



Управление государственной охраны  
объектов культурного наследия  
Нижегородской области

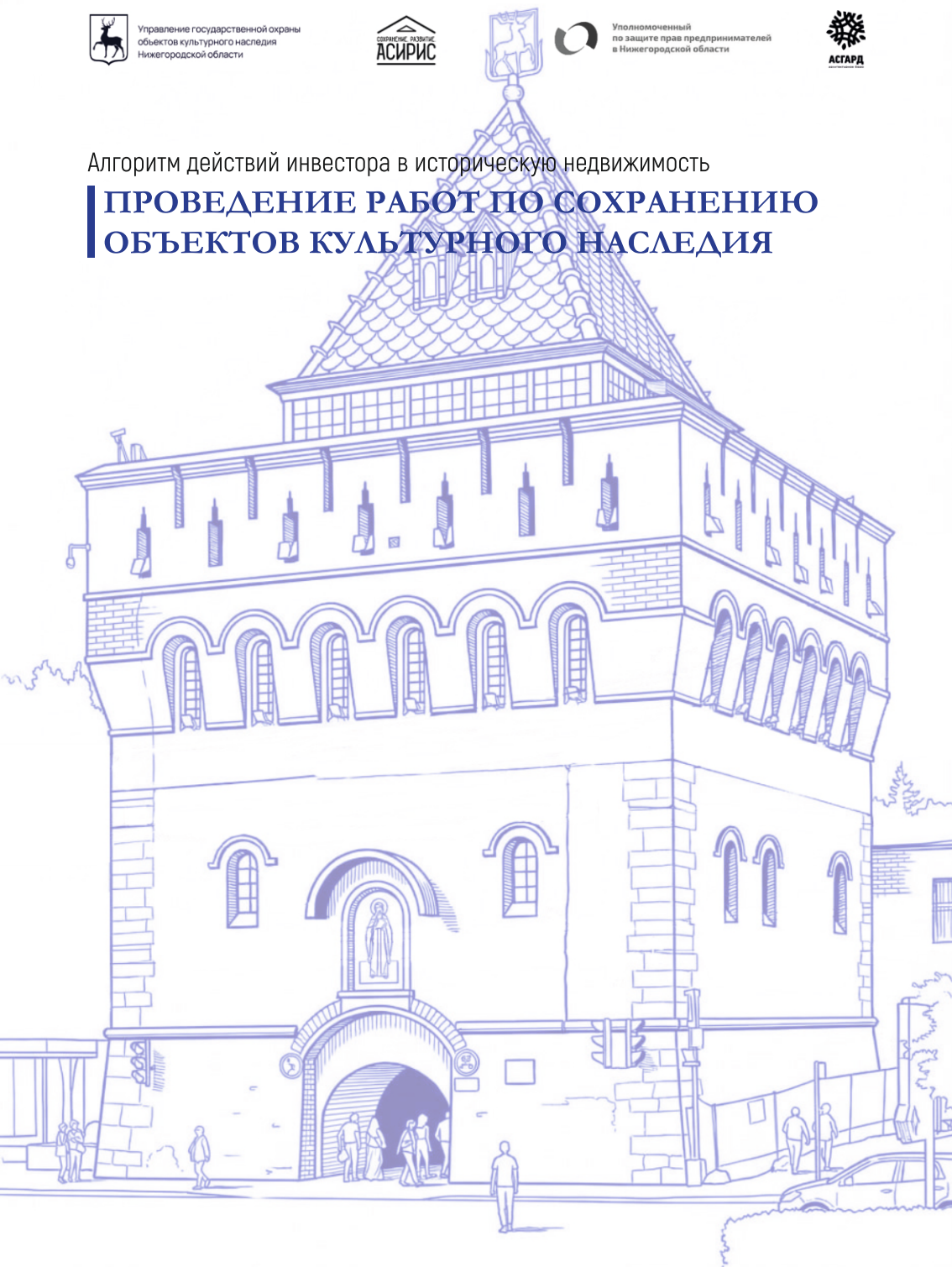


Уполномоченный  
по защите прав предпринимателей  
в Нижегородской области



Алгоритм действий инвестора в историческую недвижимость

# ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ







### Солодкий Павел Михайлович

- Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Нижегородской области

- Вице-президент Ассоциации содействия сохранению памятников культурно-исторического наследия «Клуб инвесторов в историческую недвижимость» по направлению «Расселение и передача инвесторам многоквартирных домов, являющихся объектами исторической среды и признанных аварийными»

