

**АКТ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ  
ЭКСПЕРТИЗЫ**  
**проектной документации по сохранению (реставрации и приспособлению)  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Ансамбль деловых и жилых домов братьев Синкевич и Фихмана»**

по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Пушкинская, 33А, лит. А».

**АКТ**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**  
**проектной документации по сохранению (реставрации и приспособлению)**  
**объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль**  
**деловых и жилых домов братьев Синкевич и Фихмана»**  
по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Пушкинская, 33А, лит. А».

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. №569(в ред. Постановлений Правительства РФ от 18.05.2011 N 399, от 04.09.2012 N 880, от 09.06.2015 N 569, от 14.12.2016 N 1357, от 27.04.2017 N 501).

**1. Дата начала проведения экспертизы: 05.07.2019**

**2. Дата окончания экспертизы: 5.08.2019**

**3. Место проведения экспертизы: г. Москва, г. Омск.**

**4. Заказчик экспертизы: ООО «СВС Девелопмент», 690001, г. Владивосток, ул. Пушкинская, 33А.**

**5. Сведения об экспертах:**

5.1. Фамилия, имя и отчество	<b>Удина_Наталья_Леонидовна</b>
Образование	Высшее
Специальность	Архитектор
Учёная степень (звание)	-
Стаж работы в данной области	34 года
Место работы, должность	директор ООО «Строймир», член Омского областного отделения ВООПИК, член Консультативного совета Министерства культуры Омской области по вопросам сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Омской области
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16 августа 2017 года №1380

<p>экспертизы с указанием объектов экспертизы</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</li> <li>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</li> <li>- <b>проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия</b></li> </ul> <p>документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, и (или) хозяйственных работ, предусмотренных ст.25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</p>
<p><b>5.2. Фамилия, имя, отчество</b></p>	<p><b>Свиридовский Олег Антонович</b></p>

Образование	Высшее
Специальность	Историк
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы в данной области	27 лет
Место работы и должность	ведущий инженер сектора методов исследования проблем развития регионов Омского научного центра СО РАН, председатель Общественного совета по вопросам культурного наследия Министерства культуры Омской области, член Омского областного отделения ВООПИиК, член президиума Омского регионального общественного благотворительного Фонда «Культура Сибири»
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 07.12.2016 № 2678 - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; <b>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</b>
<b>5.3. Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Дыминская Александра Владимировна.</b>
Образование	Высшее
Специальность	Архитектор. Реставратор I категории (Приказ МК РФ от 17.07.2019 № 997)
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы в данной области	33
Место работы и должность	АО «Межрегиональный центр независимой историко-культурной экспертизы», руководитель проектной группы.
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 17.05.2019 № 997 - проекты зон охраны объекта культурного наследия; <b>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</b>

**6. Информация об ответственности за достоверность сведений:** эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, с п.19 «д», и обеспечивают выполнение п. 17 «Положения о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 №569.

**7. Сведения о заказчике:** ООО «СВС Девелопмент»

Адрес места нахождения: г. Владивосток, ул. Пушкинская, 33А

**8. Отношение к заказчику:** эксперты не имеют родственных связей с заказчиком; не состоят в трудовых отношениях с заказчиком; не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком; не владеют ценными бумагами, акциями заказчика; не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего Акта экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя и третьих лиц.

**9. Объект экспертизы:** научно-проектная документация: Объект культурного наследия регионального значения «Ансамбль деловых и жилых домов братьев Синкевич и Фихмана» по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Пушкинская, 33А, литер А. Проект реставрации и приспособления (далее – Объект).

**10. Цель экспертизы:** определение *соответствия* (положительное заключение) или не соответствия (отрицательное заключение) представленной научно-проектной документации (далее НПД) на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (далее – ОКН) *требованиям* государственной охраны объектов культурного наследия (абзац 10, статья 28 «Государственная историко-культурная экспертиза» Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

**11. Сведения об организации – разработчике научно-проектной документации:** разработчик – Автономная Некоммерческая Организация «Культурное наследие» (АНО «Культурное наследие»), директор Яхно Т.К., адрес: г. Владивосток, ул. Алеутская, 11. Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 16.12.2015 № МКРФ 03090 (срок действия – бессрочно).

**12. Основание для проведения государственной историко-культурной экспертизы (далее ГИКЭ):** договор на выполнение работ по проведению ГИКЭ между ООО СВС «Девелопмент» и АНО «Культурное наследие», договоры с экспертной комиссией в составе: Удиной Н.Л., Свиридовского О.А.,

**13. Перечень документов, представленных Заказчиком на экспертизу:** «Научно-проектная документация: Объект культурного наследия регионального значения «Ансамбль деловых и жилых домов братьев Синкевич и Фихмана» по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Пушкинская, 33А, литер А. Проект реставрации и приспособления», в составе:

**Том I.** Предварительные работы. **Книга 1.** Исходно-разрешительная документация. **Книга 2. Часть 1.** Предварительные исследования. **Книга 2. Часть 2.** Материалы фотофиксации.

**Том II.** Комплексные научные исследования. **Книга 1. Часть 1.** Историко-архивные и библиографические изыскания. Историческая справка. **Книга 1. Часть 2.** Обмерные чертежи. **Книга 1. Часть 3.** Архитектурные исследования. **Приложения. Альбомы 1 и 2.** Техническое заключения по результатам проведённых комплексных инженерно-технических исследований. **Альбом 3.** Техническое заключение по результатам обследования существующих систем инженерно-технического обеспечения.

**Том III. Проект реставрации и приспособления.**

**Книга 1. Часть I.** Эскизный проект реставрации. Пояснительная записка.

**Книга 1. Часть 2.** Графическая часть.

**Книга 2. Часть I.** Эскизный проект приспособления. Пояснительная записка.

**Книга 2. Часть 2.** Графическая часть.

**Книга 3. Часть 1.** Архитектурные решения. Кровля. **Книга 3. Часть 2.** Архитектурные решения.

**Книга 4.** Конструктивные и объёмно-планировочные решения.

**Книга 5. Часть 1.** Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. **Книга**

**5. Часть 2.** Автоматизация систем отопления, вентиляции и кондиционирования. **Книга 5. Часть 3.** Электрооборудование систем отопления, вентиляции и кондиционирования.

**Книга 6.** Водоснабжение и канализация.

**Книга 7. Часть 1.** Электрооборудование. **Книга 7. Часть 2.** Электроосвещение.

Научно-проектная документация выполнена в 2016 - 2019 годах. Представлена на экспертизу на электронном носителе в формате PDF.

**14. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:** обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты проведения экспертизы, отсутствуют.

