

Акт
государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации «Проект реставрации и приспособления для
современного использования объекта культурного наследия
регионального значения «Жилой дом бывший Наркомфина»,
расположенный по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, д.25, корпус 1,
в части переустройства и перепланировки помещений: квартира 39
(площадь 35,1 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3231), квартира
40 (площадь 35,4 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3232),
квартира 50/52 (площадь 113,9 кв.м., кадастровый номер:
77:01:0004028:5776)»

23 декабря 2025 г.

г. Москва

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 30, 31, 32 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 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 25 апреля 2024 г. № 530 (ред. От 28.03.2025 г.) "Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе".

Дата начала проведения экспертизы	02 декабря 2025 г.
Дата окончания проведения экспертизы	23 декабря 2025 г.
Заказчик экспертизы	Гражданин Российской Федерации Борисенко Аркадий Григорьевич («Заказчик 1»), Гражданин Российской Федерации Ручин Артем Андреевич («Заказчик 2»), Общество с ограниченной ответственностью «Парк девелопмент» («Заказчик 3»)
Исполнители экспертизы	Скрынникова Е.В. Орлов А.В. Кожевникова Л.В.

Сведения об экспертах:

Фамилия, имя, отчество	Скрынникова Елена Владимировна	
Образование	высшее	
Специальность	архитектор	
Ученая степень (звание)	-	
Стаж работы	более 40 лет	
Место работы и должность	Общество с ограниченной ответственностью «РЕСТАВРАЦИОННО-ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ «ХРАНИТЕЛЬ», генеральный директор	

Фамилия, имя, отчество	Орлов Андрей Валерьевич
Образование	Образование высшее: Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт им. И.Е.Репина. 2003г. Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» 2015 г. и 2020 г.
Специальность	архитектор
Ученая степень (звание) (при наличии)	нет
Стаж работы	21 год
Место работы, должность	самозанятый

Фамилия, имя, отчество	Кожевникова Лидия Валериевна
Образование	высшее
Специальность	инженер-технолог
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	18 лет
Место работы и должность	ГАУ «Специализированная дирекция объектов культурного наследия», специалист отдела Государственной историко-культурной экспертизы

Эксперты предупреждены об ответственности за достоверность сведений, изложенных в Акте экспертизы, и за соблюдение принципов проведения экспертизы, установленных статьёй 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», «Положением о

государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530 и отвечают за достоверность сведений, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

Эксперты Скрынникова Е.В., Орлов А.В., Кожевникова Л.В. не имеют родственных связей с заказчиком экспертизы; не состоят в трудовых отношениях с заказчиком экспертизы; не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком экспертизы; не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика экспертизы; не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из Заключения экспертизы, в целях получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя и третьих лиц.

Заказчик не имеет соответствующих обязательств перед экспертами.

Экспертами при подписании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

Сведения о заказчике экспертизы:

Наименование организации	Гражданин Российской Федерации Борисенко Аркадий Григорьевич («Заказчик 1»)
Юридический /фактический адреса:	Паспорт гражданина РФ 52 17 714535 выдан УМВД России по Омской области 19.01.2018 г.
ИНН	7744001497
КПП	780245001

Наименование организации	Гражданин Российской Федерации Ручин Артем Андреевич («Заказчик 2»)
Юридический /фактический адреса:	Паспорт гражданина РФ 45 09 550293 выдан Отделением по району Останкино ОУФМС Адрес регистрации: 129085, г. Москва, Проспект Мира, д. 99, кв. 190

Наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Парк девелопмент» («Заказчик 3»)
Юридический /фактический адреса:	Юр. адрес:/ Факт. Адрес: 119049, г. Москва, ул. Крымский вал, д. 9, стр. 32

ИНН	7705957289
КПП	770601001

Сведения об организации - разработчике документации:

Проектная организация: Общество с ограниченной ответственностью «Проектная Мастерская №1» (далее – ООО «Проектная Мастерская №1»). Лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 04149 от 4 апреля 2017 г. (переоформлена на основании решения лицензирующего органа - приказа: № 946 от 09.07.2019, № 1380 от 17.09.2019, № 1055 от 23.06.2022 г., № 1045 от 17.04.2023 г., № 804 от 31.03.2023 г.) на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Цель экспертизы:

Определение соответствия (положительное заключение) проектной документации «Проект реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом бывший Наркомфина», расположенный по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, д.25, корпус 1, в части переустройства и перепланировки помещений: квартира 39 (площадь 35,1 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3231), квартира 40 (площадь 35,4 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3232), квартира 50/52 (площадь 113,9 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:5776)», требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Объект экспертизы:

Проектная документация «Проект реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом бывший Наркомфина», расположенный по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, д.25, корпус 1, в части переустройства и перепланировки помещений: квартира 39 (площадь 35,1 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3231), квартира 40 (площадь 35,4 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3232), квартира 50/52 (площадь 113,9 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:5776)».