- Председатель клуба владельцев исторической недвижимости в Нижегородской области

- Председатель НРО Общероссийской общественной Организации «Деловая Россия»

«Наш родной Нижний Новгород является древним городом России. В нем сохранилось много объектов культурного наследия. К сожалению, ни в Советские времена, ни в 90-е годы им не уделялось достойного внимания. Важно, что сейчас лично Глеб Сергеевич Никитин взял на контроль вопрос восстановления ОКН.

Движение по сохранению исторической среды Нижегородской области поддержали региональные бизнес-объединения и предпринимательское сообщество. В начале 2023 года между Торговой промышленной палатой, Деловой Россией, Опорой России и АНО «АСИРИС» было подписано соглашение о сотрудничестве, в рамках которого осуществляется работа по поиску достойных инвесторов, готовых восстановить ОКН. Разработка мер региональной поддержки для владельцев ОКН осуществляется совместно с Правительством Нижегородской области.

Я лично мечтаю, чтобы все ОКН, нашли своих ответственных собственников, которые приложат все усилия для их восстановления и дальнейшего содержания.

Как руководитель Клуба владельцев исторической недвижимости хочу, чтобы люди, которые владеют такими объектами, гордились ими. Считаю, что инвесторам, готовым реализовывать проекты по сохранению и приспособлению к современному использованию ОКН, нужно оказывать реальную поддержку. Предложенный нами алгоритм действий инвестора является первым шагом на пути реализации важных для Нижегородской области проектов.

Владеть объектом культурного наследия – это очень ответственно, но в тоже время очень почетно, так как мы оставляем своим будущим поколениям архитектуру предыдущих веков и развиваем наш город, как туристический центр России.»

# Алгоритм действий инвестора при проведении работ по сохранению ОКН (ВОКН)

**Шаг 1.** Заключить договор купли-продажи, аренды или безвозмездного пользования. Договор содержит информацию о статусе исторической недвижимости, а также требования к ее содержанию и использованию: объект культурного наследия (далее – ОКН), выявленный объект культурного наследия (далее – ВОКН), ценные градоформирующие объекты (далее – ЦГФО).

**Шаг 2.** Зарегистрировать недвижимость. Процедура регистрации ОКН (ВОКН) осуществляется в МФЦ с участием представителя КП НО «РЕГНЕДВИЖИМОСТЬ».

**Шаг 3.** Получить топографическую карту земельного участка с коммуникациями. Предоставление сведений осуществляет муниципальное казенное учреждение «Городской центр градостроительства и архитектуры». Выполнить топографическую съемку земельного участка.

**Шаг 4.** Направить заявление в Министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области на выделение земельного участка, на котором расположен ОКН (по договору аренды за 1 рубль до 49 лет).

**Шаг 5.** Заключить договор на разработку научно-проектной документации для выполнения работ по сохранению ОКН (ВОКН) с проектной организацией, имеющей лицензию, в соответствии с информацией, размещенной на сайте Министерства культуры России.

<http://mkrf.ru> → госуслуги → электронные сервисы реестр

На данном этапе проектировщики делают осмотр здания, вместе с владельцем обсуждают целевое назначение, концепцию, утверждают планировку, принимают решение о видах работ на ОКН (ВОКН) (противоаварийные работы, консервация, ремонт, реставрация, приспособление для современного использования), выясняют какие нужны исследования до выполнения работ (зондажи, шурфы и прочее), предусматривают подсветку ОКН (ВОКН).