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

– рассмотрены всеми членами экспертной комиссии, представленные Заказчиком документы, подлежащие экспертизе;

– проведен сравнительный анализ всего комплекта материалов по Объекту экспертизы, принятого от Заказчика, на соответствие требованиям

действующего законодательства в сфере сохранения объектов культурного наследия; на научную обоснованность, достоверность, объективность, законность, полноту результатов исследований и принимаемых архитектурных, конструктивных, объемно-планировочных, инженерных и технологических решений;

– осуществлено коллегиально, всеми членами экспертной комиссии, обсуждение результатов проведенных исследований, проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов, экспертами принято единое решение и сформулирован вывод экспертизы;

– оформлены результаты экспертизы (проведенных исследований) в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

**16. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы:** не имеется.

**17. Перечень специальной, технической, справочной и нормативной литературы, использованной при проведении экспертизы:**

17.1. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – №73-ФЗ«Об объектах культурного наследия»);

17.2. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 года №569 (с изменениями и дополнениями от 18.05.2011, 4 сентября 2012 и 09.06.2015);

17.3. Приказ Минкультуры России от 05.06.2015 № 1749 (ред. от 24.06.2016) «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»;

17.4 ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры», дата введения 01.01.2014;

17.5. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок проведения и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры», дата введения 01.06.2014;

17.6. 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 РФ от 16 октября 2015 г. N 338-01-39-ГП).

**18. Анализ представленной на экспертизу документации и сведения о проведенных исследованиях:** государственными экспертами рассмотрены представленные документы и материалы и установлено следующее:

18.1. Основанием для разработки научно-проектной документации является:

- Плановое реставрационное задание на разработку научно-проектной документации для проведения ремонтно-реставрационных работ на памятнике истории и культуры от 12.04.2016 г. № 14, выданное Департаментом культуры Приморского края.
- Техническое задание заказчика на разработку научно-проектной документации для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия от 14.04.2016 г.

18.2. Основные сведения об объекте культурного наследия:

- Объект культурного наследия регионального значения «Ансамбль деловых и жилых домов братьев Синкевич и Фихмана», Приморский край, г. Владивосток, ул. Пушкинская, 33А, лит.А. включен в список памятников истории и культуры краевого значения решением Приморского краевого Совета народных депутатов от 27.02.1987 г. №125 «О мерах по улучшению учёта, охраны и использования памятников истории и культуры Приморского края».
- Границы территории объекта культурного наследия не утверждены.
- Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден приказом инспекции по охране объектов культурного наследия Приморского края от 27.03.2019 №78 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия «Дом Синкевича», расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Пушкинская, 33А, литер А (ранее – ул. Пушкинская, 33, стр. 1)».
- Объект культурного наследия находится в частной собственности ООО «СВС Девелопмент».
- Характер современного использования до начала работ – учебный корпус.

18.3. Градостроительное положение: объект культурного наследия регионального значения: "Ансамбль деловых и жилых домов братьев Синкевич и Фихмана" по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Пушкинская, 33А, литер А, расположен с отступом от красной линии улицы Пушкинской, на глубину выступающей перед главным фасадом террасы. Главный южный фасад здания-памятника ориентирован в сторону бухты Золотой Рог, западный фасад в сторону ул. Всеволода Сибирцева, северный (дворовой) фасад обращен в сторону изначальной подпорной стенки, формирующей организацию рельефа исторической внутриквартальной застройки ансамбля. Восточный фасад здания обращен в сторону здания по ул. Пушкинской, 35, входящего в состав ансамбля деловых и жилых домов братьев Синкевичей и Фихмана, постройки того же исторического периода, близкого по объему, с аналогичным стилевым и архитектурным решением фасадов.

Своим местоположением и градообразующей ролью в формировании композиции исторической застройки в объемно-пространственной и планировочной структуре города Владивостока объект культурного наследия регионального значения «Ансамбль деловых и жилых домов братьев Синкевич



и Фихмана» представляет собой пример парадной исторической застройки улицы Пушкинской начала XX века.

#### 18.4. Исторические сведения об объекте:

Здания Синкевичей и Фихмана по ул. Пушкинской, 33-35 строились в 1915-1916 гг. по проекту архитектора Хьюго Георга Юнгхенделя, весь ансамбль бы окончен в начале 1917 г.

Объект культурного наследия регионального значения «Ансамбль деловых домов братьев Синкевич и Фихмана» является памятником архитектуры эпохи модерн во Владивостоке и интересным примером умелого использования сложного горного рельефа в градостроительстве. Составляющие ансамбль здания обладают выразительной архитектурной пластикой, основанной на выявлении в их объемной композиции отдельных крупных форм различного функционального назначения в виде полубашен, эркеров, ризалитов, куполов. Фасады зданий отделаны высококачественной декоративной штукатуркой и оформлены вертикальными тягами, лепниной, узорными металлическими решетками.

В 1919-1922 гг. в здании по Пушкинской, 33 (в настоящее время – Пушкинская, 33А, литер А) располагались Американское консульство и японский штаб экспедиционного корпуса, в 1920-30-е годы в здании располагался Горный институт, впоследствии горный факультет ДВПИ, в 1990-2000-е годы – горный институт ДВГТУ, с 2011 по 2014 гг. – Инженерная школа ДВФУ.

#### 18.5. Техническое состояние объекта до начала производства работ:

Фундаменты ленточные бутовые на сложном известковом растворе. Техническое состояние – удовлетворительное.

Цоколь выполнен облицовкой из тесанного гранитного камня. Со стороны главного фасада частично оштукатурен цементно-песчаным раствором. Имеют место разрушения штукатурного слоя цоколя. Общее техническое состояние цоколя – удовлетворительное.

Стены наружные и внутренние цокольного этажа выполнены из рваного бутового камня на сложном известковом растворе. С наружной стороны облицованы тесанным гранитным камнем, с внутренней стороны оштукатурены известково-песчаной штукатуркой, окрашены. Наблюдаются локальные разрушения штукатурного и окрасочного слоев внутренних стен. Состояние – неудовлетворительное.

Стены наружные и внутренние первого, второго и третьего этажей выполнены кладкой из силикатного кирпича на известковом растворе, оштукатурены известково-песчаной штукатуркой. В наружных и внутренних стенах наблюдаются вертикальные трещины, локальные разрушения штукатурного слоя стен. Состояние – неудовлетворительное.

Внутренние перегородки – дощатые щитовые, оштукатуренные по дранке. Наблюдаются многочисленные трещины и зазоры в местах сопряжения со смежными конструкциями, разрушения штукатурного слоя. Техническое состояние перегородок – неудовлетворительное.

Междуэтажные перекрытия сводчатые кирпичные по металлическим двутавровым балкам. Между металлических балок в поперечном направлении на нижние полки балок установлены деревянные распорные доски 40x200 (h) мм. Подшивка из досок толщиной 20 мм. прибита гвоздями к распорным деревянным доскам, оштукатурена по дранке. Наблюдается старение древесины подшивной доски, в отдельных помещениях выявлены локальные участки подшивки, значительно поврежденные гнилью. Общее техническое состояние перекрытий – удовлетворительное.

