

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г.,
расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика,
г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»)



г. Москва, г. Нальчик

2025 г.

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-
Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»)

Дата начала проведения экспертизы: 11 ноября 2025 г.
 Дата окончания проведения экспертизы: 25 декабря 2025 г.
 Место проведения экспертизы: г. Москва, г. Нальчик

Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью
 «Главстройпроект» г. Пятигорск.

Сведения об экспертах

Фамилия, имя, отчество	Демидов Сергей Васильевич
Образование	Высшее
Специальность	Архитектор-реставратор высшей категории
Ученая степень (звание)	-
Место работы и Должность	ФГУП «Центральные научно-реставрационные проектные мастерские» МК РФ, главный архитектор проектов архитектурно-планировочной мастерской №1
Стаж работы	Более 50 лет
Реквизиты аттестации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 03.06.2025 № 1003
Объекты экспертизы	- проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр.
Фамилия, имя, отчество	Трапезникова Анастасия Игоревна
Образование	Высшее
Специальность	Инженер-технолог, дизайнер, архитектор
Ученая степень (звание)	-
Место работы и должность	ООО "Эксперт Наследие", г. Москва, генеральный директор; Член-корреспондент Академии Архитектурного Наследия
Стаж работы	21 год
Реквизиты аттестации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 18.09.2023 № 2690
Объекты экспертизы	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных

Отв. секретарь

Трапезникова А.И.

	объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - 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; - 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 статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ 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; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество	Страхова Людмила Дмитриевна
Образование	высшее
Специальность	Инженер-градостроитель
Ученая степень (звание)	-
Место работы, должность	АНО «ЭКОН» - эксперт в области сохранения объектов культурного наследия и историко-культурных исследований
Стаж работы	Более 45 лет
Реквизиты аттестации Минкультуры России	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 27.12.2023 № 3534
Объекты экспертизы:	- 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; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - 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 статье 30 Федерального закона 73-ФЗ 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; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
--	---

**Информация об ответственности экспертов за достоверность сведений,
изложенных в заключении, в соответствии с законодательством
Российской Федерации:**

Настоящим подтверждается, что государственные эксперты Демидов Сергей Васильевич, Трапезникова Анастасия Игоревна, Страхова Людмила Дмитриевна, участвующие в проведении экспертизы, несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Результаты настоящей историко-культурной экспертизы, проведённой в соответствии с требованиями статей 28, 29, 30, 32, 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе», позволили экспертам сделать обоснованный вывод.

Цель экспертизы:

Определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

- установления границ территории зон охраны объекта культурного наследия в структуре современной городской среды;

Отв. секретарь

Трапезникова А.И.

- установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Объект экспертизы

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»), выполненная в 2025 г. ООО «Главстройпроект» г. Пятигорск (*Лицензия Министерства культуры России от 20.09.2023 № МКРФ 23928. Регистрационный номер в реестре членов СРО Ассоциации саморегулируемых организаций «НОПРИЗ»: 1227700470348. Дата регистрации 03.06.2024 г.*).

Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно, а также документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы:

Проектная документация представлена Заказчиком на экспертизу в электронном виде в следующем составе:

Раздел 1: Предварительные работы

Раздел 2: Историко-культурные исследования

Раздел 3: Проект зон охраны (итоговая часть)

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы

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

Эксперты не имеют родственных связей с должностными лицами, работниками Заказчика, не состоят с Заказчиком в трудовых отношениях, не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком. Эксперты не заинтересованы в результатах исследований либо решении, вытекающем из заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц. Заказчик, его должностные лица и работники не имеют долговых или имущественных обязательств перед экспертами.

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

Перед началом проведения экспертизы экспертной комиссией проведено организационное заседание, на котором избран председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии, определен порядок работы экспертной комиссии (протокол заседания комиссии экспертов от 11 ноября 2025 г. №1).

Экспертами в процессе проведения экспертизы:

- рассмотрены представленные Заявителем (Заказчиком) документы,

подлежащие экспертизе;

- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы;

- осуществлено аналитическое изучение материалов Проекта в целях определения соответствия Проекта требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, нормативным правовым актам в сфере градостроительства и земельных отношений, а также научной обоснованности предлагаемых проектных решений;

- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов (протокол заседания комиссии экспертов от 25 декабря 2025 г. № 2).

Результаты исследований, проведенных в рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы, оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

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

Объект культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»), поставлен на государственный учет и охрану в соответствии с Приказом Управления по государственной охране объектов культурного наследия Кабардино-Балкарской Республики от 22 ноября 2024 года №245-ОД/2024 "О включении выявленного объекта культурного наследия «Здание ресторана «Сосруко» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения, утверждении предмета охраны и границ его территории" (далее – «Приказ Упркультурнаследия КБР от 22.11.2024 №245-ОД/2024») в качестве памятника градостроительства и архитектуры, подлежащего государственной охране, как объект культурного наследия регионального значения с наименованием и датировкой: «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко») зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в виде Памятника под регистрационным №072411428780005 в соответствии с Приказом Минкультуры Российской Федерации от 4 декабря 2024 г. №154070-р.

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко») утвержден Приказом Упркультурнаследия КБР от 22.11.2024 №245-ОД/2024.

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко») утверждены Приказом Упркульта наследия КБР от 22.11.2024 №245-ОД/2024.

В соответствии с выпиской из единого государственного реестра объектов недвижимости от 19.03.2024 г. №КУВИ-001/2024-78363915, объект культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»), является нежилым зданием, используется как здание ресторана «Сосруко» с подвалом, находится в собственности физического лица.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости объект культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г. расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 07:09:0103036:9.

Границы зон охраны, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко») в установленном законодательством порядке ранее не утверждались.