Следует изучить и учесть:

- Статус территории, на которой расположена историческая недвижимость: территория ОКН, территория ВОКН, зона охраны ОКН, защитная зона;
- Правила землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) для территории, где расположен объект;
- Требования к градостроительным регламентам в границах исторического поселения (при необходимости);
- Предмет охраны ОКН (при наличии), а при отсутствии утвержденного предмета охраны необходимо его разработать, определив градостроительные, архитектурно-художественные, конструктивные и инженерно-технические особенности ОКН (ВОКН) (материал стен, кровли, цветовое решение, декоративное оформление и так далее);
- Наличие или отсутствие объектов археологического наследия в границах проектирования или на смежных земельных участках, в границах территории объекта культурного наследия (требуется сделать запрос в Управление);
- Наличие или отсутствие ОКН в границах проектирования или на смежных земельных участках (требуется сделать запрос в Управление).



Интерьер объекта по ул. Алексеевская, 33 до реставрации

- Шаг 6.** Подать заявку в Управление государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области (далее – Управление) на получение Задания на проведение работ по сохранению ОКН (на проектирование):
- для ОКН регионального значения, форма заявления предусмотрена Приложением №2 к Порядку, утвержденному Приказом Министерства культуры России от 8 июня 2016 года № 1278;
  - для ОКН федерального значения форма заявления предусмотрена Приложением №3 к административному регламенту, утвержденному Приказом Министерства культуры России от 30.07.2012 № 811).
- Шаг 7.** Получить объем нагрузок (необходимой мощности) при подключении к коммунальным сетям: теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения.
- Шаг 8.** Подать заявление на заключение договора о подключении (технологическом присоединении) в энергоснабжающую организацию (при необходимости).
- Шаг 9.** Заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями теплоснабжения, водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения (при необходимости).
- Шаг 10.** Разработать проектную документацию по сохранению ОКН (ВОКН) силами лицензированной организации.

В случае наличия объектов археологического наследия в границах проектирования при проведении земляных работ необходимо в составе проектной документации разработать раздел обеспечения сохранности объектов археологического наследия. В ином случае провести археологическую разведку. В случае наличия ОКН в границах проектирования или на смежных земельных участках необходимо в составе проектной документации разработать раздел обеспечения их сохранности ОКН.

**Шаг 11.** Провести государственную историко-культурную экспертизу проектной документации, в части работ по реставрации и приспособлению для современного использования.

Информация об экспертах по проведению государственной историко-культурной экспертизы, аттестованных Министерством культуры России, размещена на официальном сайте Министерства культуры России:

<http://mkrf.ru> → деятельность → аттестация экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы → эксперты по проведению государственной историко-культурной экспертизы.

**Шаг 12.** Проектную документацию с положительным заключением государственной историко-культурной экспертизы представить на согласование в Управление:

- для ОКН регионального значения и ВОКН форма Заявления о согласовании предусмотрена Приложением №1 к Порядку, утвержденному Приказом Министерства культуры России от 13 августа 2025 г. № 1455. Состав комплекта прилагаемых документов изложен в п. 10 Порядка;

- для ОКН федерального значения форма Заявления о согласовании предусмотрена административным регламентом, утвержденным приказом Министерства культуры России от 22 ноября 2013 г. № 1942. Состав комплекта прилагаемых документов изложен в п. 16 административного регламента.

#### **ВАЖНО!**

Проектная документация (рабочая) либо отдельные рабочие чертежи с ведомостями объемов работ, предусматривающие работы по сохранению, такие как консервация, противоаварийные работы, ремонт в целях поддержки в эксплуатационном состоянии, не затрагивающие особенностей ОКН, не требуют получения Задания и Согласования проектной документации с Управлением, согласно письму Минкультуры России от 25.04.2017 № 131-011-39-0Р.

