

**Акт**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**научно-проектной документации по сохранению объекта культурного**  
**наследия федерального значения «Дом Ксёндза», XVII в. по адресу:**  
**Псковская обл., г. Псков, Комсомольский пер., д. 7.**

г. Москва

07 ноября 2016 г.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002, № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г., № 569.

Дата начала проведения экспертизы	03 ноября 2016 г.
Дата окончания проведения экспертизы	07 ноября 2016 г.
Место проведения экспертизы	город Москва
Заказчик экспертизы	ООО «Проектное бюро «Новый город»

**Сведения об экспертах**

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Малышева Анна Вячеславовна</b>
<b>Образование</b>	<b>Высшее</b>
<b>Специальность</b>	<b>Архитектор</b>
<b>Ученая степень (звание)</b>	<b>нет</b>
<b>Стаж работы</b>	<b>14 лет</b>
<b>Место работы и должность</b>	Генеральный директор и главный архитектор ООО «Научно-производственное реставрационное предприятие «Симаргл»
<b>Сведения об аттестации эксперта</b>	Приказ Министерства культуры Российской Федерации №212 от 20.01.2016 Объекты экспертизы: - выявленные объекты культурного наследия в

Ответственный секретарь

А.В. Малышева

	<p>целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</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>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия</li> </ul>
--	---

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Лурье Борис Дмитриевич</b>
<b>Образование</b>	высшее
<b>Специальность</b>	Архитектор
<b>Ученая степень (звание)</b>	Член ФНМС МК РФ
<b>Стаж работы</b>	41 год
<b>Место работы и должность</b>	Главный архитектор проекта архитектурно-реставрационной мастерской №4, АО «Спецпроектреставрация»
<b>Сведения об аттестации эксперта</b>	Приказ МК РФ № 2365 от 07.09.2015 г. Объекты экспертизы: - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Кузьмина Ильзиря Ришатовна</b>
<b>Образование</b>	Высшее
<b>Специальность</b>	Архитектор
<b>Ученая степень (звание)</b>	Заслуженный работник культуры Республики Татарстан, член ИКОМОС, член Татарстанского отделения ВООПИиК, член Научно-методического совета по вопросам государственной охраны, сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия при Министерстве культуры Республики Татарстан, член Градостроительного совета г. Казани
<b>Стаж работы</b>	25 лет
<b>Место работы и должность</b>	ГБУ "Центр культурного наследия Татарстана", руководитель
<b>Сведения об аттестации эксперта</b>	Приказ МК РФ № 2365 от 07 сентября 2015 г. Объекты экспертизы: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;



	<ul style="list-style-type: none"> <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>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>
--	---

Нижеподписавшиеся авторы экспертного заключения **Малышева А.В., Лурье Б.Д., Кузьмина И.Р.** несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в настоящем заключении.

**Заказчик экспертизы:**

ООО «Проектное бюро «Новый город» 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 12, стр. 2, оф. 18 ИНН 7701892880 / КПП 770101001

**Разработчик проектной документации:**

ООО «Проектное бюро «Новый город» (лицензия № МКРФ 02701 от 16 июля 2015 г.)

**I. Цели и объект экспертизы:**

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Дом Ксёндза», XVII в. по адресу: Псковская обл., г. Псков, Комсомольский пер., д. 7 требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Ответственный секретарь



А.В. Малышева



Научно-проектная документация для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Дом Ксёндза», XVII в. по адресу: Псковская обл., г. Псков, Комсомольский пер., д. 7 выполненная ООО «Проектное бюро «Новый город».

## **II. Перечень документов, представленных заказчиком экспертизы:**

- Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации» от 10 апреля 2015 г. № 11-ФЗ/2015, оформленное Государственным комитетом Псковской области по охране объектов культурного наследия.
- Разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) № 4-ФЗ от 25 июня 2015 г., оформленное Государственным комитетом Псковской области по охране объектов культурного наследия;
- Разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) № 24-ФЗ от 07 сентября 2016 г., оформленное Государственным комитетом Псковской области по охране объектов культурного наследия;
- Охранное обязательство Пользователя, выданное Государственным комитетом Псковской области по охране объектов культурного наследия от 30 июня 2010 г. № 1968 и Акт технического состояния объекта от 30 июня 2010 г. (приложение 1 к ОО № 1968 от 30.06.2010 г.; Опись предметов охраны (приложение 2 к ОО № 1968 от 30.06.2010 г.)
- Письмо Государственного комитета Псковской области по охране объектов культурного наследия № КН-09-3052 от 14.10.16 об определении действующего предмета охраны.
- Проект описания предмета охраны, утвержденный приказом Государственного комитета Псковской области по культуре № 670 от 21.12.2012 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права - земельный участок кадастровый номер: 60:27:010327:2 от 01 февраля 2011 г.
- Договор № 134 от 12 октября 2010 г. «Безвозмездного пользования объектом культурного наследия»
- Разрешительное письмо по благоустройству от 27.05.2016 г. № КН-09-1493 от Государственным комитетом Псковской области по охране объектов

культурного наследия.