Историческая справка

История г. Нальчик связана с именем кабардинского князя Асланбека Кайтукина, который участвовал в успешном походе кабардинских князей против кубанских татар.

В январе 1721 года на р. Нальчик произошел бой между князьями Кайтукиными и Бекмурзиными и превосходящими силами крымского хана и отрядов Мисостовых и Атажукиных. В ходе битвы большая часть войска крымского хана перешла на сторону князя Асланбека Кайтукова, в результате чего крымские татары были разгромлены и изгнаны из Кабарды.

По одной из версий Асланбек Кайтукин в 1724 году основал поселение между рек Нальчик и Шалушка. На месте этого аула почти век спустя в 1818 г. генералом Алексеем Ермоловым будет устроена каменная оборонительная крепость. Название «Нальчик» ей дали из-за окружавших местность гор – по форме горная цепочка напоминала подкову. Полковая церковь была построена в 1826 году.

Военное поселение при крепости было основано в 1838 году, где в течение двух лет поселилось 49 семейств. Изначально в крепости размещались только солдаты со своими семьями, но постепенно к крепости стягивались и другие переселенцы.

В 1850 году в Нальчике проживало 272 жителя. На правом берегу реки Нальчик было создано поселение Вольный Аул, где жили, преимущественно беглые кабардинские крестьяне.

В 1864 г. в Нальчике уже числилось 72 двора отставных нижних чинов, 16 вдов нижних чинов, 20 мещан, 14 крестьян, 72 двора горских евреев (поселившихся в 1847 году), 5 домов купцов, 21 офицер и 4 духовных лица. В

Вольном Ауле было 80 домов. Всего насчитывалось 304 дома. С увеличением поселения возникала потребность не только в военном руководстве, но и в гражданских государственных институтах. Нальчане подняли вопрос о преобразовании военного поселения в слободу, и передаче их в гражданское ведомство.

Для решения этих жалоб прибыл председатель комиссии по личным и поземельным делам горцев Терской области Кодзоков, который, убедившись в правильности жалоб, сообщил об этом в рапорте начальнику Терской области. В 1869 году коренные жители Нальчика были наделены правом получать земельные наделы, а в 1871 году Нальчикское военное поселение было преобразовано в Нальчикскую слободу с передачей её гражданскому ведомству.

С этого времени начинается развитие экономики и промышленности. Так, в 1884 г. в слободе было 13 кирпично-черепичных и известковых заводов, 4 кузницы, 4 водяных мельницы, 20 постоянных дворов, более 50 лавок, десятки харчевен и винных погребов. Это вызывало рост рабочего населения. Рядом со слободой выросли поселки «Астраханка» и «Мужичий хутор». В слободе тогда проживало 3,5 тыс. человек.

В конце XIX и начале XX века Нальчик начал становиться курортным городом, благодаря природе и хорошему климату он получил большую известность. К началу XX в. население слободы возросло до 5 тысяч человек. В 1909 году на базе окружной горской школы было создано реальное училище, первое среднее учебное заведение в Нальчике.

В 1914 г. население Нальчика составляло более 7,5 тыс. человек. В Нальчике, центре Нальчикского округа Терской области, находились окружные административные и общественные учреждения, окружное и слободское управления, суд, казначейство, почта, телеграф, жандармский пункт и полицейский участок. Также в слободе находились реальное училище, две начальные школы, больница и библиотека.

К моменту революции 1917 года Нальчик возглавлял князь Чежоков, опиравшийся на полк «Кавказской туземной конной дивизии». Борьба за город была долгой и продолжалась до 1921 года.

Слобода Нальчик преобразована в город решением Учредительного съезда Советов Кабардинской автономной области, открывшегося 25 ноября 1921 года. Так же были приняты решения о строительстве в Нальчике электростанции, механического завода с литейным цехом (позже преобразованный в гидротурбинный завод) и лесозавода.

В 1923-1928 году были построены элеватор, механизированная мельница и Нальчикская кондитерская фабрика. В 1937 году - мясоперерабатывающий комбинат, птицефабрика и реконструирован маслозавод. На Прохладненской дороге были закончены - хлебзавод, городской пищевой комбинат, обозостроительный завод и шорно-седельная фабрика.

В 1923 году был создан Ленинский учебный городок, где были открыты педагогический, сельскохозяйственный и кооперативный техникумы, совпартшкола, профтехнические и другие курсы. В 1931 году был создан

медицинский техникум, а в 1933 - Высшая Коммунистическая сельскохозяйственная школа. В 1932 году был открыт педагогический, а после учительский институты.

Во время Великой Отечественной войны Нальчик был оккупирован немецко-фашистскими войсками с 28 октября 1942 года по 3 января 1943 года, город был значительно разрушен.

Освобождение Нальчика осуществлялось войсками 37-й армии Северной группы войск Закавказского фронта совместно с партизанами Кабардино-Балкарии. Сразу после освобождения города от оккупации началось его восстановление.

Восстановление Нальчика после освобождения шло быстрыми темпами: заработал мясокомбинат, в марте заработал телеграф и были восстановлены мосты, началось железнодорожное движение на участке Нальчик-Прохладный. В июне 1943 года возобновил работу кабардинский драмтеатр, открыта филармония, стали работать школы и лечебные учреждения.

В 1960-х годах в Нальчике была построена большая часть центральной части города: район с магазинами, кинотеатром "Октябрь" (1961), рестораном "Кавказ" (1965), больницами (в том числе городской клинической больницей №1 в 1964 году) и многими другими объектами. В 1963 году была построена школа № 18 (архитектор А.А. Козлов). В 1967 году началось строительство Кабардино-Балкарского государственного университета (КБГУ), открывшегося в 1972 году.

