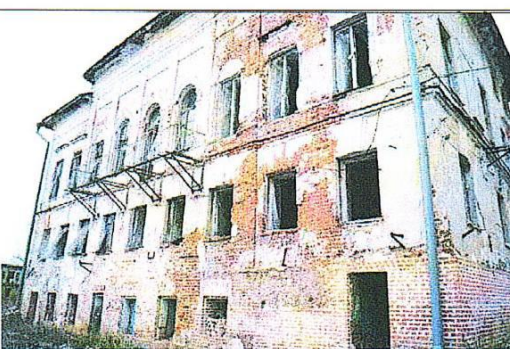
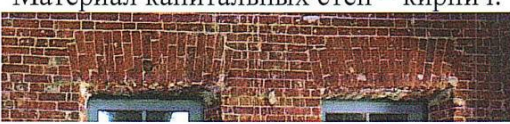
№	Предмет охраны	Фотофиксация основных элементов/графические материалы
1.	Местоположение, градостроительные и композиционные характеристики объекта в структуре застройки исторического поселения г. Казани (параллельно улице Рахматуллина, в глубине двора), рельеф местности;	 <p>Условные обозначения:  объект культурного наследия  границы объекта культурного наследия  окружающая территория</p> <p>Местоположение ОКН.</p>
2.	Существующие визуальные связи с ближайшими объектами культурного наследия, видовые раскрытия с улиц Рахматуллина, Профсоюзная, Кави Наджми, Мусы Джалиля;	 <p>Общий вид со стороны ул. Профсоюзная.</p>  <p>Общий вид на территорию ОКН.</p>

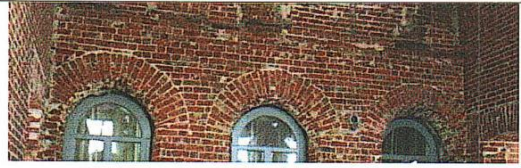
3.	<p>Объемно-пространственная композиция: прямоугольный в плане дом, двухэтажный, с цокольным этажом со стороны улицы Профсоюзной, с антресольным этажом и двумя одноэтажными входными группами со стороны двора (северо-восточный фасад) (графические схемы № 1-4);</p>	 <p>Фасад со стороны ул. Профсоюзная.</p> <p>Фасад со стороны ул. Рахматуллина.</p>
4.	<p>Конфигурация и конструкция крыши кон. XIX - нач. XX в. — скатная вальмовая кровля, материал и характер кровельного покрытия</p>	-

	(листовое железо), в том числе высотные отметки по коньку здания;	
5.	Архитектурное решение и отделка фасадов: гладкие оштукатуренные и окрашенные поверхности стен фасадов:	-
5.1.	<p>Симметричный юго-западный фасад с цокольным этажом: прямоугольные оконные проемы цокольного этажа без наличников; рустованный первый этаж, прямоугольные оконные проемы первого этажа без наличников с замковыми камнями и лепным декором – лист аканта и подоконными полочками; междуэтажные профилированные тяги; центральный ризалит фасада в 5 световых осей, раскрепованный, по 2-ому этажу, фриз ризалита декорирован 6 маскаронами и 6 пилястрами коринфского ордера, лепным декором, 5 световых проемов: три в центральной части полуциркульных (центральный – дверной, два оконных), по флангам – прямоугольные, в профилированных наличниках, опирающихся на малые пилястры дорического ордера с лепным растительным декором – лист аканта в надоконной плоскости; с двух сторон от центрального ризалита по 2-ому этажу по 2 прямоугольных оконных проема в обрамление наличников с «ушками» и сандриками-полочками на кронштейнах с листом аканта и лепным растительным декором в надоконной плоскости; подоконные профилированные</p>	 <p>Юго-западный фасад в 9 оконных осях, в 2 этажа с цокольным этажом.</p>  <p>Лепной декор: замковый камень с лепным декором - лист аканта; полуциркульный профилированный архивольт, опирающийся на пилястры дорического ордера с лепным растительным декором - лист аканта в надоконной плоскости; прямоугольный наличник с «ушками» и сандриками-полочками на кронштейнах с листом аканта и лепным растительным декором в надоконной плоскости.</p>

	<p>тяги, объединяющие окна второго этажа; гладкий широкий фриз в боковых частях и выступающий карниз с модульонами, декорированные листом аканта, и розетками, над ними глухая парапетная стена; центральный ризалит с 5 барельефами с парными грифонами и 5 плафонами растительного характера под архитравом; над ними аттик с круглыми лепными элементами (гирляндами), ступенчатый над венчающим карнизом; местоположение и габариты балкона центрального ризалита на уровне 2-го этажа, на консолях, с декоративным металлическим ограждением;</p>	 <p>Балкон на втором этаже.</p>
5.2	<p>Симметричный северо-восточный фасад с антресольным этажом и двумя входными группами по флангам с прямоугольными дверными, оконными проемами и ступенчатыми аттиками: рустованный первый этаж, прямоугольные оконные проемы без наличников, с замковыми камнями и лепным декором - лист аканта и подоконными полочками; междуэтажные профилированные тяги; центральная часть фасада в пять прямоугольных оконных проемов по 2-ому этажу, оформленные полуциркульными профилированными архивольтами, опирающимся на пилястры дорического ордера с лепным растительным декором - лист аканта в надоконной плоскости; прямоугольные</p>	 <p>Северо-восточный дворовой фасад в 9 оконных осей, в 2 этажа с антресольным этажом.</p>