- Кадастровый паспорт земельного участка от 29.09.2009 г. № 6027/201/09-8682.
- Градостроительный план земельного участка № RU60-58701000-271-8735-13102015 от 5 ноября 2015 г.
- Контракт № CHLW 4-5 (d) между Фондом инвестиционных строительных проектов Санкт-Петербурга и консорциумом в составе: ООО «ПЛАНАРХ», Акционерное общество «Т.Е.К.Н.И.К. ТЕХНИКА И КОНСУЛЬТАЦИИ В ОБЛАСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА – ИНЖЕНЕРНЫЙ КОНСАЛТИНГ – АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО» и техническое задание на разработку проектно-сметной документации от 28 февраля 2013 г.;
- Договор подряда на выполнение проектных работ № 1 от 05 марта 2015 г. между Компанией Планарк С.р.л. и ООО «Проектное бюро «Новый город»;
- письмо ГБУК Псковского государственного объединенного историко-архитектурного музея-заповедника генеральному директору ООО "Проектное бюро "Новый город" от 30.09.2016 г. № 61/09 о согласовании документации стадии Проект по объекту культурного наследия "Дом Ксенза", XVII в., по адресу: Псковская область, г. Псков, Комсомольский пер., 7;
- Проектная документация ООО «Проектное бюро «Новый город» (лицензия № МКРФ 02701 от 16 июля 2015 г.), представленная в следующем составе:

### **Раздел 1. Предварительные работы.**

Книга 1. Исходно-разрешительная документация.

Книга 2. Предварительные исследования:

1. Подсчёт физического объёма памятника.
2. Краткая историческая справка.
3. Акт утрат первоначального облика памятника от 18 июня 2013 года.
4. Акт о категории сложности памятника при проектировании от 15 апреля 2013 года.
5. Акт осмотра технического состояния объекта культурного наследия от 15 апреля 2013 года
6. Предварительное инженерное заключение объекта культурного наследия
7. Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов РФ

### **Раздел 2. Комплексные научные исследования.**

Книга 1. Фотографическая фиксация до реставрации памятника (по состоянию на



март-июнь 2013 г.), выполнена в июне 2013 г.;

Книга 2. Микологическое исследование деревянных конструкций здания, выполнена в июне 2013 г.;

Книга 3. Технологические исследования состояния строительных материалов, выполнена в июне 2013 г.;

Книга 3.1. Технологические исследования и рекомендации по строительным материалам, выполнена в июне 2013 г.;

Книга 4. Техническое обследование состояния внутренних инженерных сетей и оборудования, инженерных систем противопожарной защиты и слаботочных систем, выполнена в июне 2013 г.;

Книга 5. Архитектурно-археологические обмеры в целом. Обмерные чертежи (март-апрель 2013 г.), выполнена в июне 2013 г.;

Книга 6. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ по инженерно-техническому обследованию несущих конструкций, выполнена в июне 2013 г.;

Книга 7. Техническое заключение о состоянии основных несущих и ограждающих конструкций крыши, выполнена в июне 2013 г.;

Книга 8. Историко-архивные и библиографические исследования, выполнена в июне 2013 г.

### **Раздел 3. Проект реставрации и приспособления.**

Часть 1. *Эскизный проект* реставрации и приспособления объекта культурного наследия для современного использования.

Книга 3.1. Пояснительная записка. Архитектурные решения.

Часть 2. *Проектная документация.*

Раздел 1. Общая пояснительная записка.

1.1. Общая пояснительная записка.

1.2. Исходно-разрешительная документация.

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.

Раздел 3. Архитектурные решения.

3.1. Архитектурные решения реставрации.

3.2. Архитектурные решения по приспособлению объекта для современного использования.

**Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения.**

**Раздел 5.** Сведения об инженерном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.

5.1. Система электроснабжения.



5.2. Система водоснабжения.

5.3. Система водоотведения.

5.4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха  
Теплоснабжение (ИТП).

5.5.1. Сети связи. Подраздел 1. Структурированная кабельная сеть.

5.5.2. Сети связи. Подраздел 2. Системы контроля и управления доступом и охранной сигнализацией.

5.5.3. Сети связи. Подраздел 3. Система охранного телевидения.

5.6. Технологические решения.

## **Раздел 6. Проект организации реставрации и строительства.**

6. Проект организации реставрации и приспособления.

Раздел 7. Проект организации работ по сносу и демонтажу объектов капитального строительства.

7. Проект организации демонтажа.

## **Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.**

8.1. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

8.2. Акустический расчет.

## **Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.**

9.1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

9.2. Автоматическая пожарная сигнализация.

9.3. Система оповещения и управления эвакуацией.

9.4. Автоматическое пожаротушение.

## **Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.**

10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.

10.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.

## **Раздел 11. Сметная документация.**

11.0. Сводный сметный расчёт.