В фойе первого в осях 2-5/Г-Е и отдельных помещениях второго и третьего этажей в осях 2-6/А-Г выполнена декоративная отделка потолков в виде потолочных тянутых профилированных розеток, поясков, тяг и формованных декоративных с растительным орнаментом формованных гипсовых плиток. Основные декоративные элементы потолков выполнены тягами из известковых растворов. Наблюдаются замыленность контуров первоначальных потолочных розеток, тяг и поясков, литых гипсовых плиток, хаотичные волосяные трещины по всей поверхности потолков. В помещениях второго и третьего этажей в осях 2-3/Е-И первоначальная декоративная отделка представлена в виде профилированных деревянных потолков кессонного типа, находящаяся в удовлетворительном состоянии.

Полы цокольного этажа – цементная стяжка по бетонному основанию. Покрытие – современная керамическая плитка на цементно-песчаном растворе. Наблюдаются трещины и сколы в отдельных плитках покрытия, выбоины в основании.

Лестницы междуэтажные: в осях 2-4/Д-Ж с первого на второй этаж – двухмаршевая, со второго на третий – трехмаршевая, в осях 6-7/Д-Ж с цокольного этажа до выхода на чердак – двухмаршевая. Лестничные марши из гранитных ступеней выполнены по кирпичным стенам и косоурам из двутавровых металлических балок. Лестничные площадки выполнены из монолитного бетона по металлическим двутавровым балкам. Покрытие лестничных площадок – первоначальная керамическая плитка. Наблюдаются незначительные разрушения и утрата отдельных плиток лестничных площадок в осях 6-7/Д-Ж. Ограждение лестниц – первоначальное кованое с деревянными перилами. Наблюдаются незначительные утраты отдельных декоративных элементов кованого ограждения. Общее техническое состояние внутренних лестниц – удовлетворительное.

Оконные блоки в уровне первого этажа – первоначальные деревянные двухрядные с глухой верхней фрамугой. В уровне второго и третьего этажей заполнения оконных проёмов смешанные – первоначальные деревянные двухрядные с глухой верхней фрамугой оконные блоки и современные металлопластиковые оконные конструкции. Наблюдается старение и локальные повреждения древесины первоначальных оконных рам фрамуг и коробок, монтажные дефекты и недостаточное закрепление металлопластиковых конструкций современных окон в оконных проёмах. Общее техническое состояние заполнения оконных проёмов – неудовлетворительное.

Заполнения внутренних дверных проёмов – первоначальные филёнчатые с резными элементами полотен в верхней части, с резными деревянными наличниками одностворчатые, двухстворчатые и раздвижные деревянные

двери. Заполнение проёмов входных групп: со стороны западного фасада – современная деревянная филёнчатая двухстворчатая дверь; со стороны восточного фасада – современная металлическая двупольная дверь. Общее состояние заполнения дверных проёмов – удовлетворительное.

Крыша многовальмовая деревянная чердачная. Стропильная система состоит из деревянных лежней, стоек, прогонов и стропильных балок. Стропильные балки сечением 130x230 мм. опираются на коньковый прогон сечением 130x230 мм, выполненный по деревянным стойкам и на мауэрлат, уложенный по наружным стенам. Пролёт стропильных балок 3,8-4,5 м. Под каждую стропильную балку установлены раскосы от стоек. Крепление деревянных элементов – на врубке, металлическими скобами и болтами. Покрытие – оцинкованные металлические картины с фальцевым одинарным соединением по обрешетке из доски переменной ширины и бруса толщиной 65 мм. Наблюдаются следы поражения древесины отдельных участков мауэрлата, концов стропильных ног, сплошной обрешетки по ендовам, стоек. Кровельное покрытие корродировано. Техническое состояние стропильных конструкций крыши и кровельного покрытия – неудовлетворительное.

Фасады отделаны декоративной штукатуркой с горизонтальной рустовкой в уровне первого этажа. Цокольная часть фасадов облицована тёсаными гранитными блоками. Декоративное архитектурное оформление фасадов представлено лепными кронштейнами под балконами второго и третьего этажей на главном фасаде, лопатками с триглифами и капельками, иониками, картушами, плоскими лопатками, лепными стилизованными элементами в виде цветков. Венчающий с дентикулами и промежуточный профилированные карнизы выполнены выпуском кирпича по тавровым консольным балкам, оштукатурены декоративным раствором. Профилированные наружные подоконники выполнены выпуском кирпича, оштукатурены. Наблюдаются: косые трещины на оштукатуренных фасадах, разрушения штукатурки и кирпичной кладки – фронтонов по главному фасаду, карниза по всему периметру здания, на участках стен над входом по восточному фасаду, под оконными проемами по главному фасаду, в уровне третьего этажа по дворовому фасаду. Техническое состояние фасадов – неудовлетворительное.

Крыльца со стороны западного и восточного фасадов выполнены из гранитных блоков, ступени крылец – гранитные. Ограждение крыльца со стороны восточного фасада современное сварное из металлических труб переменного диаметра.

Балконные плиты в уровне второго и третьего этажей на южном (главном) и северном фасадах выполнены из монолитного бетона по консольным металлическим двутавровым балкам. Наблюдается значительная коррозия отдельных консольных металлических балок, разрушение бетона балконных плит. Первоначальное покрытие балконных плит полностью утрачено. Техническое состояние конструкций балконов – неудовлетворительное.

Ограждения балконов первоначальные кованые. Ограждения корродировано, отдельные декоративные элементы утрачены. Состояние – неудовлетворительное.

Общее техническое состояние конструкций здания в целом – удовлетворительное.

Первоначальная система отопления и теплоснабжения объекта утрачена. Существующая система отопления – однотрубная, с П-образными стояками, с нижней разводкой, с чугунными секционными радиаторами. Теплоснабжение – от городских тепловых сетей. Выявлен значительный физический износ отопительных приборов, стояков, магистралей и запорно-регулирующей арматуры. Техническое состояние – неудовлетворительное.

Первоначальная (существующая) система вентиляции – организованная с естественным (гравитационным) побуждением. Организована посредством вертикальных вентиляционных каналов, выполненных во внутренних кирпичных стенах, объединённых воздушным коллектором на чердаке, с выбросом отработанного воздуха в атмосферу через два оголовка вентшахт, выходящих над кровлей объекта. Техническое состояние системы вентиляции – удовлетворительное.

Первоначальная система водоснабжения здания утрачена. Существующая система – тупиковая сеть с нижней разводкой, с подводкой воды к санитарным комнатам. Водоснабжение осуществлено от городской сети через существующий ввод с устройством водомерного узла в уровне цокольного этажа. Горячее водоснабжение здания отсутствует. Наблюдается значительный износ трубопроводом и запорно-регулирующей арматуры системы. Техническое состояние системы холодного водоснабжения – неудовлетворительное.