	<p>оконные проемы по 2-ому этажу в обрамлении наличников с «ушками» и сандриками-полочками на кронштейнах с листом аканта и лепным растительным декором в надоконной плоскости; подоконные профилированные тяги, объединяющие окна второго этажа; прямоугольные оконные проемы антресольного этажа с подоконной полочкой; гладкий широкий фриз и карниз с модульонами и розетками; парапетный ступенчатый аттик на всю длину фасада;</p>	
5.3	<p>Юго-восточный и северо-западный фасады: горизонтальная проработка рустом первого этажа; прямоугольные оконные проемы первого этажа без наличников с замковыми камнями с лепным декором - лист аканта и подоконными полочками; междуэтажные профилированные тяги; прямоугольные оконные проемы второго этажа, обрамленные профилированным наличником; подоконные профилированные тяги, объединяющие окна второго этажа; прямоугольные оконные проемы антресольного этажа с подоконной полочкой; гладкий широкий фриз и выступающий карниз с модульонами и розетками;</p>	 <p>Юго-восточный торцевой фасад с перепадом рельефа, в 5 оконных осей.</p>  <p>Северо-западный торцевой фасад с перепадом рельефа, в 5 оконных осей.</p>

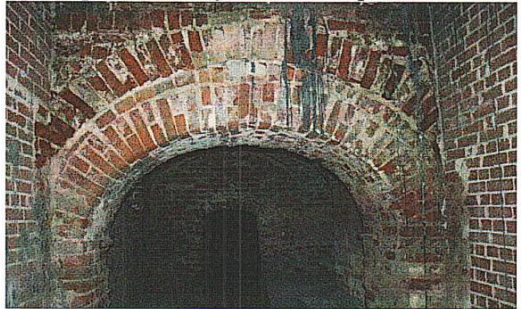
		 <p>Венчающий карниз с модульонами и розетками.</p>  <p>Прямоугольные оконные проемы первого этажа без наличников, с замковыми камнями лепными декором - лист аканта.</p>
6.	Пространственно-планировочная структура интерьеров в пределах несущих стен и перекрытий кон. XIX - нач. XX века, особенность планировочных связей помещений – смешанный тип (графические схемы № 1-4);	-
7.	Конструктивная схема: подлинные несущие кирпичные стены, кирпичные перемычки (клинчатые, полуциркульные, лучковые, коробовые), кирпичные цилиндрические и сомкнутые своды в помещениях цокольного и 1-го этажей, плоские перекрытия (графические схемы № 1-4);	 <p>Материал капитальных стен – кирпич.</p>  <p>Кирпичные клинчатые перемычки.</p>



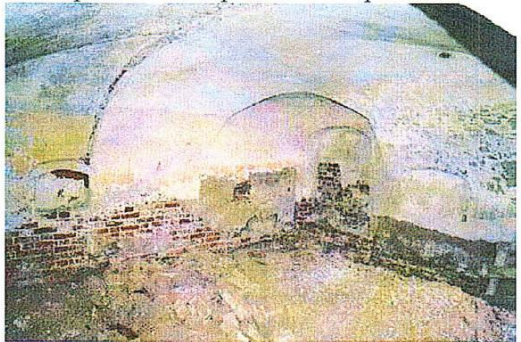
Кирпичные полуциркульные
перемычки.



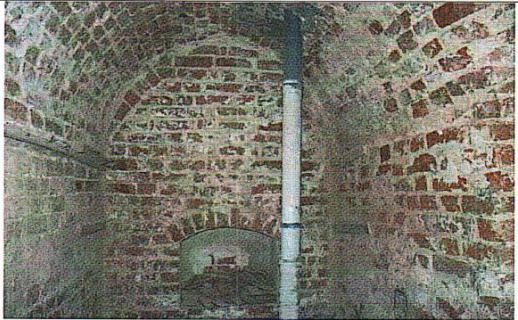



Кирпичные лучковые перемычки.

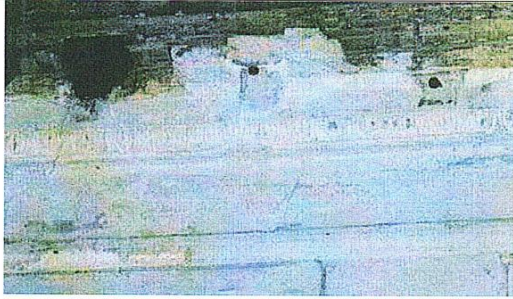
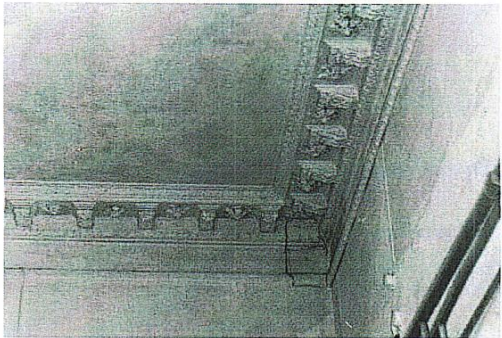
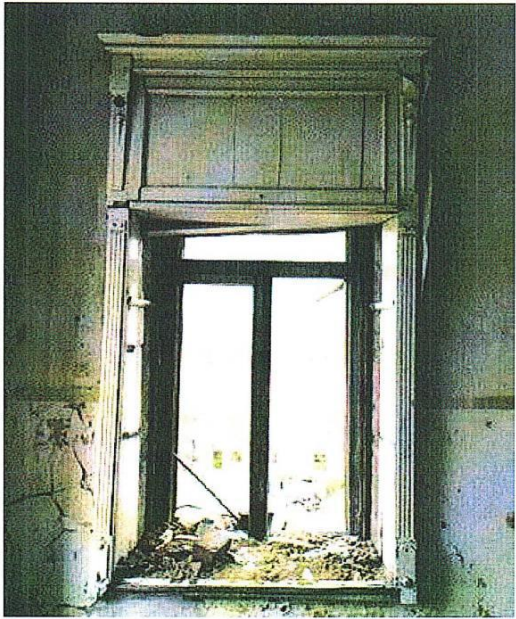