11.1. Сметная документация.

## **Раздел 12. Иная документация.**

12.1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации.

12.2. Охранно-защитная дератизационная система.

12.3. Раздел по обеспечению сохранности объекта археологического наследия.

12.4. Архитектурное освещение.

12.5. Проект организации дорожного движения на период строительства.

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

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

### **IV. Сведения о проведённых исследованиях**

При проведении экспертизы экспертами были рассмотрены документы, представленные заказчиком. В процессе проведения экспертизы был осуществлён сравнительный анализ материалов, предоставленных экспертам и выявленных ими в процессе проведения экспертизы; рассмотрены и изучены проектные документы, представленные Заказчиком, в том числе, на соответствие их требованиям законодательства об охране культурного наследия.

### **V. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований**

Экспертной комиссией рассмотрена проектная документация, выполненная ООО «Проектное бюро «Новый город» (лицензия № МКРФ 02701 от 16 июля 2015 г.)

Проектные работы осуществлялись на основании:

- Задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации» от 10 апреля 2015 г. № 11-ФЗ/2015, оформленное Государственным комитетом Псковской области по охране объектов культурного наследия.
- Разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) № 4-ФЗ от 25 июня 2015 г., оформленное Государственным комитетом Псковской области по охране объектов культурного наследия.
- Разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) № 24-ФЗ от 07 сентября 2016 г., оформленное Государственным комитетом Псковской области по охране объектов культурного наследия.
- Охранного обязательства Пользователя, выданное Государственным комитетом Псковской области по охране объектов культурного наследия от 30 июня 2010 г. № 1968 и Акт технического состояния объекта от 30 июня 2010 г. (приложение 1



к ОО № 1968 от 30.06.2010 г.; Опись предметов охраны (приложение 2 к ОО № 1968 от 30.06.2010 г.)

- Письма Государственного комитета Псковской области по охране объектов культурного наследия об определении действующего предмета охраны.
- Проекта описания предмета охраны, утвержденный приказом Государственного комитета Псковской области по культуре № 670 от 21.12.2012 г.
- Свидетельства о государственной регистрации права - земельный участок кадастровый номер: 60:27:010327:2 от 01 февраля 2011 г.
- Договора № 134 от 12 октября 2010 г. «Безвозмездного пользования объектом культурного наследия»
- Разрешительного письма по благоустройству от 27.05.2016 г. № КН-09-1493 от Государственным комитетом Псковской области по охране объектов культурного наследия.
- Кадастрового паспорта земельного участка от 29.09.2009 г. № 6027/201/09-8682.
- Градостроительного плана земельного участка № RU60-58701000-271-8735-13102015 от 5 ноября 2015 г.
- Контракта № CHLW 4-5 (d) между Фондом инвестиционных строительных проектов Санкт-Петербурга и консорциумом в составе: ООО «ПЛАНАРХ», Акционерное общество «Т.Е.К.Н.И.К. ТЕХНИКА И КОНСУЛЬТАЦИИ В ОБЛАСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА – ИНЖЕНЕРНЫЙ КОНСАЛТИНГ – АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО» и техническое задание на разработку проектно-сметной документации от 28 февраля 2013 г.
- Договора подряда на выполнение проектных работ № 1 от 05 марта 2015 г. между Компанией Планарк С.р.л. и ООО «Проектное бюро «Новый город»

#### Краткие исторические сведения

Дом Ксендза расположен в историческом центре Пскова, в южной части Окольного города. В 1682-1684 гг. Ефросинья Пушечникова начинает строительство дома. При ней возводится подклет, перекрытый сводами, к которому примыкает крыльцо.

Однако после 1684 года недостроенный дом переходит во владение Екима Рокотова. Он продолжает строительство дома, утолщает стены подклета с востока и запада, надстраивает еще один каменный этаж. Спустя век Рокотовы в



1786 году продают «дом каменный з деревянным строением» (возможно имеется ввиду с деревянным верхом) Якову Иконникову.

В XVIII веке дом горел и неоднократно перестраивался. С южной стороны в подклете был сделан еще один вход с крыльцом. В интерьере западного помещения первого этажа на южной стене была заложена шкафная ниша. Появились новые оконные проемы.

В 1863 году владельцем дома становится ксендз Витковский, настоятель располагавшегося рядом польского костела. В это время здание было капитально отремонтировано. Была сделана пристройка со стороны основного входа на первый этаж. Ступени крыльца развернули на 90°. В этом же месте устроили новый спуск в подклет, расширив оконный проем. На первом этаже также были растесаны старые и пробиты новые оконные проемы. Внутрискенную лестницу заложили. Над центральной частью дома возвышался деревянный мезонин с фронтоном над крыльцом.

Во время немецко-фашистской оккупации в 1944 году здание горело. В результате пожара были уничтожены все деревянные элементы и конструкции – оконные и дверные проемы, потолки, чердачные перекрытия, крыша. Значительные разрушения получила и каменная кладка несущих стен и сводов.