Первоначальная система водоотведения (канализации) здания практически полностью утрачена. Сохранившаяся часть первоначальной системы канализации в советский и постсоветский периоды дополнена стояками и лежаками из чугунных и пластиковых труб с организацией выпуска сточных вод через сохранившийся первоначальный выпуск в городскую канализационную сеть. Выявлено нарушение целостности отдельных трубопроводов системы канализации, прокладка существующих современных трубопроводов канализации выполнена с нарушением требований современных норм. Состояние системы канализации – неудовлетворительное (недопустимое).

Общее техническое состояние систем инженерно-технического обеспечения объекта – неудовлетворительное.

18.6. Предмет охраны ОКН утвержден приказом инспекции по охране объектов культурного наследия Приморского края от 27.03.2019 №78. Содержание предмета охраны:

18.6.1. Местоположение и градоформирующая роль памятника в композиции исторической застройки:

- местоположение в планировочной структуре исторической застройки центральной части города Владивостока на южном склоне горного хребта, протянувшегося с востока на запад вдоль бухты Золотой Рог;

- градостроительные характеристики здания, выполняющего роль архитектурного акцента, фиксирующего угол квартальной исторической застройки в составе ансамбля деловых и жилых домов братьев Синкевич и

Фихмана, а также формирующего архитектурную композицию парадной исторической застройки ул.Пушкинской.

#### 18.6.2. Объёмно-пространственная композиция и пространственно-планировочная структура здания:

- общая объёмно-пространственная композиция объекта культурного наследия регионального значения «Дом Синкевича», представляющая собой отдельно стоящее, трехэтажное с цокольным этажом, прямоугольное в плане, кирпичное, оштукатуренное здание;

- объёмно-пространственная композиция здания, образованная сочетанием пропорций отдельных архитектурных элементов, выявляющих его объем, трехгранного в плане ризалита западного фасада; пятигранного в плане углового ризалита, переходящего в восьмигранную угловую башню, завершённую куполом на юго-западном углу здания, фиксирующего его положение; главного и второстепенного ризалитов южного фасада с фронтонами криволинейной формы, ограниченными по краям парапетными тумбами с полуциркульными завершениями; двух ризалитов северного фасада; наружных лестниц; балконов с декоративно оформленными консолями и коваными ограждениями, имеющими характерное для стиля модерн обтекаемые, криволинейные очертания;

- первоначальная пространственно-планировочная структура здания образованная продольными и поперечными капитальными несущими стенами и перекрытиями в габаритах капитальных стен, сформированная системой помещений, объединенных по вертикали парадной и хозяйственной лестницами, по горизонтали коридорами и холлами, имеющая смешанную структуру планировки помещений – коридорную и зальную;

- форма и габариты крыши, вид материала кровли;

- форма, вид материала кровли восьмилоткового купола на юго-западном углу здания;

- высотные отметки конька кровли и венчающего карниза;

#### 18.6.3. Конструкции и материал фундаментов, капитальных стен, перекрытий, лестниц, балконов, крыши, кровельного покрытия, отделки фасадной поверхности, колористическое решение фасадов:

- конструкции и материал ленточных бутовых фундаментов из природного камня;

- наружные стены цокольного этажа из бутовой кладки с облицовкой тёсаным гранитным камнем;

- внутренние стены цокольного этажа из бутовой кладки;

- конструкции и материал капитальных стен первого, второго и третьего этажей из полнотелого силикатного кирпича светло-серого цвета;

- конструкции перекрытий цокольного, первого, второго и третьего этажей (кирпичные лучковые своды Монье по металлическим балкам);

- парадная лестница с каменными ступенями (2-х маршевая с первого на второй этаж и 3-х маршевая со второго на третий), с покрытием лестничных площадок двухцветной керамической плиткой, и коваными ограждениями с деревянными перилами;

- двухмаршевая "черная" лестница с каменными ступенями, кованым ограждением и деревянными перилами.

- монолитные бетонные балконы по консольным металлическим балкам с изначальным металлическим кованым ограждением и декоративными лепными кронштейнами;

- конструкции четырехскатной крыши здания с металлическим покрытием по деревянной стропильной системе, с фальцевым способом крепления картин кровельного покрытия;

- материал и характер отделки фасадных поверхностей-высококачественная декоративная штукатурка;

- цветовое решение поверхностей фасада соответствующее по композиции, тональности и материалам отделки первоначальному облику.

#### 18.6.4. Композиционное решение фасадов:

Композиционное решение фасадов здания выполнено: членением плоскости фасадов по горизонтали ризалитами, эркерами, простенками, лопатками, накладками, расположением оконных и дверных проемов; рустовкой стен первого этажа восточного южного и западного фасадов, профилированными карнизами, горизонтальными междуэтажными поясками по вертикали.

- композиционное решение главного (южного) фасада образовано: членением плоскости фасада по горизонтали тремя ризалитами и двумя, расположенными между ними участками стен с разным количеством оконных проемов, на пять частей; по вертикали - профилированным венчающим карнизом, горизонтальной рустовкой плоскости фасада в уровне первого этажа, междуэтажным карнизом над первым этажом, тремя желобками в нижней части простенков между оконными проемами второго этажа и двумя выступающими из плоскости фасада поясками с декоративными элементами в верхней части простенков третьего этажа; смещением оси главного (центрального) ризалита влево относительно общей композиционной оси фасада здания; расположением скругленных балконных плит с ажурным кованым ограждением и декоративными лепными кронштейнами на ризалитах в уровне 2-го и 3-го этажей;

- композиционное решение северного фасада образовано: членением плоскости фасада по горизонтали двумя ризалитами выступающих из плоскости фасада лестничных клеток и тремя участками стен с оконными проемами, на пять частей; по вертикали - профилированным венчающим карнизом, междуэтажным профилированным карнизом над первым этажом и двумя выступающими из плоскости фасада поясками в верхней части простенков третьего этажа; размещением балконов с кованым ограждением в центральной части здания в уровне 2-го и 3-го этажей;

- композиционное решение западного фасада образовано: членением плоскости фасада по горизонтали двумя (трехгранным и пятигранным в планах) ризалитами и двумя участками стен на четыре части; профилированным венчающим карнизом; по вертикали - горизонтальной рустовкой плоскости фасада в уровне первого этажа; междуэтажным карнизом над первым этажом; тремя желобками в нижней части простенков между оконными проемами второго этажа; двумя выступающими из плоскости фасада прямоугольными поясками с декоративными элементами в верхней части простенков между оконными проемами 3-го этажа; размещением крыльца с

декоративно оформленным порталом главного входа, в центральной части западного фасада, композиционно выявленного широким оконным проемом холлов второго и третьего этажей;

- композиционное решение восточного фасада образовано: членением плоскости фасада центральным ризалитом на три части по горизонтали; по вертикали - профилированным венчающим карнизом, горизонтальной рустовкой плоскости фасада в уровне первого этажа, междуэтажным карнизом над первым этажом, тремя желобками в нижней части простенков между оконными проемами 2-го этажа; двумя выступающими из плоскости фасада прямоугольными поясками с декоративными элементами в верхней части простенков между оконных проемов 3-го этажа; крыльцом с декоративно оформленным порталом входа; одномаршевой лестницей из натурального камня с кованым ограждением;

#### 18.6.5. Архитектурно-художественное решение (детализировка) фасадов:

Поверхность фасадов здания-памятника отделана высококачественной декоративной штукатуркой. Декоративные элементы выполнены выпуском кирпича и штукатурным раствором.