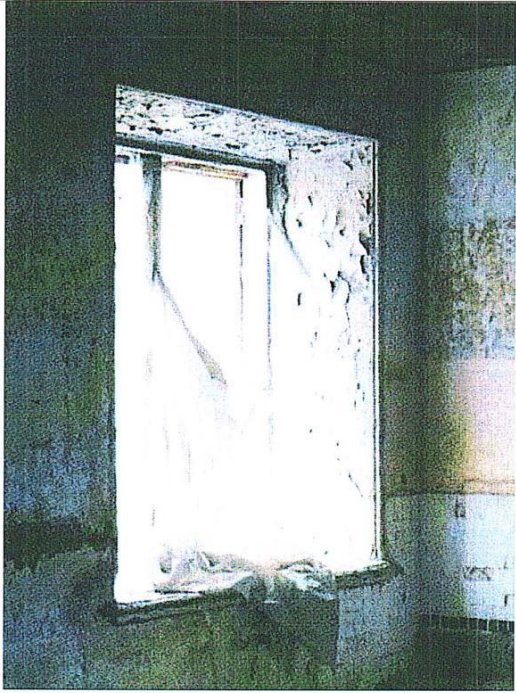
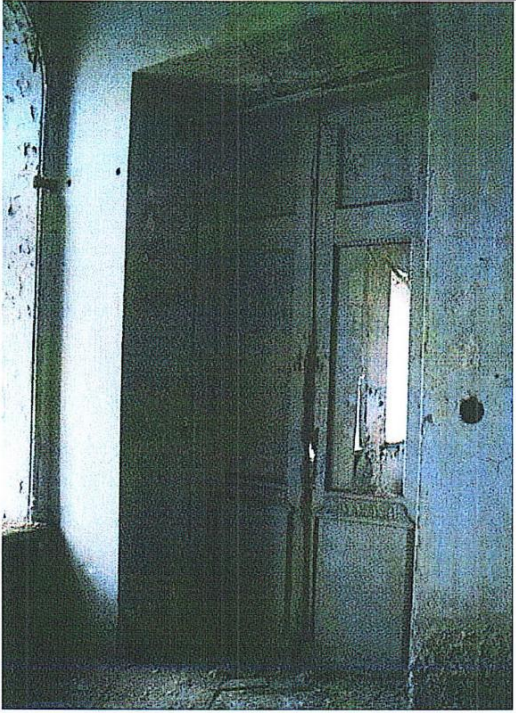
Кирпичные коробовые перемычки.



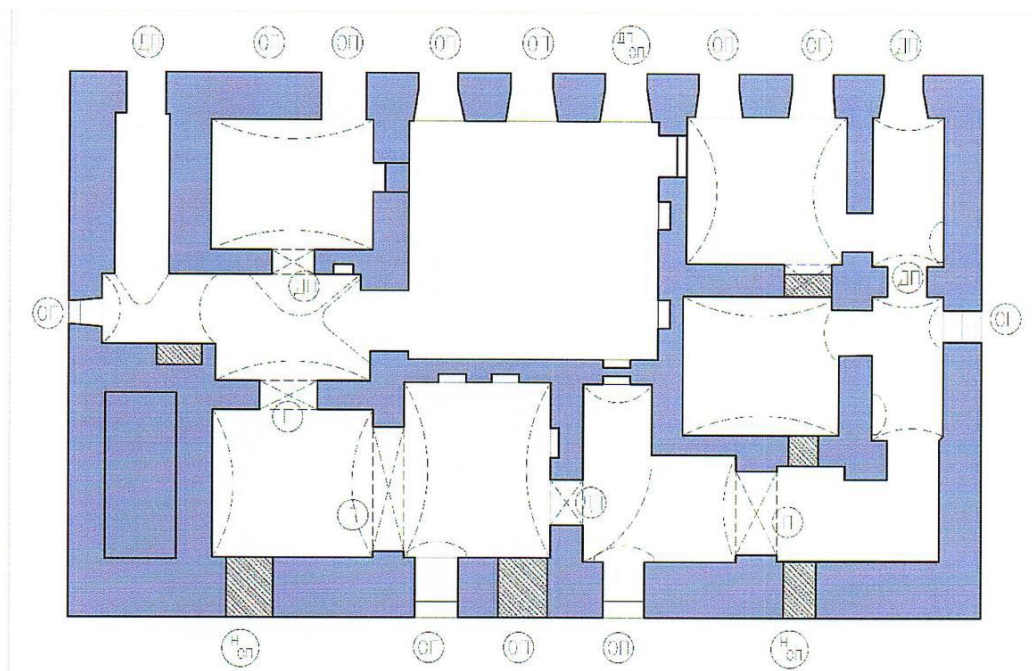
Кирпичные сомкнутые своды с
распалубками.