**Шаг 13.** При получении субсидий из областного бюджета в целях возмещения части затрат на сохранение ОКН (ВОКН), расположенных на территории Нижегородской области, необходимо пройти экспертизу сметной документации, проводимую ГБУ НО «Нижегородсмета». В остальных случаях достаточно сметы составленной по форме банка, который выбран для получения льготного кредита.



«Жилой дом» 2-я пол. XIX в.,



«Доходный дом»,



«Жилой дом, 1-я четверть XIX в.»



ул. Алексеевская, 33, 2025 г.



ул. Заводской парк, 2, 2025 г.



ул. Ульянова, 8, 2021 г.

Пройти государственную экспертизу проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий для ОКН регионального значения и ВОКН в ГАУ НО «Управление госэкспертизы», для объектов культурного наследия федерального значения в ФАУ «Главгосэкспертиза России». Проектная документация подлежит государственной экспертизе в случае, если при проведении работ по сохранению ОКН (ВОКН) затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности ОКН, в соответствии со Статьей 45 Федерального закона №73 - ФЗ от 25 июня 2002 г. и Статьей 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

## Шаг 14.

Пройти независимую строительно-техническую экспертизу (требуется в случае подготовки инвестором документов для получения мер региональной поддержки в виде субсидий, предусмотренных Постановлениями Правительства Нижегородской области №434 или № 758).

## Шаг 15.

Заключаются еще 2 договора с подрядчиками (с лицензированной Министерством культуры России организацией)

## Шаг 16.

1) На осуществление научного руководства и авторского надзора (с подрядчиком, разработавшим проектную документацию) за выполнением работ по ремонту и реставрации ОКН (ВОКН), приспособлению ОКН (ВОКН) для современного использования, консервации, при проведении противоаварийных работ.

2) На осуществление технического надзора (при проведении работ по реставрации, приспособлению для современного использования, консервации, а также при проведении противоаварийных работ).

Заключить договор с подрядчиком (с лицензированной Министерством культуры России организацией), который будет выполнять производственные работы, определенные проектной документацией (ремонт/реставрация/приспособление для современного использования/консервация/противоаварийные работы).

## Шаг 17.

Подрядчик подает в Управление заявление о выдаче разрешения на проведение работ по сохранению ОКН (ВОКН).

## Шаг 18.



«Жилой дом мещанина И.Ф.Васильченко», ул. Малая Ямская, 23/19 во время реставрации, 2025 г.

Заказчик получает разрешение на строительство в случае, если при проведении работ по сохранению ОКН (ВОКН) затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности ОКН, в соответствии со Статьей 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, Статьей 45 Федерального закона № 73-ФЗ от 25 июня 2002 г.

Шаг 19.

Заказчик подает уведомление о начале строительства в Инспекцию государственного строительного надзора Нижегородской области в случае, если при проведении работ по сохранению ОКН (ВОКН) затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности ОКН (ВОКН), в соответствии со Статьей 45 Федерального закона №73-ФЗ от 25 июня 2002 г. и Статьей 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Шаг 20.

Привести в порядок прилегающую территорию. В случае необходимости спила деревьев - подать заявку в районную администрацию.

Шаг 21.

Реализовать согласованный Управлением проект, привести территорию ОКН (ВОКН) в надлежащее состояние и установить информационную табличку.

Шаг 22.

Выполнить технические условия подключения (при необходимости).

Шаг 23.

Регулярно, в письменной форме информировать КП НО «РЕГНЕДВИЖИМОСТЬ» о проделанной работе. Важно, чтобы все работы были выполнены в сроки, прописанные в договоре с КП НО «РЕГНЕДВИЖИМОСТЬ».

Шаг 24.

Получить в Инспекции государственного строительного надзора Нижегородской области заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации в случае, если при проведении работ по сохранению ОКН (ВОКН) затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности ОКН (ВОКН), в соответствии со ст. 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, ст. 45 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ.