В 1970-х годах в Нальчике были возведены новые жилые микрорайоны: Заводской, Курортный, на территории Кабардинского рынка, и другие. В 1972 году открылся Дворец спорта (архитектор В.Н. Козлов). В 1975 году начато строительство Нового театра (архитектор Л.А. Чернышев), который был открыт в 1983 году. В 1980-х годах Нальчик был одним из наиболее динамично развивающихся городов Северного Кавказа – завершающий советский период строительства отмечен строительством новых школ и детских садов, а и активным жилищным строительством. Также в 1987 году была построена мечеть «Соборная» (архитектор Р.М. Хапачев).

С распада СССР в Нальчике наступило затишье в строительстве. Некоторые объекты были заброшены или прекратили функционирование. Однако, в конце 1990-х годов, начался рост инвестиций в строительную сферу, и в Нальчике появились новые торговые центры, офисные здания и жилые комплексы.

В 2000-х годах строительство в Нальчике получило новый импульс. В городе появились современные высотные здания, отели, торгово-развлекательные центры. Были реконструированы и расширены дороги и транспортная инфраструктура.

В 2006 году был открыт Дворец молодежи (архитектор В.Н. Козлов). В 2007 году началось строительство нового центрального рынка, законченное в 2010 году.

До нового этапа развития застройки в 2000-х гг. в Нальчике преобладала советская архитектура с характерными многоэтажными зданиями и широкими проспектами. В более позднее время, в 2000-х годах, в Нальчике наблюдается

появление современной архитектуры, характеризующейся использованием новых материалов и технологий.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г.

Исследуемый объект культурного наследия – «Здание ресторана «Сосруко» был построен в 1968 г. Авторами проекта скульптором Фёдором Калмыковым, Заурбеком Озовым и архитектором Рубеном Палагашвили за основу был взят образ героя народного эпоса – нарта Сосруко, героя огромного роста и необыкновенной физической силы. По легенде Сосруко был наделён волшебной силой, был неуязвим для ударов оружия и выделялся среди соплеменников хитростью и сообразительностью. Среди прочих подвигов, герой эпоса добыл для своих соплеменников огонь, именно в этом образе – с пылающим факелом в вытянутой руке, он и запечатлен в виде здания ресторана, расположенного на вершине горы Малая Кизиловка.

Сооружение здания ресторана заняло всего год, хотя при его постройке инженеры столкнулись с большими сложностями: грунты горы Малая Кизиловка оказались довольно рыхлыми и подверженными оползням под действием весенних дождей. В итоге, были пробиты глубокие вертикальные шахты (штольни) глубиной около 15 метров, в которые залили бетон.

С этого времени здание ресторана стало одной из визитных карточек города Нальчик. Из головы Сосруко, с высоты 640 метров над уровнем моря, с одной стороны виден практически весь город, а с другой – гора Нартия, которую также называют Большой Кизиловкой.

На гору Малая Кизиловка можно подняться по автомобильной дороге, по серпантину, а также можно воспользоваться канатной дорогой, трасса которой проложена над гладью озера.

В 2004 году в здании ресторана был произведен капитальный ремонт, были устроены новые залы и малые архитектурные формы.

Описание Объекта

Исследуемый объект культурного наследия представляет собой кирпичное здание, выполненное в виде двухэтажной головы мифического героя с куполом в виде шлема, и вытянутого в плане одноэтажного крыла, которое стилизовано под руку, держащую факел.

Входы в здание организованы со стороны северо-западного фасада: центральный вход помещается в двухэтажной части, стилизованной под голову, дополнительный вход имеется на левом фланге фасада – под скульптурным изображением руки, держащей факел.

Здание выполнено в стиле архитектурного концептуализма с элементами конструктивистских приёмов, и использованием характерных для конструктивизма строительных материалов в отделке: кирпич, бетон, стекло и металл.

Основные поверхности фасадов здания выполнены из неоштукатуренного желтого кирпича, причём умелое сочетание различных приёмов кладки (тычковая, ложка) создаёт на фасадах уникальный рисунок поверхности.

Элементы художественного оформления, такие как лицо нарта, окантовка шлема, кисть руки, чаша и огонь факела, выполнены из бетона.

Историко-архитектурные исследования

Город Нальчик имеет достаточно выраженную планировку: исторический центр, где преобладают средне этажная застройка высотой 4-5 этажей, в основном относящаяся к сталинскому и более позднему периоду советской застройки. А также присутствуют обширные фрагменты малоэтажной (1-2 этажа) застройки.

Исследуемый объект культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположен обособлено – в южной части муниципального образования городского округа Нальчик, на правом берегу реки Нальчик, занимая верхнее плато горы м. Кизилровка.

Рассматриваемый участок расположен на сложном рельефе – на искусственно созданной площадке на вершине горы, с крутыми склонами. Сама площадка устроена двухуровневой террасой: верхний уровень террасы имеет абсолютные высотные отметки в пределах 618.37-617.78; нижний уровень террасы фиксируется в высотных отметках 615.15-615.63. Для сообщения между уровнями террасы организовано по лестницам.

На верхней террасной площадке располагается непосредственно само здание исследуемого объекта культурного наследия, на нижней площадке террасы разбит сквер и располагается станция канатной дороги.

По южному и юго-западному склону горы Малая Кизилровка проходит серпантинная асфальтированная автомобильная дорога, огибающая площадку, расположенную на вершине горы. К юго-востоку от исследуемого объекта дорога имеет расширение, где организована стоянка для автотранспорта.

Озеленение – искусственное, деревья лиственных пород и кустарники. Кроме вышеозначенных капитальных построек в непосредственной близости от объекта культурного наследия устроена открытая сцена для проведения мероприятий. А также установлены малые архитектурные формы – кованые беседки, урны. Территория севера и прилегающая территория объекта культурного наследия благоустроены: разбиты дорожки, установлено кованое металлическое ограждение, устроено освещение.