		 <p>Цилиндрические своды.</p>  <p>Плоские перекрытия.</p>
8.	Местоположение лестницы, связывающей 1-ый и 2-й этажи (графические схемы № 2, 3);	 <p>Четырехмаршевая лестница, связывающая 1-й и 2-й этажи.</p>
9.	Архитектурно-художественное оформление интерьеров начала XX в., местоположение, габариты, профиль и материал элементов: потолочные профилированные тяги, в том числе с иониками по периметру помещений; две колонны с ионическими капителями в помещениях второго этажа; кирпичная печь в помещении 1-го этажа кон. XIX - нач. XX в. (графические схемы № 2, 5, 6);	 <p>Потолочные тяги, две колонны с ионическими капителями в помещениях второго этажа.</p>

		 <p>Лепной карниз по периметру помещения 2-го этажа.</p>  <p>Карниз по периметру помещения.</p>
10.	<p>Местоположение, геометрия и материал заполнения оконных проемов; оформление оконных проемов в интерьере: штукатурные валики на оконных проемах, оконный резной наличник в помещении 2-го этажа (графические схемы № 1-4);</p>	<p>-</p>  <p>Оконный резной наличник в помещении 2-го этажа.</p>

		 <p data-bbox="906 965 1342 1025">Штукатурные валики на оконных проемах.</p>
11.	<p data-bbox="435 1032 850 1368">Столярное заполнение дверных проемов кон. XIX - нач. XX в.: местоположение, материал - дерево, характер оформления, а также сопутствующие элементы (откосы, наличники); в том числе двупольная филенчатая дверь, украшенная резьбой (графическая схема № 3).</p>	 <p data-bbox="922 1742 1326 1771">Двупольная филенчатая дверь.</p>

Графическая схема №1.
План подвального этажа.



Условные обозначения

— Фасады, предлагаемые к охране

ДП Дверной проем

ОП Оконный проем

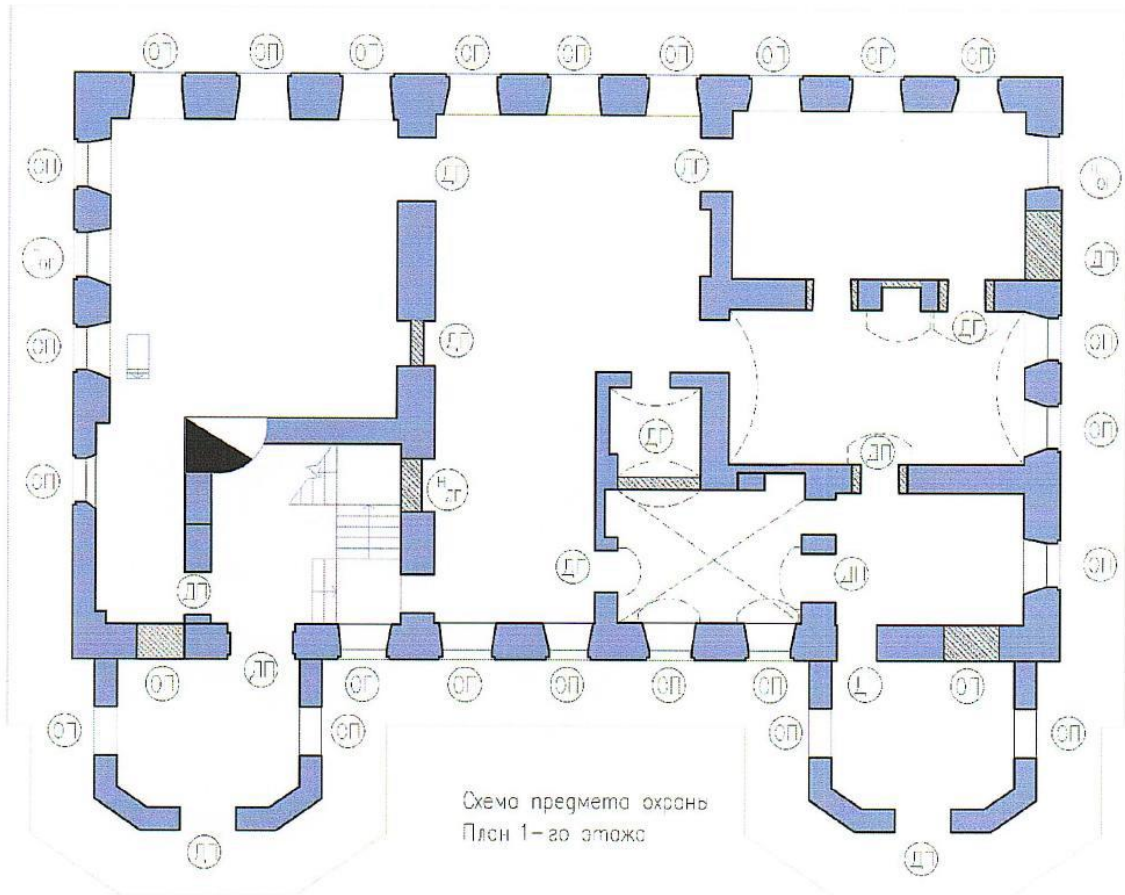
П Проем

■ Стены, предлагаемые к охране

▨ Заложенные проемы

--- Своды

Графическая схема №2.
План 1 этажа.