Шаг 25.

Подать заявку в Управление для осуществления приемки выполненных работ после утверждения отчетной документации о проведении работ по сохранению ОКН (ВОКН), которую выполняет организация, осуществляющая авторский надзор и научное руководство (направляется в Управление не позднее 90 рабочих дней после выполнения всех работ по разрешению, отчетная документация утверждается не позднее 30 рабочих дней после регистрации входящего заявления при условии отсутствия замечаний к отчетной документации у Управления).

## Шаг 26.

Управление принимает выполненные работы и выдает акт о приемке.

## Шаг 27.

Заказчик подает в Управление заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в случае, если при проведении работ по сохранению ОКН (ВОКН) затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности ОКН (ВОКН), в соответствии со Статьей 45 Федерального закона №73-ФЗ от 25 июня 2002 г. и Статьей 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

## Шаг 28.



«Жилой дом мещанина И.Ф.Васильченко», ул. Малая Ямская, 23/19 во время реставрации, 2025 г.

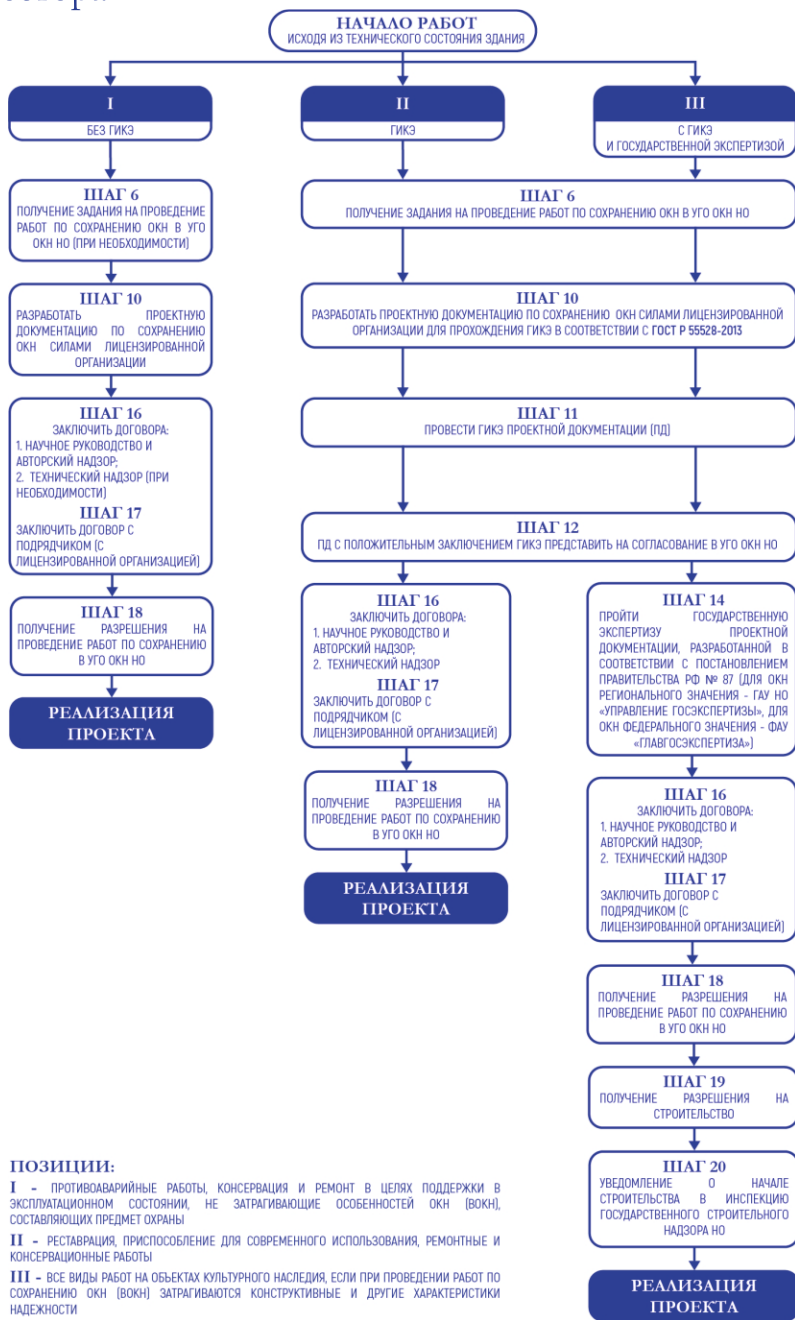
Управление выдает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в случае, если при проведении работ по сохранению ОКН затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности ОКН, в соответствии со ст. 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, ст. 45 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ.