После войны дом обследовался Ю.П. Спегальским. Им был выполнен проект реставрации и графическая реконструкция. Однако проект осуществлен не был. Ремонтно-восстановительные работы начались лишь в 1953 году.

В кон. 1980-х – нач. 1990-х гг. мастерской АРМ-4 под руководством Г. С. Гофман ЛФИ «Спецпроектреставрация» по дому Ксендза были проведены научные исследования, результатом которых стал проект реставрации. Но этот проект также не был осуществлен.

Предмет охраны. Утвержден приказом Государственного комитета Псковской области по культуре от 21.12.2012 г. № 670 в составе:

объемно-пространственная композиция здания, включающая первоначальные и исторические наружные параметры и формы памятника: высота подлинных конструкций стен основного объема и крыльца от первоначального уровня дневной поверхности; первоначальные и исторические параметры и формы крыльца; детали фасадов - дверные и оконные проемы, ниши киотов;

конструкции и материал: первоначальные конструкции, материал и глубина заложения фундаментов; материал стен - бутовая кладка на

известняковом растворе, конструкция, их толщина; материал крыльца - бутовая кладка на известняковом растворе, его конструкция, параметры - ширина марша, высота подъема, размеры ступеней; параметры и форма арок крыльца; параметры и конструкция первоначальных и исторических оконных проемов, в том числе заложенных; параметры и конструкция дверных проемов; исторический материал и колер обмазки стен; параметры и конструкция внутрстенных ниш и шкафчиков; конструкции перекрытий помещений - коробовые своды, лотковые своды с распалубками; каменные полы;

интерьеры: пространственные характеристики интерьера основных помещений и подклета - высота от уровня пола до сводов, высота порогов; внутрстенная лестница - ширина марша, высота подъема, размеры ступеней; основания печей и топочные ниши в поперечных стенах;

металлические детали: металлические решетки поставов, запорных элементов; фрагменты кованых креплений осветительных приборов; металлические связи.

#### Описание существующего облика объекта культурного наследия.

Объект «Дом Ксендза», XVII в., расположенный по адресу: Псковская область, г. Псков, Комсомольский пер. д.7 , является объектом культурного наследия федерального значения и состоит под государственной охраной.

Границы территории объекта культурного наследия (ОКН) Дом Ксендза утверждены приказом Государственного комитета Псковской области по культуре от 18.06.2012 №347.

В рамках данного проекта рассматривается здание Дома Ксендза и территория в границах кадастрового участка № 60:27:010327:2.

Здание Дома Ксендза (бывшие палаты у Соколей башни) расположено в глубине двора, главным фасадом обращено на Комсомольский переулок. Территория огорожена забором, выполненным из силикатного кирпича, главный вход осуществляется с Комсомольского переулка. На территории также располагаются одноэтажные вспомогательные сооружения кузнечного двора - экспозиция и мастерские кузнечного ремесла.

Дом Ксендза - один из немногих дошедших до нашего времени памятников гражданского строительства древнепсковского каменного жилого зодчества XVII в., практически сохранивший свой подлинный объём.

Точная дата строительства дома не установлена. История его строительства начинается с середины XVII века. Это палаты с богатой



строительной историей, планировочными и конструктивными особенностями, интересны тем, что построены дворянином по типу палат купечества и посадских людей.

Основной вход в здание оборудован со двора со стороны северо-восточного фасада.

Дом Ксендза представляет собой небольшие двухэтажные палаты (размеры в плане – 18.9х8.9 м) с каменным пристенным крыльцом и палаткой на северном дворовом фасаде. Кровля вальмовая. На фасадах в уровне верхнего этажа и палатки - оконные проемы с коробовой перемычкой в углублении для металлических ставень.

Вход со двора на верхний этаж с парадного крыльца, украшенного характерными псковскими трехчетвертными столбами и арочными проемами.

С запада лестничный вход на верхний рундук крыльца и восточный вход в нижний этаж перекрыты коробовыми сводами. Над входом расположена каменная палатка с двумя окнами.

Эта маленькая палатка является необычным элементом в жилых палатах XVII века. Обрез стен крыльца и палатки несколько выше обреза стен дома.

Нижний этаж, вероятно служивший складом, трехчастный в плане. Вход в узкое центральное помещение (подсенье) осуществляется через тамбур под палаткой крыльца вниз по крутой лестнице.

Подсенье перекрыто коробовым сводом. Боковые помещения перекрыты лотковыми сводами с распалубками над оконными и дверными проемами и нишами. В восточном помещении имеется вход во внутрискладную лестницу, ведущую на верхний этаж. Полы во всех помещениях каменные выполнены при реставрации 1953 года.

На верхнем этаже располагаются сени - единственное сводчатое помещение, перекрыты коробовым сводом с распалубками. В торце их против входа есть входы в маленькие палатки: слева - выход из внутрискладной лестницы из подклета, справа - ретирада (отхожее место). Обе палатки перекрыты коробовыми сводиками и имеют небольшие оконца. Из сеней устроены входы в боковые помещения и арочные проемы для топки печей.