Условные обозначения

— Фасады, предлагаемые к охране



Дверной проем



Оконный проем



Стены, предлагаемые к охране



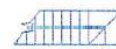
Заложенные проемы



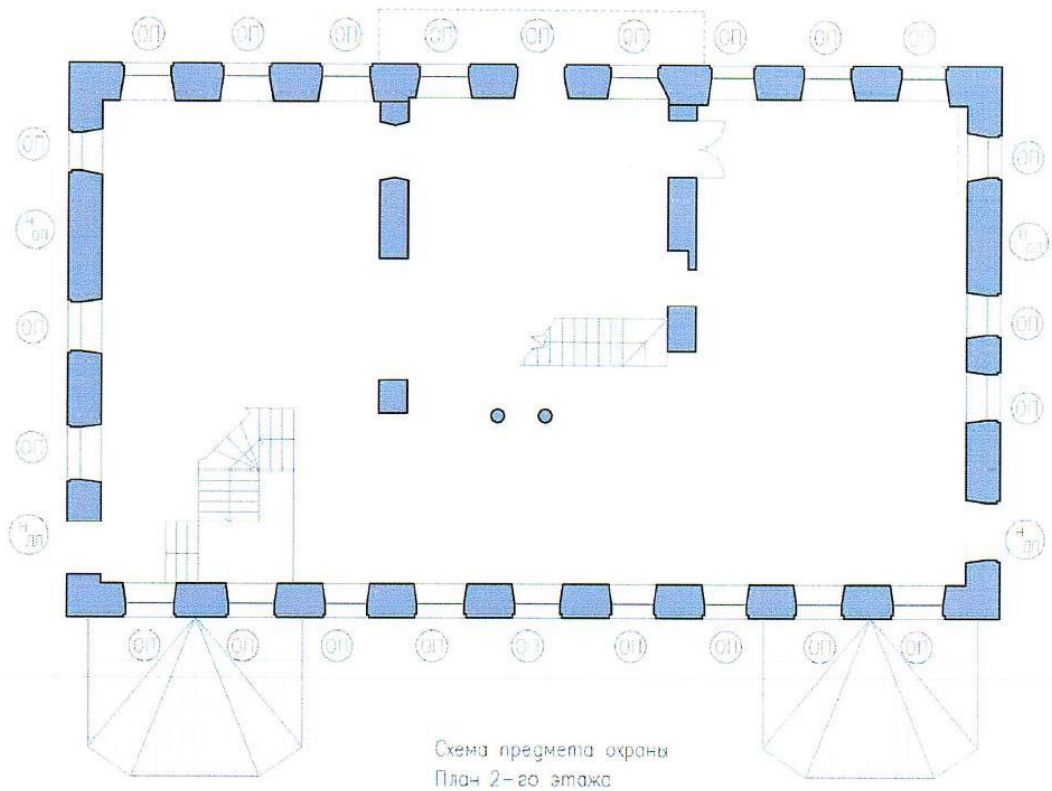
Своды



Печи



Лестницы



Условные обозначения

— Фасады, предлагаемые к охране

ДП Дверной проем

ОП Оконный проем

■ Стены, предлагаемые к охране

● Колонны

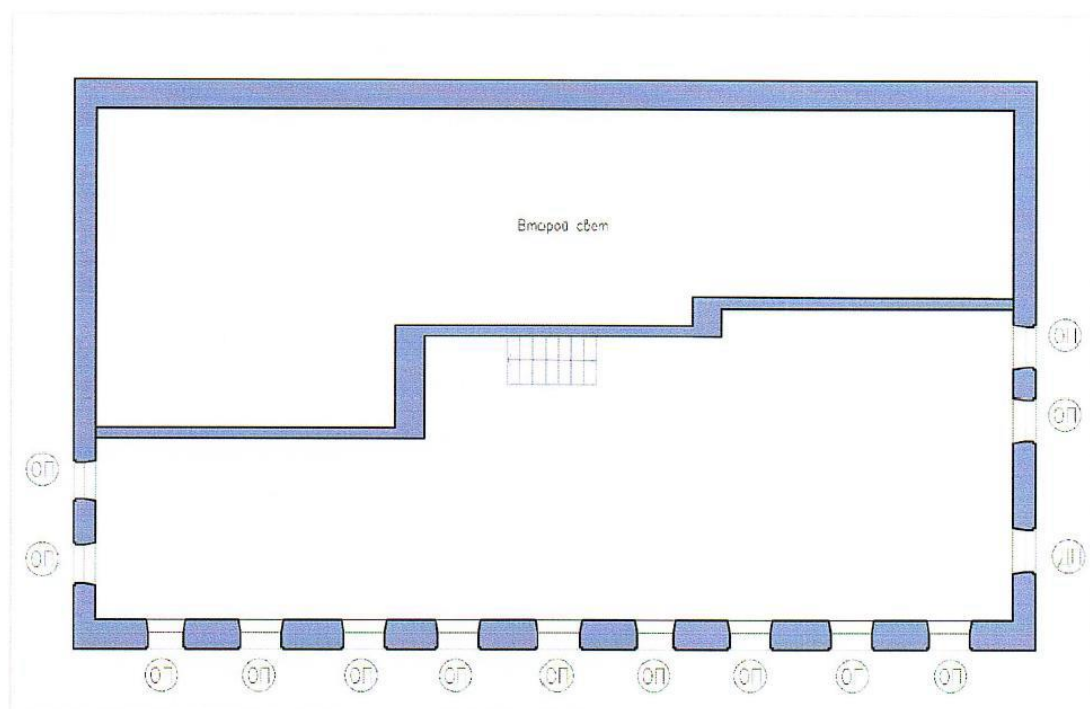
--- Обрамление окна

М Филленчатая дверь

Лестницы

Балкон

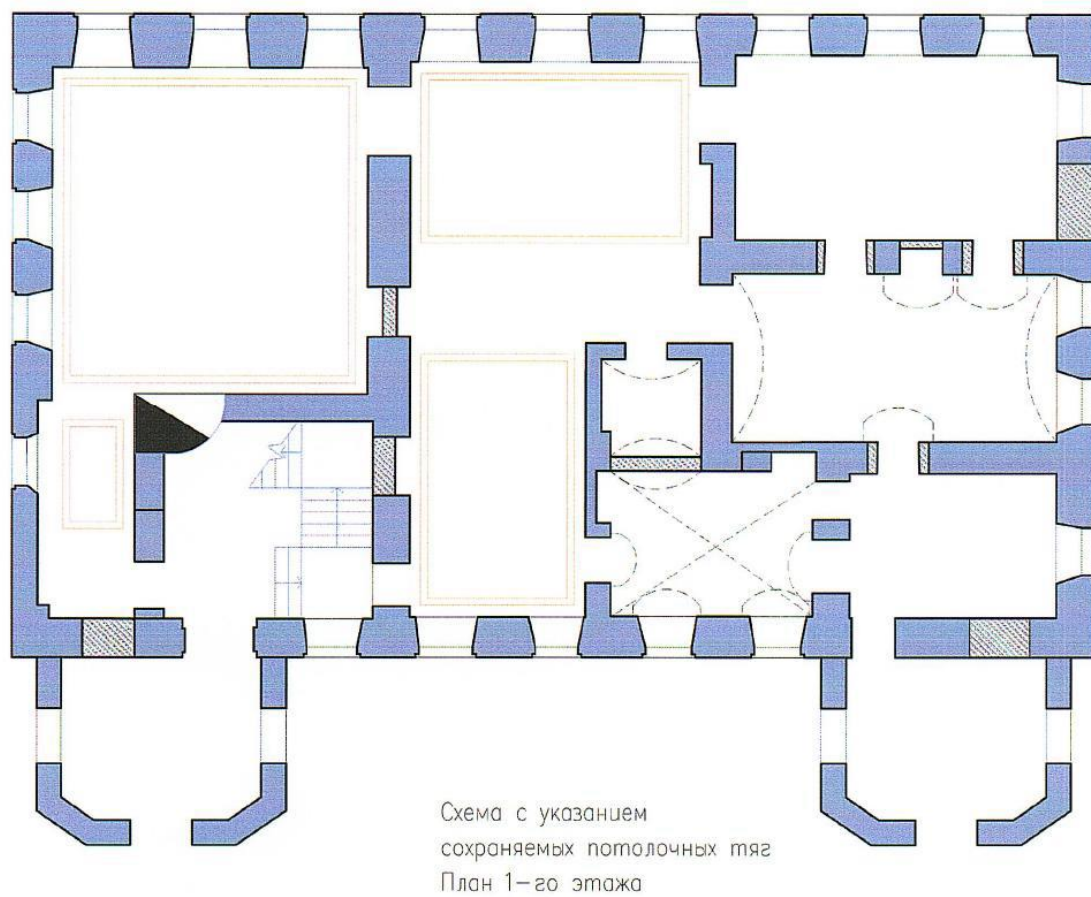
Графическая схема №4.
План антресольного этажа.





Условные обозначения

-  Фасады, предлагаемые к охране
-  Дверной проем
-  Оконный проем
-  Стены, предлагаемые к охране