Основными архитектурными элементами фасада, формирующими внешний облик здания-памятника являются:

- восьмигранный трибун над угловым юго-западным ризалитом, каждая грань которого разбита четырьмя вертикальными нишами и тремя столбиками с плоскими круглыми накладками в верхней части, увенчанный восьмилотковым куполом;

- фронтоны главного ризалита южного фасада оформленные П-образной накладкой в центре с капельками и гирляндой из листьев, перевязанных лентой, обрамленной по краям четырьмя вертикальными нишками и тремя столбиками с плоскими накладками круглой формы в верхней части;

- фронтоны второстепенного ризалита южного фасада с прямоугольной накладкой в центре, обрамленной по краям тремя вертикальными нишками и двумя столбиками с плоскими накладками круглой формы в верхней части;

- лопатки ризалитов с круглыми накладками, триглифами и капельками под венчающим карнизом в верхней части ризалитов;

- четыре балкона на южном фасаде с закругленными балконными плитами с нижними плоскостями, оформленными профилированными тягами (два прямоугольника между кронштейнами и по одной четверти круга по краям);

- лепные кронштейны криволинейного очертания под балконными плитами, декоративно оформленные профилированными карнизами, квадратными накладками, капельками, вертикальными и горизонтальными желобками, стилизованными цветками и профилированными по периметру треугольными нишками, расположенными на боковых поверхностях;

- металлические кованые решетки ограждения балконов;

- два балкона прямоугольной формы в уровне второго и третьего этажей со стороны северного фасада с ограждениями в виде простых металлических кованых решеток;

- первоначальное заполнение оконного проема парадной лестницы между вторым и третьим этажом;

- картуши на лопатках, криволинейные накладки над дверными проемами восточного и западного фасадов со спиралевидными завитками и лепным декоративным элементом по оси входа;
- ниши и гофры под окном третьего этажа ризалита восточного фасада;
- профилированный венчающий карниз с дентикулами;
- междуэтажный профилированный карниз между 1-м и 2-м этажами;
- наружные двери входов – деревянные филенчатые;
- местоположение, форма и рисунок заполнения оконных проемов;
- декоративное оформление подоконной части оконных проемов второго этажа (профилированные подоконные карнизы с Т-образными накладками под ними);
- декоративное оформление подоконной части оконных проемов 3-го этажа с П-образными накладками и вертикальными гофрами под ними;
- стилизованные цветки и горизонтальные нишки на перемычках над оконными и дверными проемами балконов 2-го этажа;
- лепные декоративные элементы, плоские пояски и накладки в верхней части простенков между оконными и дверными проемами третьего этажа;
- отрезки поясов с иониками над оконными и дверными проемами балконов третьего этажа.

#### 18.6.6. Декоративно-художественное оформление интерьеров:

Основными элементами декоративно-художественного оформления интерьеров помещений здания-памятника являются:

- декоративная отделка потолков, штукатурные тянутые карнизы, потолочные тяги, розетки в соответствии с первоначальной пространственно-планировочной структурой помещений;
- пилястры в вестибюле первого этажа с консолями, оформленными декоративными элементами растительного орнамента, тянутые карнизы на балках перекрытий, потолочные тяги и две круглые розетки в вестибюле, расположенном у парадной лестницы;
- круглые потолочные розетки в помещении № 2 и № 3 на первом этаже;
- карнизы, потолочные тяги и розетки в помещениях № 2, 3, 4 на втором и третьем этажах здания;
- отделки потолков профилированными деревянными элементами и розетками в помещении № 14 на втором этаже и в помещении № 14 третьего этажа;
- филенчатые деревянные двери с резными элементами между помещениями № 4, № 5 на первом этаже, а также между помещениями № 4, № 5 и № 2, № 3 на третьем этаже здания;
- покрытие лестничных площадок двухцветной керамической плиткой;
- каменные ступени лестничных маршей;
- ограждениями лестничных маршей (изначальное, кованое, металлическое с деревянными перилами);
- филенчатые деревянные двери с резными наличниками и резными элементами в помещениях на втором и третьем этажах, расположенных над тамбуром;



- филленчатые деревянные раздвижные двери с резными наличниками и резными элементами между помещениями № 2, № 3 на втором и третьем этажах;

- камин с порталом, оформленным декоративной отделкой из натурального дерева, с орнаментированным обрамлением топки с маской сатира, с чугунной каминной решеткой, расположенный в помещении № 14 третьего этажа (слева от парадной лестницы);

- кованный канделябр, расположенный у парадной лестницы в холле вестибюля первого этажа.

#### 18.6.7. Инженерно-технические системы и оборудование:

- конструкции системы вентиляции: горизонтальные коллекторы естественной вентиляции и вентиляционные шахты чердака;

- камин и дымовые трубы.

#### 18.7. Анализ представленной научно-проектной документации (далее – НПД).

Представленная на рассмотрение научно-проектная документация (Шифр КН/НПД-03-16-1) выполнена на основании Планового реставрационного задания на разработку научно-проектной документации для проведения ремонтно-реставрационных работ на памятнике истории и культуры от 12.04.2016 №14, выданного Департаментом культуры Приморского края.

В соответствии с «Актом определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации» от 11 мая 2016 г.; предполагаемые к выполнению указанные виды работ *не оказывают* влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, следовательно, НПД комплектуется по ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры».

**В «Томе I. Предварительные работы. Книга 1. Исходно-разрешительная документация»** собрана исходно-разрешительная документация, включающая лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 16.12.2015 г. № МКРФ 03090; плановое реставрационное задание на разработку научно-проектной документации для проведения ремонтно-реставрационных работ на памятнике истории и культуры от 12.04.2016 №14, выданного Департаментом культуры Приморского края; разрешение на изучение объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения от 28.12.2015 г. №50, выданное ООО «АРТ-ПРОЕКТ» Департаментом культуры Приморского края; техническое задание заказчика на выполнение инженерно-технических исследований объекта культурного наследия; задание заказчика от 14.03.2016 г. на разработку научно-проектной документации для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия; охранное обязательство от 13.11.2015 г. №28Р-15с собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включённого в

единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; выкопировки из технического паспорта на здание по ул. Пушкинская, 33а, лит. А «Учебный корпус» от 28.06.2005 г.;

**В «Томе I. Предварительные работы. Книга 2. Часть 1. Предварительные исследования»** собрана документация, включающая: ситуационный план объекта; акт о категории сложности объекта культурного наследия; расчёт физического объёма объекта; программу научно-проектных работ; акт утрат первоначального облика объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль деловых и жилых домов братьев Синкевич и Фихмана», расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Пушкинская, 33А, литер А; предварительное инженерное заключение о техническом состоянии памятника; Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

**В «Томе I. Предварительные работы. Книга 2. Часть 1. Материалы фотофиксации»** собраны материалы включающие: схемы фотофиксации, фотофиксацию (с комментариями) фасадов, интерьеров, чердака и кровли памятника.