Крыша Дома Ксендза вальмовая, имеются два слуховых окна – по главному фасаду и одно слуховое окно по дворовому фасаду.

#### Техническое состояние объекта культурного наследия.

#### Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов



памятника:

а) Общее состояние:

В результате осмотра памятника установлено: при выполнении ремонтно-реставрационных работ по фасадам палат не была сделана гидроизоляция.

Здание в целом находится в работоспособном состоянии, деформаций, снижающих общую жесткость основных несущих конструкций, на момент обследования не обнаружено, за исключением ненесущих перегородок, чердачного перекрытия, стропильной системы и кровли.

б) Фундаменты: Из тесаного камня-известняка с последующими переделками из более мелкого камня и красного полнотелого кирпича. Общее состояние фундаментов оценивается как работоспособное, трещин силового характера в стенах не обнаружено.

в) Цоколь и отмостка: В здании имеется подвал. Цоколь как архитектурный элемент отсутствует. Внутренние стены подвала выполнены из тесаного камня-известняка, не оштукатурены. На кладке внутренних стен подвала имеются многочисленные высолы и поражения грибом. В связи отсутствием эффективной гидроизоляции и дренажной системы происходит периодическое увлажнение наружных стен подвала. Отмостка выполнена из бетона, участками имеются трещины, щели в сопряжениях со стенами здания.

г) Стены наружные: сложены из тесаного камня-известняка с последующими переделками из более мелкого камня и красного полнотелого кирпича при восстановлении стен в 1953 году; снаружи оштукатурены и окрашены. В результате обследования обнаружены участки обрушения штукатурного слоя на фасадах здания, следы увлажнения стен, отслоение отделочного слоя наружных стен. Общее состояние наружных каменных стен оценивается как работоспособное, трещин силового характера в стенах не обнаружено. Требуется частичное восстановление кладки со стороны в подвальной части.

Перемычки над оконными и дверными проемами - арочные, кирпичные и каменные.

В связи с повышением отметки грунта проемы подклета частично закрыты, также происходит намокание нижней части стен.

д) Крыша: вальмовая, с несущими деревянными наслонными стропилами по стоечно-ригельной бревенчатой подстропильной конструкции и шпренгелям (шпренгельным опорам) под диагональные ноги. Покрытие кровли -

оцинкованная кровельная сталь. Водосток с покрытия кровли – наружный организованный, водосточные трубы отсутствуют.

Проветривание чердачного пространства организовано через три слуховых окна.

Состояние слуховых окон – не удовлетворительное: утрачены вентрешетки, коробки слуховых окон имеют механические повреждения, деформации и перекосы, повреждения биодеструкторами (гнилью) - трухлявость.

Обрешетка покрытия прибита гвоздями непосредственно к коробкам слуховых окон (отсутствует несущий каркас для обрешетки, что делает затруднительным замену оконных блоков).

Принципиальная конструктивная схема крыши: наслонные стропила с опиранием нижнего конца на мауэрлат, верхнего конца – на верхнюю опорную балку (коньковую балку) стоечно-ригельной подстропильной конструкции.

Общее состояние подкровельных конструкций - ограниченно работоспособное, местами - недопустимое.

Первоначальная конфигурация и материалы кровли были изменены в ходе ремонтно-восстановительных работ 1953 г.

ж) Внешнее декоративное убранство: Отделка фасадов нуждается в ремонте. Имеются множественные дефекты штукатурки и окраски. Первоначальные заполнения дверных и оконных проемов, в том числе ставни, слуховые окна с заполнениями частично утрачены. Существующие заполнения проемов - деревянные, выполненные в середине 20 в.

3) Благоустройство территории выполнено частично. Организация рельефа для водоотведения с территории не выполнена. Хозяйственные постройки на территории участка, а также ограждение, выполненное из кирпича, нуждаются в ремонте. Часть ограждения с Юго-восточной стороны участка находится в неудовлетворительном состоянии и нуждается в замене.

Состояние внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов памятника.

А) общее состояние: Памятник перестраивался, и дошёл до настоящего времени в несколько изменённом виде: перекладывались разрушенные участки каменных стен, прорубались новые проёмы и растёсывались старые. Изменена планировка 1-го этажа. В послевоенный период разрушенные участки стен по южному фасаду и в центральной части здания простояли без крыши до 1953 года и подверглись значительному разрушению. В 1953 году в режиме реставрации верхняя часть стен в центральной части была вычинена и



восстановлена до уровня крыши.

Внутренняя планировка здания искажена поздними перегородками, но может быть в значительной степени восстановлена на период конца XIX века.

б) Перекрытия: Междуэтажное перекрытие над подвалом – цилиндрические и лотковые своды из камня. При визуальном обследовании существенных дефектов не обнаружено, отделочное покрытие отсутствует.