Отличительными чертами территории являются:

- разреженность застройки, представленной отдельно стоящими зданиями;
- ансамбль застройки улиц и площадей отсутствует;
- парковая территория, предназначенная для рекреационных целей;

Диссонирующие объекты на территории исследования, которые искажают высотные характеристики и масштабность исторической среды отсутствуют.

Историческая застройка, формирующая связную архитектурную среду на исследуемой территории – отсутствует.

Историко-градостроительный анализ

Анализ перспективного развития территорий, прилегающих к границам объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., в соответствии с картой границ территориальных зон г.о. Нальчик выявил, что в соответствии с зонами землепользования и застройки установлены следующие зоны: зона рекреационного назначения: зона рекреационного строительства и курорта (Р-4).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-4 не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- площадь земельного участка не нормируется;
- максимальная этажность – 3 этажа (для всех видов использования объектов капитального строительства);
- максимальная высота зданий, сооружений – 12 м (для всех видов использования объектов капитального строительства);
- устройство ограждений допускается высотой не более 2 м.

При курортной деятельности возможно (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, код 9,2) использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта.

В данной зоне в соответствии со ст. 45 ПЗЗ г.о. Нальчик следует соблюдать следующие требования:

- габариты возводимых зданий не должны превышать рядом стоящие объекты культурного наследия, либо создавать с ними единую архитектурную композицию, или единый историко-архитектурный ансамбль;
- в охранной зоне и на территории объекта культурного наследия должна быть сохранена исторически ценная система планировки. Здесь резервируются возможности восстановления ранее утраченных ее элементов и параметров, сохраняются соответствующие объекту культурного наследия среда и ландшафт, обеспечивается наиболее полное выявление его достоинств, а также благоприятные условия его обзора;
- целостная или фрагментарная реставрация памятников истории и культуры;
- соблюдение линии застройки по периметру кварталов;
- снос ветхого и малоценного фонда;
- запрещение строительства по типовым проектам;

- реконструкция и модернизация застройки 1960-70-х годов известными методами и приемами, использование первых этажей под предприятия обслуживания;

- при выборе этажности современной застройки руководствоваться принципами развития сложившейся структуры центра без ущерба для ее характерного облика, художественных особенностей с одновременным удовлетворением современных требований;

- недопущение строительства зданий, загораживающих памятник, зданий-доминант, при котором памятник играет роль «экспоната». Включение в историческую композицию новых ансамблей и вертикалей, обеспечивающих развитие пространственных взаимосвязей и обогащение силуэта застройки исторического центра рекомендуется с учетом требований к сохранению и регенерации исторической застройки, ландшафта и микроландшафта в каждом случае индивидуально;

- запрещение строительства производственно-складских предприятий, вывод существующих;

- сохранение и восстановление сложившихся зеленых насаждений, в т.ч. исторически ценных;

- прореживание и изменение формы озеленения для восстановления благоприятных условий восприятия объектов культурного наследия и городских панорам по всем улицам, набережной р. Нальчик;

- сохранение или восстановление исторического благоустройства вблизи объектов культурного наследия;

- при обеспечении внутриквартальных пешеходных связей не создавать прямолинейных пешеходных трасс большой ширины, так как они нарушают основные принципы сохранения исторически ценной планировочной структуры;

- предусматривать возможность внутриквартальных проходов, как взаимосвязанную систему пешеходных путей с последовательным раскрытием памятников, панорам, силуэта в наиболее выгодных ракурсах;

- запрещение размещения временных сооружений торговли (киосков, палаток, павильонов), рекламных стендов, современных вывесок и т.д. в непосредственной близости с объектами культурного наследия.

Согласно генеральному плану муниципального образования г.о. Нальчик исследуемый объект культурного наследия, а также расположенное рядом здание станции канатной дороги находятся непосредственно в зоне рекреационного назначения «зеленые насаждения общего пользования», южный и юго-восточный склоны горы м. Кизиловка отмечены как «санатории, дома отдыха», «туристические базы», а также имеют специальную отметку «этнографическая деревня».

Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей, окружающей застройки и ландшафтного окружения

Архитектурно-эстетические особенности восприятия исследуемого объекта в существующей среде, его пространственной связи с окружающими природным

и культурным ландшафтами оцениваются по зрительному восприятию панорам с террасированных площадок с северо-западной и северной стороны от объекта, а также со стороны подъездных путей с юго-западной стороны.

Объемно-пространственная, композиционная целостность проектируемой зоны и их визуальные связи с окружающими городским ландшафтом не имеет ярко выраженной связи. Визуальный обзор фасадов здания со средних и дальних точек видового раскрытия закрывают зеленые насаждения, посаженные вдоль фасадов здания.

Бассейном наилучшего восприятия объекта является территория, расположенная в непосредственной близости от исследуемого объекта – террасированную площадку на вершине горы Кизиловки. Участки, расположенные на более дальнем расстоянии от объекта, не обеспечивают видового раскрытия объекта в первую очередь ввиду сложного характера рельефа местности, а именно из-за крутых склонов горы.

В ходе ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия определен бассейн видимости объекта с территориями общего пользования, а также характерные особенности исторической среды объекта, подлежащие сохранению.

Исходя из проведенного анализа территории здания-памятника, можно сделать вывод о том, что наиболее ценные видовые раскрытия объекта – это ближние и средние видовые точки со стороны главного фасада исследуемого объекта.

С оставшихся точек, визуальное восприятие ограничено деревьями или перепадом рельефа.

Таким образом при установлении границ охранных зон объекта рекомендуется считать зонами наилучшего восприятия объекта в его природно-исторической среде зону верхней террасы, зону сквера, расположенного на нижней террасе. Также рекомендуется сохранить особенности природного рельефа горы м. Кизиловка с её крутыми склонами с юго-восточной и восточной стороны.