**В «Томе II. Комплексные научные исследования. Книга 1. Часть 1. Историко-архивные и библиографические изыскания. Историческая справка.»** представлены результаты историко-архивных и библиографических изысканий в виде исторической справки, содержащей: в текстовой части – архивные данные, биографию владельцев и архитектора, историю эксплуатации ОКН, перечень архивных и библиографических источников; в иллюстративной части – иконографические материалы в виде фрагмента карты г. Владивостока 1910 года, архивные фотоматериалы ОКН за период с 1919 по 2004 года.

**«Том II. Комплексные научные исследования. Книга 1. Часть 2. Обмерные чертежи»** включает графическую часть: обмерные чертежи планов цокольного, первого, второго и третьего этажей с экспликацией помещений и условными обозначениями, обмерные чертежи чердака, стропильной системы и кровли, обмерные чертежи южного (главного) в осях 1-12, северного в осях 12-1, восточного в осях А-К и западного в осях К-А фасадов ОКН, продольный и поперечный разрезы.

**«Том II. Комплексные научные исследования. Книга 1. Часть 3. Архитектурные исследования»** представлен: общей текстовой частью и актами, содержащими графические, текстовые и библиографические материалы, материалы фотофиксации и детализованные чертежи основных элементов и деталей памятника, составляющих предмет охраны ОКН; материалами по результатам проведенных химического, рентгенофазового и петрографического анализа проб строительных и отделочных материалов ОКН.

**«Том II. Комплексные научные исследования. Приложения. Альбом 1. Техническое заключение. Обмерные чертежи (шифр 2016-01-01-ТЗ-1). Альбом 2. Техническое заключение. Фотофиксация (шифр 2016-01-01-ТЗ-2).»** выполнены в 2016 г. ООО «АРТ-ПРОЕКТ» (лицензия на осуществление

деятельности по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) от 08.02.2011 г. № РОК 011996). В альбоме 1 представлены: исходно-разрешительная документация, общая текстовая часть, методика и программа обследования, краткая характеристика участка ОКН, краткая историческая справка, общие сведения об объекте обследования, описание технических и конструктивных характеристик и технического состояния конструкций ОКН, определение прочности материалов конструкций здания и поверочные расчёты, перечень нормативной литературы. Графическая часть включает: поэтажные конструктивные схемы, схему фундаментов, сечения по фундаментам, схемы перекрытий цокольного, первого, второго и третьего этажей, сечения по перекрытиям, поэтажные дефектовочные схемы, Дефектовочные схемы кровли и фасадов, обмерные чертежи. В альбоме 2 представлены: архивные фотоматериалы, материалы фотофиксации ОКН на момент обследования с отображением и описанием дефектов, мест вскрытия шурфов и зондажей.

**«Том II. Комплексные научные исследования. Приложения. Альбом 3. Техническое заключение по результатам обследования существующих систем инженерно-технического обеспечения объекта культурного наследия. (шифр КН/НПД-03-16-1-ТЗ)»** включает: в текстовой части – описание существующего объекта, программу работ по техническому обследованию существующих сетей, результаты обследования с описанием первоначальных и существующих современных инженерных систем, выводы и рекомендации по результатам обследования инженерных систем ОКН; в иллюстративной части – материалы фотофиксации с краткими аннотациями и описанием дефектов.; в графической части – исполнительные схемы существующих систем инженерно-технического обеспечения ОКН.

### **«Том III. Проект реставрации и приспособления».**

**Книга 1. Часть 1.** «Эскизный проект реставрации. Пояснительная записка» включает текстовую часть: общие положения, общие сведения об объекте (местоположение, объемно-пространственное решение, композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов, сведения об объемно-планировочных параметрах и конструктивных характеристиках объекта культурного наследия и его техническом состоянии, краткие рекомендации по ремонтно-реставрационным работам.

**Книга 1. Часть 2.** «Эскизный проект реставрации. Графическая часть» содержит: обмерные чертежи ОКН до выполнения ремонтно-реставрационных работ; сводные планы демонтируемых и реставрируемых элементов объекта, цветовые решения фасадов, концептуальные решения по заполнению дверных и оконных проёмов.

**Книга 2. Часть 1.** «Эскизный проект приспособления. Пояснительная записка» включает текстовую часть: общие положения, общие сведения об объекте (местоположение, объемно-пространственное решение, композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов, сведения об объемно-планировочных параметрах и конструктивных характеристиках объекта культурного наследия и его техническом состоянии, перечень мероприятий, предусмотренных проектом.

**Книга 2. Часть 2.** «Эскизный проект приспособления. Графическая часть» содержит: поэтажные планы ОКН до и после приспособления, продольные и поперечные разрезы до и после приспособления, планы сносимых и возводимых перегородок, поэтажные план-схемы полов, графическую часть на ремонтно-реставрационные работы по северному фасаду в осях 12-1.

**Книга 3. Часть 1.** «Архитектурные решения. Кровля» включает: графическую часть: общие данные с текстовой частью; планы стропильной системы с указанием дефектов и условными обозначениями стропильной системы, план кровли, продольный разрез по кровле, узлы и детали.

**Книга 3. Часть 2.** «Архитектурные решения» содержит:

в текстовой части – пояснительную записку: общие и расчётные данные, общие сведения об объекте (местоположение, объемно-пространственные решения, композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов, сведения об объемно-планировочных параметрах и конструктивных характеристиках объекта культурного наследия и его техническом состоянии, описание предмета охраны; архитектурные решения;

в графической части – общие данные с ведомостью чертежей основного комплекта, обмерные поэтажные планы с экспликацией помещений до приспособления, развертки стен и сечения по основным первоначальным элементам объекта, схемы демонтируемых и возводимых перегородок, поэтажные планы (с экспликацией помещений после приспособления) с условными обозначениями и маркировкой конструкций заполнения оконных и дверных проёмов, с общими указаниями по ремонтно-реставрационным работам в интерьерах ОКН, схемы и спецификации элементов заполнения оконных и дверных проёмов с общими указаниями к производству работ, цветовые решения фасадов, проектные решения южного фасада в осях 1-12, северного фасада в осях 12-1, восточного фасада в осях А-К и западного фасада в осях К-А, с разработкой схем и фрагментов реставрируемых и воссоздаваемых декоративных элементов и общими указаниями по ремонту и реставрации фасадов, планы и экспликация полов цокольного, первого, второго и третьего этажей с общими указаниями к производству работ, планы потолков первого, второго и третьего этажей с условными обозначениями, высотными отметками и общими указаниями к производству работ по реставрации и приспособлению, планы и ведомости технологических отверстий с общими указаниями к производству работ;

в части прилагаемых документов – технологическая карта «на выполнение работ материалами компании Remmers при реставрации фасада на объекте: «Ансамбль деловых и жилых домов братьев Синкевич и Фихмана» по адресу г. Владивосток, ул. Пушкинская, д. 33а, лит. А», выкопировки из альбомов «Комплексные системы КНАУФ» (серия 1.031.9-3.10. – перегородки С362 и С365, серия 1.045.9-2.08. – потолок П213), техническая спецификация на лифтовой подъёмник БК А111.