Чердачное перекрытие над 1-м этажом – деревянный настил по деревянным балкам. При визуальном осмотре выявлены следующие дефекты: деревянные балки имеют значительные прогибы, трещины усушки, гниль до 40-50%, поражения биологическими разрушителями, следы увлажнения в результате протечек кровли и т.д.

Каменные своды перекрытия над подвалом находятся в работоспособном состоянии.

Чердачное перекрытие над 1-м этажом находится в недопустимом состоянии и требует полной замены.

в) Полы: Полы крыльца и помещений подклета выполнены из белокаменных плит. Состояние удовлетворительное, необходимо отремонтировать и заменить элементы пола на отдельных участках. Полы помещений первого этажа выполнены в середине XX в. Необходимо восстановление утраченных деревянных полов.

г) Стены внутренние в уровне подвала выполнены из тесаного камня-известняка, не оштукатурены, в уровне 1-го этажа каменные, в центральной части – кирпичные, оштукатурены и окрашены. Состояние внутренних стен – работоспособное. Требуется частичное восстановление кладки со стороны в подвальной части.

Ненесущие перегородки 1-го этажа выполнены деревянными по деревянному каркасу с двухсторонней штукатуркой по дроби.

При визуальном обследовании обнаружены следующие дефекты: на кладке внутренних стен подвала имеются многочисленные высолы и поражения грибом, отмечаются участки обрушения штукатурного слоя на фасадах здания, следы увлажнения стен, отслоение отделочного слоя наружных стен. Штукатурный слой деревянных перегородок утратил свои эксплуатационные свойства, местами обрушен, деревянное заполнение местами сгнило.

д) Лестницы и крыльца:

Ступени лестницы, ведущей в подвал, а также лестницы крыльца сложены из известнякового камня, ступени обрамляют современные стальные уголки,



покрытые ржавчиной и частично утраченные. В целом техническое состояние лестниц оценивается как ограниченно работоспособное. Обнаруженный в процессе археологических раскопок 1980-1990-х гг. дополнительный вход в подклет с крыльцом на южном фасаде находится в неудовлетворительном состоянии.

В северо-западной стене имеется внутристенная лестница - спуск в подклет. Часть ступеней утрачена.

Внутри юго-западного крыла здания имеется деревянная лестница XX века.

ж) декоративные украшения: В здании имеются частично сохранившиеся элементы декора XX в.

з) Предметы прикладного искусства . Подлинные заполнения шкафных ниш подклета не сохранились.

В помещениях первого этажа располагаются печи, датированные серединой XX века в удовлетворительном состоянии. В ходе обследования были обнаружены дымоходы XVIII в, нуждающиеся в прочистке и ремонте.

#### Предложения проекта

(в разделе сохранен текст и пунктуация ООО «ПБ "Новый город"")

1. Щадящая очистка фасадов и интерьеров здания от загрязнений, биопоражений и поздних красочных слоёв.

2. Демонтаж существующих поздних заполнений проемов. Изготовление и установка оконных и дверных заполнений. Заполнения оконных проемов – деревянный раздельный оконный блок (однокамерный стеклопакет + стекло); наружная рама оснащена приточным вентиляционным клапаном. Наружные двери – металлические, внутренние – деревянные. Воссоздание, а также подбор оконной и дверной фурнитуры осуществляется по историческим аналогам; Вычинка камня и восстановление известковой обмазки стен.

3. Защита наружных поверхностей фундаментов здания с устройством вертикальной и горизонтальной гидроизоляции.

4. Укрепление конструкций крыльца главного входа; ремонт столбов и сводов крыльца; перекладка ступеней лестницы и демонтаж каменного ограждения крыльца в уровне первого этажа в связи с устройством подъёмника для маломобильных групп; восстановление ползучего свода под верхней площадкой крыльца.

5. Воссоздание металлических ставней по аналогу Солодежни (Дом

Лаптева).

6. Расчистка фасадов и внутренних поверхностей стен от штукатурных и красочных слоев методом СВАО (метод щадящей сухой воздушной абразивной очистки); очистка от грязи.

7. Биоцидная обработка поверхностей стен фасадов и интерьеров (специальный состав SanierLösung Baumit или аналог);

8. Предварительное флюатирование поверхности перед началом работ.

9. Инъекционное укрепление каменной кладки.

10. Заделка обрушенных участков кладки.

11. Вычинка кирпичной кладки.

12. Воссоздание штукатурного слоя на фасадах здания.

13. Воссоздание штукатурного слоя с помощью влагорегулирующих штукатурок Resmix EP или аналогичных на участках стен, поврежденных влагой.

14. Реставрация металлических элементов (металлические оконные решетки, металлические связи).

15. Реставрация изразцовых печей.

16. Прочистка существующих дымовых и вентиляционных каналов, раскрытие заложенных воздухообменных отверстий в наружных стенах; реставрация с восстановлением дымовых труб.

*Архитектурное решение интерьеров (внутренняя отделка).*

Проектом внутренней отделки интерьеров предусматривается:

1. Отделка стен и сводов – известковая обмазка, окрашивание.