Предлагаемые проектные решения

Проектом предлагается установить следующий состав зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»):

1. Охранная зона (ОЗ).
2. Зона регулируемой застройки (ЗРЗ).
3. Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)

Охранная зона (ОЗ), территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в историческом и ландшафтном окружении, устанавливается особый регламент, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию

историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия. Зона устанавливается с учетом расположения коридоров визуального восприятия и наилучших видовых точек восприятия объекта.

Настоящим проектом предлагается включить в зону ОЗ участок верхней террасы, непосредственно прилегающий к исследуемому объекту культурного наследия.

В целях сохранения восприятия объекта в контексте его сложившейся градостроительной среды предлагается полностью запретить новое строительство капитальных объектов, и ограничить хозяйственную деятельность в пределах охранной зоны.

Предлагается установить регламенты, регулирующие размещение временных некапитальных сооружений и МАФ, определяющие параметры данных сооружений, не нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды объекта.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ), территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений, устанавливается в границах существующего сквера, расположенного на нижнем участке террасы, и включающем в себя в т.ч. существующее здание станции канатной дороги (здание фуникулёра).

Для обеспечения восприятия исследуемого объекта в контексте его историко-градостроительной и (или) природной среды, включающей в себя территорию сквера и здание фуникулёра, предлагается ограничить строительство и хозяйственную деятельность в границах охранной зоны.

Учитывая удаленность данной зоны от исследуемого объекта, а также перепад высот рельефа, проектом предлагается ограничить высотность и этажность объектов капитального строительства и установить максимально допустимую высоту – 12,0 м от уровня земли до верхней отметки крыши; максимальная этажность – 3 этажа.

Также предлагается установить параметры для временных сооружений и рекламных конструкций, МАФов не нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды исследуемого объекта.

Зона ЗРЗ с юго-востока граничит с охранной зоной объекта культурного наследия ОЗ, а с северо-востока – с зоной ЗОЛ.

Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ), территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, устанавливается с целью сохранения природного ландшафта территории, составляющего особенность данной местности.

Зона ЗОЛ по юго-западной стороне граничит с охранной зоной объекта культурного наследия ОЗ, и частично с зоной ЗРЗ.

**Требования к градостроительным регламентам в границах
охранной зоны объекта культурного наследия
Ограничения использования земельных участков в границах охранной
зоны объекта культурного наследия (ОЗ).**

В границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) запрещается:

1) Строительство, за исключением линейных объектов, необходимых для обеспечения функционирования объекта культурного наследия или обеспечения жизнедеятельности населения и применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды).

2) Использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку.

3) Размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия.

4) Строительство линейных объектов, за исключением прокладки подземных коммуникаций.

5) Реконструкция объектов капитального строительства, предусматривающая изменение объемно-пространственных и архитектурно-стилистических характеристик объекта капитального строительства, в том числе высоту, площадь застройки, тип крыши и используемые отделочные материалы.

6) Размещение рекламы.

7) Размещение вывесок, за исключением элементов туристической навигации и информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, указателей расположения социальных объектов высотой не более 2,5 метров и площадью информационного поля не более 1,0 м и использованием любых материалов, за исключением: металла, стекла, следующих цветов: все оттенки серого и коричневого, терракотового цветов, белый цвет, черный цвет.

8) Размещение автостоянок, киосков, навесов с высотой более 3 м и протяженностью более 6 м.

9) Размещение ограждений со следующими параметрами:

- ограждений высотой более 1,8 м;
- глухих ограждений;
- с просветами между конструкциями менее 70%;
- с использованием любых материалов и цветовых решений, кроме традиционных материалов и цветовых решений, характерных для существующей историко-культурной среды:

а) для столбов ограждения: камень, лицевой кирпич, штукатурка под покраску, металл;

б) для просматриваемой части ограждения, ворот и калиток – металл следующих цветов: серый, темно-серый, бежевый и черный цвета.

10) Размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и (или) природной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды.

11) Проведение работ в области благоустройства, за исключением работ по реконструкции и ремонту площадок без изменения отметок вертикальной планировки; работ по озеленению территории с учетом сохранения и (или) восстановления зеленых насаждений и сохранением принципа аллейной посадки деревьев с подбором пород, не образующих во взрослом возрасте препятствий для обзора объекта культурного наследия, сохранением существующих ценных пород деревьев и кустарников, организации цветников в клумбах; применения малых архитектурных форм и традиционных материалов: дерево, металл, стекло и следующих цветов: естественный цвет дерева, все оттенки терракотового, коричневого, серого, бежевого, белого и черного цветов, а также случаев, если такие работы не оказывают негативного воздействия на объект культурного наследия, или не нарушают характеристики его историко-градостроительной среды, или необходимы для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения .

12) размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

Ограничения использования земельных участков в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) запрещается:

1) Использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку.

2) Размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия.

3) Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, с нарушением установленных пунктом 3.4 предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4) Строительство линейных объектов, за исключением прокладки подземных коммуникаций.

5) Размещение рекламы.

6) Размещение вывесок, за исключением элементов туристической навигации и информационно-декоративного оформления событийного

характера, включая праздничное оформление, указателей расположения социальных объектов высотой не более 2,5 метров и площадью информационного поля не более 1,0 м и использованием любых материалов, за исключением: металла, стекла, следующих цветов: все оттенки серого и коричневого, терракотового цветов, белый цвет, черный цвет.

7) Размещение автостоянок, киосков, навесов с высотой более 5 м и протяженностью более 12 м.