**Книга 4.** «Конструктивные и объёмно-планировочные решения» содержит графическую часть с общими данными с ведомостью чертежей основного комплекта, проектные решения с общими указаниями к производству работ: по усилению существующего и устройству новых дверных проёмов в кирпичных стенах по осям Д и 7 первого этажа; по ремонту существующих (с заменой на

аналогичные отдельных элементов) первоначальных конструкций балконов; по ремонту трещин в кирпичных стенах ОКН, по устройству технологических отверстий для прокладки новых сетей инженерно-технического обеспечения ОКН.

**Книга 5. Часть 1.** «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха», **Часть 2.** «Автоматизация систем отопления, вентиляции и кондиционирования», **Часть 3.** «Электрооборудование систем, отопления, вентиляции и кондиционирования»; **Книга 6.** «Водоснабжение и канализация»; **Книга 7. Часть 1.** «Электрооборудование», **Книга 7. Часть 2.** «Электроосвещение» содержат проектные решения (в рамках работ по приспособлению) по замене и модернизации существующих и устройству новых систем инженерно-технического обеспечения объекта культурного наследия.

В процессе экспертизы использованы сведения об Объекте, представленные Разработчиком в Томах 1 и 2 в соответствии с требованиями, определенными ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

#### 18.8. Основное содержание работ на объекте культурного наследия.

Проектом предусматриваются работы по сохранению (реставрации и приспособлению) объекта культурного наследия регионального значения "Ансамбль деловых и жилых домов братьев Синкевич и Фихмана", расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Пушкинская, 33А, литер А:

Работы по реставрации объекта культурного наследия включают:

##### 1. Ремонтно-реставрационные работы по фасадам ОКН:

- демонтаж поздних напластований и деструктивных слоев, воссоздание утраченной и реставрация первоначальной отделки фасадов здания, с последующей окраской фасадными силиконовыми составами Remmers;
- ремонт конструктивных трещин на фасадах здания методом инъектирования, ремонт (при необходимости) наружных кирпичных стен;
- реставрация и воссоздание отдельных утраченных архитектурных декоративных элементов фасадов по аналогии с сохранившимися;
- реставрация, с воссозданием отдельных утраченных элементов, кованых ограждений балконов;
- реставрация, с заменой на аналогичные отдельных элементов конструкций балконов;
- воссоздание первоначального металлического флагштока на фронте главного фасада;
- замена существующих современных деревянных филёнчатых и металлических входных дверей на новые деревянные;
- разборка ранее замурованных первоначальных оконных проемов;
- замена существующих и устройство новых (в замурованных первоначальных проемах) конструкций заполнения оконных проемов на двухкамерные металлопластиковые конструкции, с раскладкой импостов, аналогичной первоначальной;

- изготовление и монтаж нового кованного ограждения крыльца восточного фасада;
- реставрация первоначальных столярных конструкций заполнения оконного проема в стене по оси Л в осях 3-5 на отметке +6.860.

## 2. Ремонтно-реставрационные работы по кровле ОКН:

- воссоздание первоначального вида восьмигранной сомкнутой кровли над восьмигранным трибуном на юго-западном углу здания;
- реставрация деревянных конструкций стропильной системы с заменой отдельных поврежденных элементов на аналогичные сохранившимся;
- замена существующего оцинкованного с фальцевыми соединениями покрытия кровли. Материал кровельных картин – медь;
- замена существующих оцинкованных водосточных труб на медные.

## 3. Ремонтно-реставрационные работы в интерьерах ОКН:

- реставрация существующего первоначального покрытия полов из керамической метлахской плитки в фойе 1-го этажа и на лестничных площадках парадной лестницы;
- реставрация первоначальных кованых ограждений лестниц, реставрация кованного канделябра в фойе 1-го этажа;
- реставрация первоначальной сохранившейся декоративной отделки потолков: на 1-ом этаже в осях Г-Е/2-5; на 2-ом этаже в осях В-Г/2-4, А-Г/4-6, Е-К/1-3; на 3-ем этаже в осях В-Г/2-4, А-Г/4-6, Е-К/1-3, Е-Л/3-5. Проектными решениями предусмотрена последующая консервация первоначальной отделки потолков помещений 2-го и 3-го этажей в осях А-Г/4-6.
- реставрация сохранившихся первоначальных и воссоздание утраченных столярных конструкций заполнений дверных проемов;
- разборка замурованных ранее первоначальных дверных и оконных проемов;

Работы по приспособлению объекта культурного наследия включают перепланировку помещений в соответствии с новым функциональным назначением здания: гостиница с предприятием общественного питания на первом этаже:

- демонтаж старых и устройством новых некапитальных перегородок в соответствии с разработанными чертежами;
- устройство малогабаритного лифтового подъемника, с проходом лифтовой шахты в межбалочных пространствах перекрытий 1-го и 2-го этажей;
- устройство технологических отверстий в перекрытиях, полах, потолках и стенах для прокладки магистральных сетей проектируемых систем инженерно-технического обеспечения;
- устройство новых подвесных потолков поэлементной сборки из гипсовых листов по металлическому каркасу (комплексные системы Кнауф);
- демонтаж первоначальных и устройство новых конструкций полов с проведением мероприятий по гидро и звукоизоляции;
- устройство новых покрытий полов: в помещениях предприятия общественного питания, в санузлах гостиницы - керамической плиткой, в жилых номерах, коридорах и холлах гостиницы покрытие предусмотрено инженерной доской.
- полная замена штукатурных слоев внутренних кирпичных стен;

- финишная отделка стен и потолков современными отделочными материалами.

Внутренние сети инженерно-технического обеспечения:

- модернизация существующей системы отопления здания, с заменой трубопроводов и радиаторов отопления, с устройством в уровне цокольного этажа собственного теплового узла;
- устройство новой автоматизированной системы вентиляции и кондиционирования, с максимальным использованием воздушных коллекторов и вентшафт первоначальной системы естественной вытяжной вентиляции;
- устройство новых сетей горячего и холодного водоснабжения;
- устройство новых сетей хозяйственно-бытовой и производственной канализации, с организацией сброса стоков через первоначальный выпуск в существующий выпускной канализационный колодец;
- модернизация сетей электроснабжения и электроосвещения;
- устройство охранно-пожарной сигнализации.