2. Реставрация полов из лещадных плит в помещениях подклета и вестибюле первого этажа; устройство полов из деревянной доски в выставочных помещениях первого этажа.

3. Закладка вывалов камня в помещениях подклета.

4. Все материалы, используемые на путях эвакуации, имеют группу горючести НГ с соответствующим сертификатом, подтверждающим их свойства.

5. Подбор оконной и дверной фурнитуры, по историческим аналогам. Устройство внутренних дверей из дерева.

6. Освещение помещений согласно технологическим требованиям.

7. Музеефикация выполненных на этапе исследований зондажей.

8. Демонтаж поздних печей, перегородок, закладка ниш.

9. Реставрация оконного проема в помещении 001 по экспликации.



10. Реставрация внутренней лестницы вдоль оси В.

11. Обработка деревянных конструкций антисептиками, антипиренами, огнезащитная обработка металлических конструкций.

Для дальнейшей эксплуатации здания, согласно выводам технического отчета, необходимо выполнить следующие мероприятия:

1. В связи с периодическим увлажнением наружных стен подвала и отсутствием дренажной системы, необходимо выполнить эффективную дренажную систему для сбора и удаления инфильтрованных и грунтовых вод;

2. Выполнить отмостку по всему периметру стен для отвода атмосферных вод от здания;

3. В качестве вертикальной гидроизоляции внутреннюю поверхность наружных стен подвала рекомендуется обработать сухой гидроизолирующей смесью проникающего действия по всему периметру, а также наружную поверхность цокольной части стен 1-го этажа для предотвращения регулярного увлажнения;

4. Осушить помещения подвала, произвести биообработку каменной кладки, отремонтировать поврежденные участки кладки стен и пола подвала;

5. Провести выборочный ремонт каменных сводов с укреплением и частичной заменой бутового камня-известняка, после чего оштукатурить и побелить;

6. Восстановить поврежденные участки штукатурного слоя наружных стен по периметру здания, после чего заново окрасить;

7. Существующие ненесущие деревянные перегородки 1-го этажа демонтировать и при необходимости выполнить вместо них новые;

8. Чердачное перекрытие над первым этажом, стропильную систему и кровлю заменить на новые;

9. Заменить конструкции полов помещений ввиду их недопустимого состояния;

10. Обеспечить нормальный температурно-влажностный режим эксплуатации всех помещений подвала и 1-го этажа;

11. Предусмотреть меры по утеплению ограждающих конструкций здания, приведя их в соответствие с действующими требованиями СНиПа 23-02-2003 «Тепловая защита зданий».

12. Лестницы подлежат ремонтно-восстановительным работам в соответствии с проектом реставрации.

Проектом приспособления предусмотрен монтаж вновь возводимых легких внутренних перегородок (гипсовые и стеклянные).

Предложения по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования.

Проектом приспособления объекта культурного наследия к современным условиям эксплуатации в здании предусмотрено размещение музейно-экспозиционного комплекса.

Предполагается разместить в подклете помещения исторических экспозиций, посвященных истории здания (подвалы дворянина Рокотова).

В помещениях первого этажа – два помещения экспозиций, посвященных кузнечному мастерству, помещение экспозиции “Светелка”, вестибюль с информационным киоском, электрощитовую.

В помещении чердака размещается инженерное оборудование, помещение. Проектом предусмотрен холодный чердак.

функциональной пожарной опасности здания – Ф2.2 (музеи). Степень огнестойкости – III. Класс конструктивной пожарной опасности – С1.

Проектом приспособления предусматривается:

1. Демонтаж лестниц: поздней бетонной лестницы крыльца; деревянной лестницы – спуска в подклет; деревянной внутренней лестницы в осях БВ, 2-3. Проектом предполагается устройство новых из монолитного железобетона.

2. Демонтаж существующей кровли с заменой на новую с покрытием из оцинкованной стали с устройством деревянного каркаса с восстановлением исторической конфигурации; с устройством слуховых окон, водосточной системы. Оголовки стояков вентиляции и печных труб выполняются в общей стилистике здания.

3. Устройство железобетонного чердачного перекрытия в осях 1-2/А-В с имитацией деревянного балочного потолка в интерьере помещений 1 этажа.

4. Устройство вертикальной и горизонтальной отсечной гидроизоляции стен, понижение уровня земли.

5. Устройство в подвале монолитной бетонной подготовки под полы и улучшенная изоляция перекрытия подвального этажа.

6. Установка подъемника для МГН на лестнице крыльца (подъем на



первый этаж).

#### 7. Устройство архитектурной подсветки фасадов здания.

Принимая во внимание особенности инженерного обеспечения объекта, для устройства санитарно-бытовых помещений, проектными решениями предлагается разместить санитарный блок и подсобные помещения, в том числе помещение ИТП, в здании хозпостройки на территории Дома Ксендза.