-  Лестницы

План 1 этажа с указанием сохраняемых потолочных тяг.



Условные обозначения

-  Потолочные тяги
-  Лепной карниз

Графическая схема №6.
План 2 этажа с указанием сохраняемых потолочных тяг.

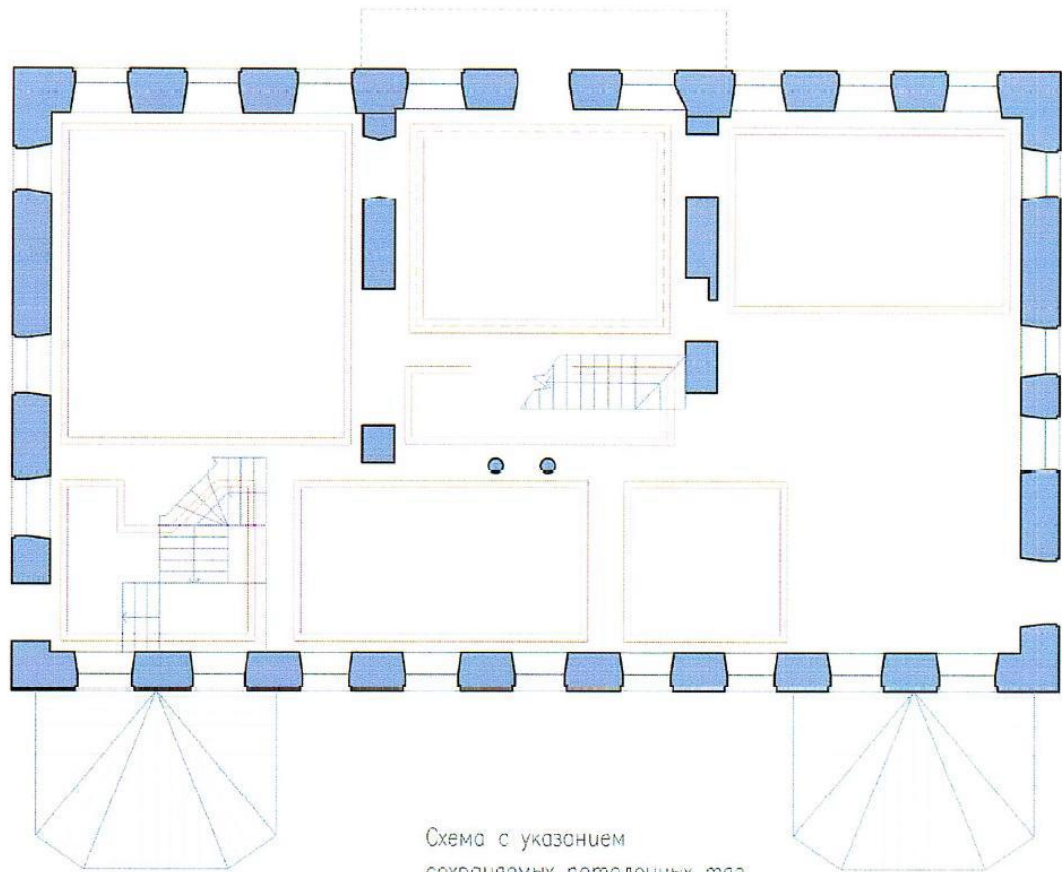


Схема с указанием
сохраняемых потолочных тяг
План 2-го этажа

Условные обозначения

-  Потолочные тяги
-  Лепной карниз

ПРОТОКОЛ №1
организационного заседания экспертной комиссии
по вопросу рассмотрения проектной документации на проведение работ по
сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова»,
расположенного по адресу: Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4

г. Казань, г. Омск

08 октября 2025 г.