## Шаг 29.

Внесение новых данных об ОКН в ЕГРН в случае, если при проведении работ по сохранению ОКН изменились его объемно-пространственные характеристики.

## Шаг 30.

# Блок-схема, иллюстрирующая алгоритм действий инвестора



## Термины и сокращения, используемые в руководстве\*

- 1). **объект культурного наследия (ОКН)** – объект недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.
- 2). **ОКН федерального значения** – объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры Российской Федерации, а также объекты археологического наследия.
- 3). **ОКН регионального значения** – объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры субъекта Российской Федерации.
- 4). **ОКН местного (муниципального) значения** – объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования
- 5). **выявленный объект культурного наследия (ВОКН)** – объект, обладающий признаками объекта культурного наследия, представляющий собой историко-культурную ценность, в отношении которого вынесено решение соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия о включении его в перечень выявленных объектов культурного наследия.
- 6). **ценные градостроительные объекты (ЦГФО)** – здания и сооружения, формирующие историческую застройку и объединенные в том числе масштабом, объемом, структурой, стилем, конструктивными материалами, цветовым решением и декоративными элементами.
- 7). **объекты археологического наследия** – частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека в прошлых эпохах (включая все связанные с такими следами археологические предметы и культурные слои), основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки.
- 8). **сохранение объекта культурного наследия** – меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

9). **противоаварийные работы на ОКН** – экстренные мероприятия по сохранению объекта культурного наследия, проводимые в целях предотвращения его разрушения, определяемые степенью и масштабом повреждений конструкций памятника (Противоаварийные работы входят в состав предварительных работ и проводятся на основе методических рекомендаций и необходимой проектной документации).

10). **консервация ОКН** – научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, в том числе комплекс противоаварийных работ по защите объекта культурного наследия, которому угрожает быстрое разрушение, проводимые в целях предотвращения ухудшения состояния объекта культурного наследия без изменения дошедшего до настоящего времени облика указанного объекта культурного наследия и без изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

11). **реставрация ОКН** – научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях выявления и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия.

12). **приспособление ОКН для современного использования** – научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменений его особенностей, составляющих предмет охраны, в том числе реставрация представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

13). **ремонт ОКН** – научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны.

14). **предмет охраны ОКН** – описание особенностей объекта, являющихся основаниями для включения его в реестр и подлежащих обязательному сохранению.

15). **единый государственный реестр объектов культурного наследия** – государственная информационная система, включающая банк данных об объектах культурного наследия, единство и сопоставимость которых обеспечивается за счет общих принципов формирования, методов и форм ведения реестра.

\* Термины составлены в соответствии с Федеральным законом от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»

## Архитектурное бюро «АСГАРД»



**Шумилкин Александр Сергеевич**  
составитель методического пособия, руководитель бюро «АСГАРД», доктор архитектуры, архитектор-реставратор высшей категории, член «Клуба владельцев исторической недвижимости» Нижегородской области

Архитектурное бюро «АСГАРД» создано в 2006 году. Компания ведет свою деятельность в сфере реставрационно-проектных услуг на территории России, зарекомендовав себя как высокопрофессиональный и надежный партнер. Организация осуществляет широкий спектр работ: от выполнения проектов в области реставрации объектов культурного наследия до современного проектирования, а также авторского и технического надзора и занимает одно из ведущих мест в сфере реставрации в Нижегородской области.