В настоящее время хозяйственные постройки представляют собой одноэтажное вытянутое в плане каменное здание под односкатной кровлей. Здание в плане делится на три блока, каждый из которых имеет вход во двор и между собой они не сообщаются. Здание хозпостройки является историческим, многократно перестраиваемым в период с XVII по XX вв.

Здание санитарно-технического блока примыкает к зданию хозяйственных построек. Здание санитарно-технического блока прямоугольной формы в плане, размерами в осях 9,43х5,39 м. Здание одноэтажное (высота помещения до карниза несущих конструкций 3,0 м.).

Здание не нарушает визуальное восприятие объекта культурного наследия с основных видовых точек.

#### *Проектные решения по благоустройству территории:*

Проектом предусмотрен необходимый уровень благоустройства и озеленения на территории ОКН в границах земельного участка RU6058701000-276-8735-13102015, максимальное сохранение древеснокустарниковой растительности и травяного покрова.

Проект благоустройства территории включает следующие мероприятия:

- выполнение вертикальной планировки территории в увязке с отметками прилегающей территории и с учетом отметок существующих дорог;
- устройство твердых покрытий проездов и пешеходных тротуаров;
- сопряжение поверхностей покрытий между собой и с газоном;
- организация зоны отдыха, установка малых форм;
- озеленение территории - посадка деревьев, кустарников, устройство газонов и цветников;
- ремонт ограждения из кирпича;
- устройство подпорной стенки на границе участка вдоль Комсомольского и Музейного переулков.

Для сотрудников предусматривается автостоянка на территории Дома Ксёндза на 4 м/мест, в том числе 1м/место для МГП. Стоянка размещается в восточной части участка со стороны ул. Свердлова. Автостоянка для посетителей размещается в переулке между Комсомольским переулком и Музейным переулком, экскурсионные автобусы паркуются на проезжей части Комсомольского переулка у центрального крыльца музея, Дома Массона и Дома Ксёндза.

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

- Федеральный закон от 25.06.2002, № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённое постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г., № 569 (в ред. постановлений Правительства Российской Федерации от 18.05.2011 № 399, от 04.09.2012 № 880, от 09.06.2015 № 569).
- ГОСТ Р 55528-2013 "Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общая часть"
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 13.07.2015)
- Информационное письмо Министерства культуры Российской Федерации от 24 марта 2015 г. № 90-01-39-ГП
- Михайловский Е.В. Методика реставрации памятников архитектуры. - М.: Стройиздат, 1977.
- Подъяпольский С.С., Бессонов Г.В. и др. Реставрация памятников архитектуры. – М.: Стройиздат, 1988.
- Арк. Васильев, А.К. Янсон. Древний Псков. Путеводитель. 1929

#### **VII. Обоснования выводов экспертизы**

Представленная на экспертизу проектная документация по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия федерального значения «Дом Ксёндза», XVII в. по адресу: Псковская обл., г. Псков, Комсомольский пер., д. 7., разработанная специалистами ООО



«Проектное бюро «Новый город» в 2016 году, выполнена в соответствии с Заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации» от 10 апреля 2015 г. № 11-ФЗ/2015, оформленного Государственным комитетом Псковской области по охране объектов культурного наследия и Техническим заданием.

Входящие в состав проектной документации Разделы 1 - 4 содержат необходимые материалы и документы, установленные национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 "Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общая часть".

Проектные решения по восстановлению внешнего облика объекта культурного наследия федерального значения «Дом Ксёндза», XVII в., а также его территории подтверждены археологическим, архивными, историко-архитектурными и натурными исследованиями и полностью обоснованы.

Проектные предложения по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия федерального значения «Дом Ксёндза», XVII в., а также его территории выполнены не затрагивают утверждённый предмет охраны.

Методические рекомендации по реставрации соответствуют сложившимся требованиям по ведению реставрационных работ и предусматривают минимальное применение современных материалов и технологий.

### **VIII. Выводы экспертизы:**

Учитывая изложенное, Экспертная комиссия считает, что проектная документация, разработанная специалистами ООО «Проектное бюро «Новый город» по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия федерального значения «Дом Ксёндза», XVII в. по адресу: Псковская обл., г. Псков, Комсомольский пер., д. 7 **соответствует (положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Мы, Малышева Анна Вячеславовна, Лурье Борис Дмитриевич, Кузьмина Илзиря Ришатовна несём ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте, а также за соблюдение принципов

проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Дата оформления заключения экспертизы:

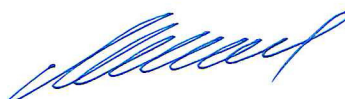
07 ноября 2016 г.

Председатель экспертной комиссии:



Кузьмина И.Р.

Ответственный секретарь:



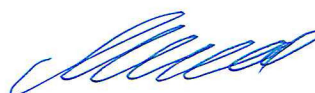
Малышева А.В.

Член экспертной комиссии:



Лурье Б.Д.

Ответственный секретарь



А.В. Малышева