Совещались (по дистанционной связи):

Исхакова Гюзель Юнесовна	образование высшее, Казанский инженерно-строительный институт, специальность «Архитектура», архитектор первой категории (направление – проектные работы по реставрации и консервации на объектах культурного наследия - приказ МК РФ от 26.07.2017 № 1252). Стаж работы 30 лет. Общество с ограниченной ответственностью «Ресма», главный архитектор проекта
Нестеренко Игорь Михайлович	образование высшее, Казанский государственный университет им. В.И. Ульянова-Ленина, специальность «История», стаж работы 36 лет. Общество с ограниченной ответственностью «Поволжская археология», эксперт
Свиридовский Олег Антонович	образование высшее, Омский государственный университет, специальность «История», стаж работы 33 года, Федеральное государственное бюджетное учреждение науки «Омский научный центр Сибирского отделения Российской академии наук», ведущий инженер

Повестка дня:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение основных направлений работы экспертов.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.
6. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения.
7. Определение иных положений и условий, необходимых для работы экспертной комиссии и проведения экспертизы.

Слушали:

1. **Об утверждении состава экспертной комиссии.**

Решили единогласно:

Утвердить состав экспертной комиссии:

Исхакова Гюзель Юнесовна

Нестеренко Игорь Михайлович

Свиридовский Олег Антонович

2. **О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.**

Решили единогласно:

Избрать председателем экспертной комиссии: **Исхакову Гюзель Юнесовну.**

Избрать ответственным секретарем экспертной комиссии: **Нестеренко И.М.**

3. **Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.**

Исхакова Г.Ю. уведомила членов экспертной комиссии, что объектом экспертизы является проектная документация «Объект культурного наследия регионального значения: «Дом Пискунова», 1841 г., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4». Шифр: УХ-112105 разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы и геоизысканий» (, имеющим действующую лицензию Министерства культуры Российской Федерации на осуществление деятельности в области сохранения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), и представленная заказчиком экспертизы - Обществом с ограниченной ответственностью «АК БАРС Инжиниринг» в адрес экспертов в электронном виде, в составе:

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1.	УХ-112105-ПД-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
	УХ-112105-ПД-СП	Фрагмент 1. Состав проектной документации	
	УХ-112105-ПД-ИРД	Фрагмент 2. Исходно-разрешительная документация	
2	УХ-112105-ПД-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
		Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения	
3	УХ-112105-ПД-АР	Раздел 3. Часть 1. Объемно-планировочные и архитектурные решения	
4	УХ-112105-ПД-КР	Раздел 4. Конструктивные решения	
		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
		Подраздел 1. Система электроснабжения	
5.1.1.	УХ-112105-ПД-ИОС1.1	Часть 1. Система внутреннего электроснабжения	
5.1.2.	УХ-112105-ПД-ИОС1.2	Часть 2. Наружное электроосвещение	
		Подраздел 2. Система водоснабжения	
5.2.1.	УХ-112105-ПД-ИОС2.1	Часть 1. Внутренняя система водоснабжения	
5.2.2.	УХ-112105-ПД-ИОС2.2	Часть 2. Наружные сети водоснабжения	Отдельный договор
		Подраздел 3. Система водоотведения	
5.3.1.	УХ-112105-ПД-ИОС3.1	Часть 1. Внутренняя система водоотведения	
5.3.2.	УХ-112105-ПД-ИОС3.2	Часть 2. Наружные сети водоотведения	Отдельный договор
		Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	
5.4.1.	УХ-112105-ПД-ИОС4.1	Часть 1. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха	
5.4.2.	УХ-112105-ПД-ИОС4.2	Часть 2. Индивидуальный тепловой пункт	
5.4.3.	УХ-112105-ПД-ИОС4.3	Часть 3. Тепловые сети	Отдельный договор
		Подраздел 5. Сети связи	
5.5.1.	УХ-112105-ПД-ИОС5.1	Часть 1. Структурированные кабельные сети. Видеонаблюдение. Система связи МГН	
5.5.2.	УХ-112105-ПД-ИОС5.2	Часть 2. Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения и управления эвакуацией. Автоматическое пожаротушение	

5.5.3.	УХ-112105-ПД-ИОС5.3	Часть 3. Автоматизация инженерного оборудования и систем	
5.5.4.	УХ-112105-ПД-ИОС5.4	Часть 4. Автоматизированная информационно-измерительная система контроля и учета	
6.	УХ-112105-ПД-ТХ	Раздел 6. Технологические решения	
7.	УХ-112105-ПД-ПОС	Раздел 7. Проект организации строительства	
8.	УХ-112105-ПД-ООС	Раздел 8. Мероприятия по охране окружающей среды	
9.	УХ-112105-ПД-МПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10.	УХ-112105-ПД-ТБЭ	Раздел 10. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	
11.	УХ-112105-ПД-ОДИ	Раздел 11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
		Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами	
13.	ГТП	Геотехнический прогноз (оценка) влияния нового строительства на изменение напряженно-деформированного состояния окружающего грунтового массива, в том числе оснований сооружений окружающей застройки	

Материалы изысканий.