**19. Заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования:** выполнение ремонтно-реставрационных работ на объекте культурного наследия «Ансамбль деловых и жилых домов братьев Синкевич и Фихмана», расположенном по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Пушкинская, 33А, лит. А, **возможно.**

## **20. Обоснования вывода экспертизы:**

Проанализировав представленную на рассмотрение научно-проектную документацию «Объект культурного наследия регионального значения «Ансамбль деловых и жилых домов братьев Синкевич и Фихмана» по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Пушкинская, 33А, лит.А. Проект реставрации и приспособления» эксперты пришли к следующим выводам:

- объем и содержание представленной заявителем (Заказчиком) проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия достаточны для принятия решения и формулирования однозначного вывода настоящей экспертизы.
- разработанная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия соответствует Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.
- решения, предложенные в проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, соответствуют задачам сохранения объекта культурного наследия, обеспечивают сохранение объекта культурного наследия в целом и отвечают нормативным требованиям по эксплуатации объекта.

- мероприятия, разработанные в проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, не могут оказать негативного воздействия на особенности объекта (предмета охраны).

## **21. Вывод экспертизы:**

Научно-проектная документация «Объект культурного наследия регионального значения «Ансамбль деловых и жилых домов братьев Синкевич и Фихмана» по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Пушкинская, 33А, лит. А. Проект сохранения объекта культурного наследия», разработчик АНО «Культурное наследие», **соответствует (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Указанная научно-проектная документация рекомендуется экспертной комиссией к согласованию в установленном порядке.

## **22. Оформление экспертизы:**

22.1. Акт государственной историко-культурной экспертизы оформлен в электронном виде в формате PDF и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями трех экспертов, проводивших экспертизу.

22.2. Для принятия в установленном порядке решения на основании заключения экспертизы, заказчик представляет в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия заключение экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF).

22.3. Дата оформления заключения экспертизы (настоящего Акта) - 5.08.2019г.

## **Приложения:**

1. Протокол от 05.07.2019 №1 организационного совещания экспертной комиссии - 1 л.;
2. Протокол от 5.08.2019 №2 заключительного совещания экспертной комиссии - 2 л.

Экспертная комиссия в составе:

Председатель экспертной комиссии	Н.Л.Удина
Ответственный секретарь	А.В. Дыминская
Члены экспертной комиссии	О.А.Свиридовский



## ПРОТОКОЛ № 1

**организационного совещания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Объект культурного наследия регионального значения «Ансамбль деловых и жилых домов братьев Синкевич и Фихмана» по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Пушкинская, 33А, лит.А. Проект сохранения объекта культурного наследия»**

г. Москва, г. Омск.

«05» июля 2019г.

**Совещались (по мобильной связи и электронной связи):**

**Удина Наталья Леонидовна (г. Омск)**  
**Свиридовский Олег Антонович (г. Омск)**  
**Дыминская Александра Владимировна (г. Москва)**

### **Повестка совещания:**

вопрос 1: утверждение состава членов экспертной комиссии;  
вопрос 2: избрание председателя экспертной комиссии и ответственного секретаря;  
вопрос 3: определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии;  
вопрос 4: об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии;  
вопрос 5: определение перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для экспертизы.

### **Результаты совещания:**

1. По вопросу 1 постановили: в состав экспертной комиссии включить экспертов Удину Н. Л. (г. Омск), Свиридовского О.А. (г. Омск), Дыминскую А. В. (г. Москва)

2. По вопросу 2 постановили: председателем комиссии избрана Удина Н. Л. ответственным секретарем – Дыминская А. В.

3. По вопросу 3 постановили: определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссией:

- В своей работе экспертная комиссия руководствуется ст. 28, ст. 29, ст.30, ст. 31 ст. 32 Федерального закона от 25 июня 2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № Ф3-73) и другими Федеральными законами, Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569.в ред. от 27.04.2017

- Совещания экспертной комиссии проводятся по мобильной и электронной связи.

- Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов.

- Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания; протокол заключительного заседания.

4. По вопросу 4 постановили: утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

**05июля 2019 г.-** организационное совещание экспертной комиссии;

**05 августа 2019г.** - заключительное совещание экспертной комиссии. Оформление и подписание заключения (Акта) экспертизы.

5. По вопросу 5 постановили: Заказчик представляет экспертной комиссии комплект документов в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. №569,в ред. от 27.04.2017.

Председательэкспертной комиссии  
Ответственный секретарь  
Члены экспертной комиссии

Н.Л. Удина  
А.В. Дыминская  
О.А. Свиридовский

## ПРОТОКОЛ № 2

### **заключительного совещания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации:**

«Объект культурного наследия регионального значения «Ансамбль деловых и жилых домов братьев Синкевич и Фихмана» по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Пушкинская, 33А, лит.А. Проект сохранения объекта культурного наследия»

г. Омск, г.Москва

«05» августа 2019г.

Совещались по мобильной и электронной связи:

Председатель экспертной комиссии

Н.Л. Удина

Ответственный секретарь

А.В. Дыминская

Члены экспертной комиссии

О.А. Свиридовский

### **Повестка совещания:**

1. обмен мнениями по итогам индивидуального рассмотрения научно-проектной документации членами комиссии;
2. рассмотрение и утверждение текста заключения (Акта) государственной историко-культурной экспертизы.

### **Результаты совещания – решение комиссии:**

По вопросу 1: по итогам индивидуального рассмотрения представленной на экспертизу научно-проектной документации «Объект культурного наследия регионального значения «Ансамбль деловых и жилых домов братьев Синкевич и Фихмана» по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Пушкинская, 33А, лит.А. Проект сохранения объекта культурного наследия», выполненной АНО «Культурное наследие», Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 03090 от 16.12.2015 г. (срок действия – бессрочно), по заказу ООО «СВС Девелопмент», члены экспертной комиссии пришли к выводу:

- документация выполнена в соответствии с требованиями задания органа охраны объектов культурного наследия, содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, скомплектована в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры».

- предлагаемые проектные решения не противоречат Федеральному закону от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ», не нарушают предмета охраны, выполнены корректно по отношению к памятнику и не уменьшают историко-культурной ценности объекта культурного наследия.

### **Постановили:**

- **Выдать положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы.**
- Рекомендовать указанную документацию к согласованию в установленном порядке.

Голосовали по данному решению: «за» - 3; против и воздержавшихся – нет.

По вопросу 2: по итогам рассмотрения и обсуждения текста заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы постановили:

- Проект Акта экспертизы принять без замечаний и исправлений.

- Акт государственной историко-культурной экспертизы оформить в электронном виде в формате PDF и подписать усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов, проводивших экспертизу.

Голосовали по данному решению: «за» - 3; против и воздержавшихся – нет.

Председатель экспертной комиссии  
Ответственный секретарь  
Члены экспертной комиссии

Н.Л. Удина  
А.В. Дыминская  
О.А. Свиридовский