Архитектурное бюро «АСГАРД» представляет собой стабильно растущую компанию, обладающую необходимыми для осуществления работ документами: Лицензией Министерства культуры РФ на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия, Свидетельством СРО о допуске к видам работ, ока-

зывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства.

За 20 лет профессиональной деятельности компанией накоплен значительный опыт: выполнено свыше 200 проектов по сохранению и приспособлению для современного использования объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), более 50 проектов в сфере современного проектирования и реконструкции объектов, а также концептуальные проекты в области благоустройства городской среды и малых исторических городов. Коллектив бюро объединяет более 70 специалистов в разных областях, связанных с сохранением объектов культурного наследия и современным проектированием.

Главной миссией организации является сохранение мировой культуры для будущих поколений.

Разработан Клубом владельцев исторической недвижимости при АНО «АСИРИС» совместно с ООО «АСГАРД» и Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области

**Управление государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области**

*- орган исполнительной власти региона, созданный для реализации государственных полномочий в сфере государственной охраны и сохранения объектов культурного наследия.*

**АНО «Агентство по сохранению и развитию объектов исторической среды Нижегородской области» (АСИРИС)**

*- автономная некоммерческая организация, цель создания которой - сохранение и развитие уникальных объектов и территорий Нижегородской области, в том числе памятников деревянного зодчества.*

**Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Нижегородской области, председатель Клуба владельцев исторической недвижимости Нижегородской области**

*- основная задача Уполномоченного – обеспечение гарантий защиты прав и законных интересов субъектов предпринимательской деятельности и содействие их восстановлению в случае нарушения.*

**Архитектурное бюро «АСГАРД»**

*- проектная организация, которая ведет свою деятельность в сфере реставрационно-проектных услуг; осуществляет широкий спектр работ: от выполнения проектов в области реставрации объектов культурного наследия до современного проектирования и авторского надзора.*

**Казенное предприятие Нижегородской области «Регнедвижимость»**

*- организация занимается строительством, реставрацией зданий и продажей объектов недвижимости [в т.ч. объектов культурного наследия].*

Телефон приемной: +7 (831) 435-65-45  
Почта: [ugookn@nobl.ru](mailto:ugookn@nobl.ru)  
Адрес: 603082, г. Нижний Новгород, Кремль, корп. 14  
Руководитель: Меламед Григорий Викторович

Телефон: +7 (831) 217-22-52  
Почта: [official@anoasiris.ru](mailto:official@anoasiris.ru)  
Адрес: 603000, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, д. 18  
Руководитель: Крюнас Екатерина Сергеевна

Телефон приемной: +7 (831) 430-33-73  
Почта: [ombudsmennn@yandex.ru](mailto:ombudsmennn@yandex.ru)  
Адрес: 603000, г. Нижний Новгород, ул. Костина, д. 2, оф. 43  
Уполномоченный: Солодкий Павел Михайлович

Телефон: +7 (831) 434-21-07, +7 (904) 393-50-69  
Почта: [info@asgard-arch.ru](mailto:info@asgard-arch.ru)  
Адрес: 603001, г. Нижний Новгород, Нижне-Волжская набережная, д. 11, помещ. П2  
Директор: Ключников Анатолий Николаевич  
Руководитель: Шумилкин Александр Сергеевич

Телефон: +7 (831) 215-66-26  
Почта: [kpdom.nn@mail.ru](mailto:kpdom.nn@mail.ru)  
Адрес: 603089, г. Нижний Новгород, ул. Полтавская, д. 30, помещ. П2  
Руководитель: Лачугин Андрей Владимирович