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
I	УХ-015815-ОТ	Отчет по результатам обследования технического состояния несущих конструкций построенных частей объекта капитального строительства	
II	УХ-115641-ИГДИ	Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий	ООО ПИИ «ЦЭИС»
III	УХ-115641-ИГИ	Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий	ООО ПИИ «ЦЭИС»
IV	УХ-115641-ИЭИ	Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий	ООО ПИИ «ЦЭИС»
V	УХ-115641-ИГМИ	Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий	ООО ПИИ «ЦЭИС»

Научно-проектная документация. Раздел. 13.1. УХ-112105-НПД

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1.	УХ-112105-НПД-ПР	Раздел 1. Предварительные работы	
2.	УХ-112105-НПД-КНИ	Раздел 2. Комплексные научные исследования	
2.1.		Часть 1. Историко-архитектурные натурные исследования (обмеры).	
2.2.		Часть 3. Отчет по комплексным научным исследованиям.	
2.3.		Часть 3. Протоколочно-документальная фотофиксация объекта до начала работ	
3.	УХ-112105-НПД-ЭП	Раздел 3. Проект реставрации и приспособления. Стадия «Эскизный проект»	
		Часть 1. Пояснительная записка	
		Часть 2. Архитектурные и объемно-	

		планировочные решения	
		Часть 3. Конструктивные решения.	

Решили единогласно:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1) В своей работе и при принятии решений экспертная комиссия руководствуется нормами Федерального Закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе», а также настоящим порядком.

2) Работа экспертной комиссии осуществляется в форме консультаций и обсуждений, в том числе дистанционных;

3) Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов;

4) Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протокол рабочих заседаний, в случае необходимости;
- протокол итогового заседания.

Протоколы заседаний подписываются всеми членами экспертной комиссии.

4. Об определении основных направлений работы экспертов.

Решили единогласно:

Эксперты самостоятельно проводят комплексный анализ материалов по объекту экспертизы с позиции научной обоснованности предлагаемых проектных решений и соответствия, принятых для реализации технологических приемов и методов производства работ, требованиям сохранения подлинности, раскрытия и восстановления исторической, научной, художественной или иной историко-культурной ценности выявленного объекта культурного наследия, обеспечения условий для его современного использования и физической сохранности, с учетом особенностей сохранения объекта культурного наследия и на совместном заседании докладывают и обобщают результаты предварительного рассмотрения.

Председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии обобщают мнения и выводы экспертов и обеспечивают подготовку заключения экспертизы.

Ответственный секретарь экспертной комиссии оформляет заключение экспертизы.

5. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Решили единогласно:

Утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

- дата начала проведения экспертизы - организационное заседание экспертной комиссии в день получения полного комплекта документов по объекту экспертизы от заказчика.

Ответственные исполнители: *все члены экспертной комиссии.*

- дата окончания проведения экспертизы - не позднее 1-2 рабочих дней до окончания даты проведения экспертизы по договору, заключенному в письменной форме между заказчиком и экспертами - итоговое заседание экспертной комиссии, оформление и последующее подписание заключения экспертизы. Если в ходе рассмотрения объекта экспертизы экспертами были сформулированы вопросы и замечания по его содержанию и направлены в адрес разработчика - дата окончания проведения экспертизы сдвигается на срок корректировки проектной документации и ее рассмотрение, не более чем на двадцать рабочих дней, что продлевает срок проведения экспертизы по договорам.

Ответственные исполнители: *все члены экспертной комиссии.*

- в течение 1 рабочего дня с даты оформления заключения экспертизы – передача (направление) заключения экспертизы заказчику.

Ответственные исполнители: *ответственный секретарь экспертной комиссии.*

6. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Решили единогласно:

В случае возникновения необходимости запрашивать у заказчика дополнительные материалы в рабочем порядке.

7. Об определении иных положений и условий, необходимых для работы экспертной комиссии и проведения экспертизы.

Решили единогласно:

Отсутствуют.

Председатель экспертной комиссии

Исхакова Г.Ю.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Нестеренко И.М.

Член экспертной комиссии

Свиридовский О.А.

ПРОТОКОЛ №2

итогового заседания экспертной комиссии

по вопросу рассмотрения проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», расположенного по адресу: Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4

г. Казань, г. Омск

23 декабря 2025 г.

Совещались (по дистанционной связи):

Исхакова Г.Ю. – председатель экспертной комиссии.

Нестеренко И.М. - ответственный секретарь экспертной комиссии.

Свиридовский О.А. – член экспертной комиссии.

Повестка дня:

1. Итоговое рассмотрение объекта экспертизы, согласование заключительного вывода экспертной комиссии.
2. Подписание заключения экспертизы
3. Принятие решения о направлении (передаче) заключения экспертизы заявителю (заказчику).

Слушали: Исхакову Г.Ю., Нестеренко И.М., Свиридовского О.А.

1. Проектная документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пискунова», расположенного по адресу: Республики Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4, с наименованием: «Объект культурного наследия регионального значения: «Дом Пискунова», 1841 г., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Рахматуллина, 4». Шифр: УХ-112105, разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы и геоизысканий» (Лицензия на осуществление деятельности в области сохранения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) № МКРФ 21431 от 25.06.2021 (действующая)), соответствует (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и рекомендуется к согласованию органом исполнительной власти Республики Татарстан, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном законодательством.

Решение принято единогласно.

2. Произвести подписание заключения экспертизы в порядке, установленном пунктом 25 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

Решение принято единогласно.

3. Ответственному секретарю экспертной комиссии направить (передать) заявителю (заказчику) заключение экспертизы в течение 1-го рабочего дня с даты ее оформления.

Решение принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

Исхакова Г.Ю.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Нестеренко И.М.

Член экспертной комиссии

Свиридовский О.А.