8) Размещение ограждений со следующими параметрами:

- ограждений высотой более 1,8 м;
- глухих ограждений;
- с просветами между конструкциями менее 70%;
- с использованием любых материалов и цветовых решений, кроме традиционных материалов и цветовых решений, характерных для существующей историко-культурной среды:

а) для столбов ограждения: камень, лицевой кирпич, штукатурка под покраску, металл;

б) для просматриваемой части ограждения, ворот и калиток – металл следующих цветов: серый, темно-серый, бежевый и черный цвета.

9) Размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и (или) природной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды.

10) Проведение работ в области благоустройства, за исключением работ по реконструкции и ремонту площадок без изменения отметок вертикальной планировки; работ по озеленению территории с учетом сохранения и (или) восстановления зеленых насаждений и сохранением принципа аллейной посадки деревьев с подбором пород, не образующих во взрослом возрасте препятствий для обзора объекта культурного наследия, сохранением существующих ценных пород деревьев и кустарников, организации цветников в клумбах; применения малых архитектурных форм и традиционных материалов: дерево, металл, стекло и следующих цветов: естественный цвет дерева, все оттенки терракотового, коричневого, серого, бежевого, белого и черного цветов, а также случаев, если такие работы не оказывают негативного воздействия на объект культурного наследия, или не нарушают характеристики его историко-градостроительной среды, или необходимы для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения.

11) Размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

Требования к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ):

№ п/п	Характеристики и показатели, отражающие требования к содержанию градостроительного регламента	Значения характеристик и показателей
1.	Требования к объемно-пространственным и архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства	Максимальная высота объекта капитального строительства, за исключением хозяйственной постройки, от существующей отметки земли до конька кровли - 12 м. Максимальная высотная отметка хозяйственной постройки от существующей отметки земли до верхней отметки кровли – 5 м. Площадь застройки – не более 300 кв. м. Протяженность фасада объекта капитального строительства, за исключением хозяйственной постройки, – не более 25 м. Протяженность фасада хозяйственной постройки – не более 10 м. Тип крыши для объекта капитального строительства, за исключением хозяйственной постройки, – скатная, плоская; для хозяйственных построек – вальмовые, плоские и скатные крыши. Запрещается устройство башен, шпилей.
2	Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства;	Фасады: с использованием оттенков белого, желтого, бежевого, охристого, терракотового и серого цветов; Кровельное покрытие: естественный цвет металла, серый темно-серый цвета.
3	Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства;	Фасады: жёлтый кирпич, штукатурка под покраску, а также строительные материалы, имитирующие вышеуказанные материалы. Кровли: металл под фальц, черепица, гибкая черепица, металлочерепица. Запрещается применение вентилируемых фасадов, сайдинга, композитных панелей.
4	Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства;	Запрещается установка инженерного оборудования на фасадах объектов капитального строительства, формирующих территории общего пользования.

5	Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.	Цвет архитектурной подсветки зданий: белый, желтый.
---	---	---

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

Ограничения использования земельных участков в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ).

В границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ) запрещается:

1) Строительство, за исключением линейных объектов, необходимых для обеспечения функционирования объекта культурного наследия или обеспечения жизнедеятельности населения и применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды).

2) Осуществление хозяйственной деятельности, нарушающей характер и облик исторического и природного окружения объекта культурного наследия, вызывающей загрязнение почв, воздушного и водного бассейнов, нарушение сложившегося характера гидрологических условий.

3) Размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия.

4) Размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

5) Вырубка ценных зеленых насаждений, за исключением озеленения территории с учетом сохранения и (или) восстановления зеленых насаждений, санитарных рубок ухода, работ по воссозданию и поддержанию исторического облика зеленых насаждений и сохранению рельефа, укрепления склонов с последующим посевом трав.

6) Размещение объектов, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны и деятельность которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и охраняемый природный ландшафт.

7) Размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и (или) природной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды.

8) Размещение автостоянок, киосков, навесов.

9) Размещение некапитальных сооружений, установка средств наружной рекламы и информации, установка малых форм, в т.ч. урн, скамеек, средств наружного освещения, установка ограждений, размещение средств туристической навигации, временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера.

10) Размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

Перечень документов, использованных при проведении экспертизы:

Разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»), выполнена на основании актуальной нормативной правовой базы, в соответствии с существующими нормами и методическими указаниями в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:

1.Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

2.Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

3.Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

4.Федеральный закон от 08.08.2024 № 308-ФЗ «О внесении изменений в статью 33 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях»;

5.Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;

6.Постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативно-правовых актов Правительства Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

7.Приказ Упркульта КБР от 22.11.2024 №245-ОД/2024 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Здание ресторана «Сосруко» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения, утверждения предмета охраны и границ его территории»;

8.Приказ Минкультуры Российской Федерации от 4 декабря 2024 г. №154070-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г. (Кабардино-Балкарская Республика) в едином государственном реестре объектов культурного наследия

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» и присвоен регистрационный номер 072411428780005;

9.Приказ Упркульта наследия КБР от 10.12.2025 №130-ОД/2025 «О принятии решения о разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»)»;

10.ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» (с изменениями и дополнениями).

Обоснование выводов экспертизы

В результате изучения представленного заказчиком проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко») и проведенной экспертизы было выявлено следующее.

Представленный проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»), выполнен на основании выводов, подготовленных по результатам анализа материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа территории исследования, окружающей памятник истории и культуры, зоны наилучшего зрительного восприятия памятника истории и культуры, а также с учетом целостности и подлинности исторической среды.

Границы территории Объекта, утвержденные приказом Упркульта наследия КБР от 22.11.2024 №245-ОД/2024, полностью включили в себя историческую территорию рассматриваемого объекта, и, в целях обеспечения сохранности Объекта в его историко-культурной среде, корректировки не требуют.

Анализ современной градостроительной ситуации муниципального образования г.о. Нальчик исследуемый объект культурного наследия, а также расположенное рядом здание станции канатной дороги находятся непосредственно в зоне рекреационного назначения «зеленые насаждения общего пользования», южный и юго-восточный склоны горы м. Кизиловка отмечены как «санатории, дома отдыха», «туристические базы», а также имеют специальную отметку «этнографическая деревня», что подтверждается натурным обследованием местности.

Графические материалы проекта включают ситуационную схему по состоянию на 2025 г., карты (схемы) землепользования и существующего положения; историко-культурный опорный план; ландшафтно-визуальный анализ; проект охраны объекта культурного наследия. Авторами проекта представлены также фотофиксационные материалы.

Рассматриваемым проектом зон охраны предлагаются к установлению ограничения, позволяющие обеспечить физическую сохранность объекта

культурного наследия в сформировавшейся к настоящему моменту градостроительной среде.

Учитывая изложенное, экспертная комиссия отмечает, что рассматриваемым проектом предложена обоснованная охранный зона объекта культурного наследия, которая была определена на основании тщательного изучения собранных материалов, а также детально проработанные ограничения режимов использования земель, регулирующих строительную и хозяйственную деятельность в зоне охраны объекта культурного наследия, обеспечивающие условия, необходимые для восприятия объекта культурного наследия в сложившейся на сегодняшний день градостроительной среде.

Проведённые историко-культурные исследования выполнены в полном объёме и являются достаточными для обоснования границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны. Материалы обосновывающей части Проекта стали основанием для разработки утверждаемой части Проекта. Границы зон охраны объекта культурного наследия привязаны к точкам, обозначенным в цифровом выражении, имеют графическое описание. Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

Экспертная комиссия признает состав и объём исследовательских и проектных материалов достаточным. Представленный Проект отвечает поставленным задачам и цели, обладает необходимой полнотой и информативностью, что позволяет принять обоснованные решения относительно предлагаемых проектом границ зон охраны объекта культурного наследия, а также ограничения использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны.

Вывод экспертизы

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»), разработанный ООО «Главстройпроект» в 2025г. **СООТВЕТСТВУЕТ (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Экспертная комиссия рекомендует проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»), к утверждению в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Перечень приложений к акту историко-культурной экспертизы

1. Приложение 1. Карта (схема) зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»).

2. Копия протокола №1 от 11 ноября 2025 г. организационного заседания экспертной комиссии по рассмотрению вопроса о возможности утверждения границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»).

3. Копия протокола №2 от 25 декабря 2025 г. итогового заседания экспертной комиссии по рассмотрению вопроса о возможности утверждения границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

Дата оформления заключения экспертизы: «25» декабря 2025 года.

**Председатель
экспертной комиссии**

Страхова Л.Д.

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Трапезникова А.И.

Член комиссии экспертов

Демидов С.В.

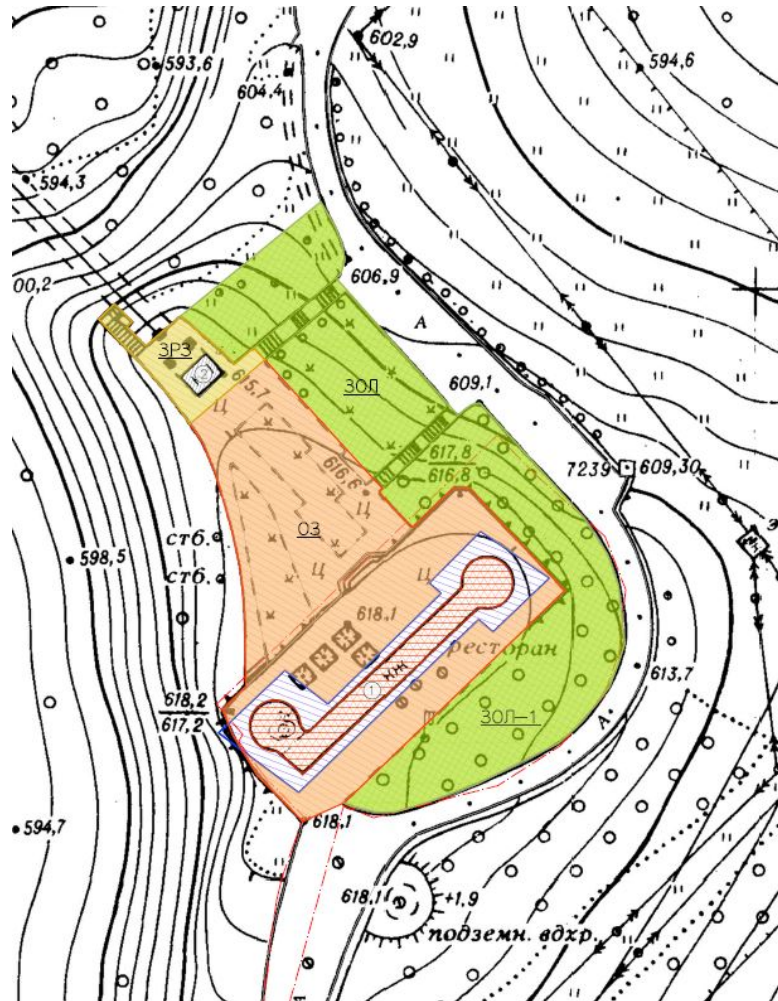
Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы оформлен в электронном виде с приложениями, со всеми прилагаемыми документами и материалами, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Отв. секретарь

Трапезникова А.И.

Приложение 1

**Карта (схема) зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Здание ресторана «Сосруко», 1968 г.,
расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»).**



Условные обозначения

-  Объект культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»)
-  Граница объекта культурного наследия
-  Рядовая капитальная застройка
-  Кадастровые границы земельного участка 07:09:0103036:9, где расположен объект культурного наследия «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г.
-  Охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ)
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)
-  Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОН)

Экспликация построек

- ① Объект культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г.
- ② Станция канатной дороги

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания экспертной комиссии по рассмотрению вопроса о возможности утверждения границ территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»).

г. Москва, г. Нальчик

11.11.2025 г.

Присутствовали:

Трапезникова Анастасия Игоревна – образование: высшее; специальность: Инженер-технолог, дизайнер, архитектор; место работы и должность: ООО «Эксперт Наследие», г. Москва, генеральный директор; Член-корреспондент Академии Архитектурного наследия аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 18.09.2023 № 2690.

Страхова Людмила Дмитриевна - образование: высшее; специальность: Инженер-градостроитель; место работы и должность: АНО «ЭКОН» - эксперт в области сохранения объектов культурного наследия и историко-культурных исследований аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 27.12.2023 №3534.

Демидов Сергей Васильевич - образование: высшее; специальность: Архитектор-реставратор высшей категории; место работы и должность: ФГУП «Центральные научно-реставрационные проектные мастерские» МК РФ, главный архитектор проектов архитектурно-планировочной мастерской №1 аттестован как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 03.06.2025 № 1003.

Повестка дня:

1. Утверждение состава членов Экспертной комиссии.
2. Выбор председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.
4. Определение основных направлений работы экспертов.
5. Утверждение календарного плана работы Экспертной комиссии.
6. Определение перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

Слушали:

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.
2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Решили:

- утвердить состав членов Экспертной комиссии в следующем составе: Трапезникова А.И., Страхова Л.Д., Демидов С.В.
- избрать председателем Экспертной комиссии – Демидова С.В.;

– избрать ответственным секретарем Экспертной комиссии – Трапезникову А.И.

Выбор председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии был поставлен на голосование. Решение принято единогласно.

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

Трапезникова А.И. уведомила членов комиссии о получении от Заказчика проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»), разработанный ООО «Главстройпроект» в 2025 г. в составе:

Раздел 1: Предварительные работы

Раздел 2: Историко-культурные исследования

Раздел 3: Проект зон охраны (итоговая часть)

4. Об определении основных направлений работы экспертов.

Определить следующие направления работы экспертов:

Демидов С.В. - проводит комплексный анализ представленных материалов с позиции научно-методического соответствия документации законодательным нормам и докладывает комиссии предварительные результаты рассмотрений;

Трапезникова А.И. – проводит комплексный анализ представленных материалов с позиции научно-методического соответствия по содержанию документации по разделам и докладывает комиссии предварительные результаты рассмотрений;

Страхова Л.Д. – проводит анализ историко-культурных характеристик объекта, проверяет охранный статус объекта культурного наследия; обобщает материалы экспертных заключений членов Комиссии.

5. Об утверждении календарного плана работы Экспертной комиссии.

Утвердить следующий календарный план работы Экспертной комиссии:

11 ноября 2025 г. – организационное заседание Экспертной комиссии.

Ответственные исполнители:

Демидов С.В.

Трапезникова А.И.

Страхова Л.Д.

25 декабря 2025 г. – заседание Экспертной комиссии.

Оформление и подписание Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Ответственные исполнители:

Демидов С.В.

Трапезникова А.И.

Страхова Л.Д.

25 декабря 2025 г. – передача Заказчику Акта государственной историко-культурной экспертизы с приложенными документами и материалами:

Ответственные исполнители:

Демидов С.В.

Трапезникова А.И.

Страхова Л.Д.

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

Решили:

Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы, в случае возникновения вопросов, в рабочем порядке.

Председатель экспертной комиссии

Л.Д. Страхова

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

А.И. Трапезникова

Член экспертной комиссии

С.В. Демидов

ПРОТОКОЛ № 2

итогового заседания экспертной комиссии по рассмотрению вопроса о возможности утверждения границ территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

25.12.2025 г.

Присутствовали:

Трапезникова Анастасия Игоревна – образование: высшее; специальность: Инженер-технолог, дизайнер, архитектор; место работы и должность: ООО «Эксперт Наследие», г. Москва, генеральный директор; Член-корреспондент Академии Архитектурного наследия аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 18.09.2023 № 2690.

Страхова Людмила Дмитриевна - образование: высшее; специальность: Инженер-градостроитель; место работы и должность: АНО «ЭКОН» - эксперт в области сохранения объектов культурного наследия и историко-культурных исследований аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 27.12.2023 №3534.

Демидов Сергей Васильевич - образование: высшее; специальность: Архитектор-реставратор высшей категории; место работы и должность: ФГУП «Центральные научно-реставрационные проектные мастерские» МК РФ, главный архитектор проектов архитектурно-планировочной мастерской №1 аттестован как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 03.06.2025 № 1003.

Повестка дня:

1. Рассмотрение экспертами проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»), разработанного ООО «Главстройпроект» в 2025 г.

2. Согласование заключительных выводов и подписание Экспертного заключения.

3. Решение о передаче подписанного Экспертного заключения Заказчику.

Слушали:

Трапезникову А.И., Демидова С.В., Страхову Л.Д., по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»), разработанного ООО «Главстройпроект» в 2025 г.

Решили:

1.Трапезникова А.И., Демидов С.В., Страхова Л.Д., согласились что, представленный на рассмотрение проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание ресторана «Сосруко», 1968 г., расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, Долинск (ККД «Сосруко»), разработанный ООО «Главстройпроект» в 2025 г., отвечает требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

2.Представить оформленный текст Экспертного заключения с формулировкой окончательных выводов.

3.Произвести подписание подготовленного заключения (акта) усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

4.Направить заключение (акт) экспертизы заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) в течение 3 рабочих дней с даты оформления заключения экспертизы.

Председатель экспертной комиссии

Л.Д. Страхова

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

А.И. Трапезникова

Член экспертной комиссии

С.В. Демидов