I. Перечень документов, представленных Заказчиком - см. Приложение 1.

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

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

III. Сведения об исследованиях, проведенных в процессе экспертизы:

В процессе проведения экспертизы был осуществлен источниковедческий и сравнительный анализ материалов, предоставленных экспертам и выявленных ими в процессе проведения экспертизы; рассмотрена и изучена проектная документация, представленная Заказчиком, в том числе, на соответствие ее требованиям законодательства об охране культурного наследия; также были осуществлены историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные, библиографические исследования с формулировкой выводов и оформлением результатов исследований в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

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

Краткая историческая справка

Строительство Дома Наркомфина было завершено в 1931-м году. Дом был заселен представителями культурной, творческой и научной интеллигенции, работниками советской номенклатуры. В 1930-х годах в доме жили Н. А. Милютин, М.Я. Гинзбург, Н. А. Семашко, А. А. Дейнека, В. А. Соловьёв и другие известные деятели того времени.

Разработанный авторами проекта социально-бытовой уклад жизни, заложенный в основу структуры жилого комплекса, сохранялся в первые годы существования Дома Наркомфина. Прачечная, детский сад, столовая, спортивный зал, солярий широко использовались жильцами дома и жителями соседних домов.

После арестов конца 1930-х годов и Второй Мировой войны контингент жильцов существенным образом изменился. Практически все трехкомнатные квартиры нижних этажей превратились в коммунальные. Как пишет в своих воспоминаниях о Доме Наркомфина Екатерина Милютина: «...квартиры для одиночек заселили семьями, семейные сделали коммунальными. Вместо закрытой столовой (коммунальный корпус) на пятом этаже устроили коммунальную кухню с рядами плит и корыт. Детский сад закрыли, коммунальный корпус превратился в типографию. Прачечная сохранилась, но она постепенно перестала обслуживать жильцов. В конце концов дом передали в ЖЭК, покрасили невыносимой желтой краской и перестали ремонтировать».

В середине 1930-х годов в виду острого дефицита жилья были застроены все пролёты между столбами-опорами первого этажа - дополнительные квартиры (сверх 50-ти проектных) с частичным заглублением их в цоколь, с общим тамбуром. В северной части цокольного этажа организовано служебное общежитие - третье в доме. Пристроено служебное помещение к южному фасаду, надстроен коммунальный корпус. Идущую вдоль нижнего коридора галерею, предназначенную для встреч и общения, превратили в индивидуальные кладовки. Через некоторое время изменилось назначение двухсветных залов коммунального корпуса. Они

были приспособлены вначале под типографию, а в дальнейшем - под конструкторское бюро.

В это время успешно функционировали только два коммунальных хозяйственно-бытовых учреждения: механизированная прачечная и детский сад (в коммунальном корпусе).

К началу 1940-х годов участок вдоль северной границы территории жилого комплекса (за дворовым фасадом корпуса прачечной во всю его длину, и в глубину двора вплоть до дома Наркомфина с его восточной, северной и частично с западной стороны) был выделен под ведомственный гараж СНК РСФСР, позднее Совмина РСФСР, его территория площадью около гектара покрыта асфальтом, гараж обнесён забором и в таком виде просуществовал до 1965 года.

В советское и постсоветское время, с момента строительства Дома Наркомфина, капитальный ремонт в здании не проводился ни разу. Результатом чего стало почти аварийное состояние, в котором дом пребывал десятки лет.

С середины 1930-х годов дом № 25, корп. 1 стоял на балансе Совета народных комиссаров, с 1946 года - Совета Министров РСФСР вплоть до конца 1950-х годов. В конце 1950-х годов снят с баланса Совета Министров РСФСР и передан в общегородское подчинение (в ЖЭК).

В конце 1970-х власти Москвы собирались сделать капремонт, для чего выселили тридцать квартир, но работы проведены не были.

Начиная с 1980-х годов, Владимир Моисеевич Гинзбург, сын Моисея Яковлевича Гинзбурга, заслуженный архитектор РФ, действительный член МААМ, вел активную деятельность по привлечению внимания властей Москвы и мирового архитектурного сообщества к необходимости присвоения комплексу Дома Наркомфина статуса памятника, его сохранения и реставрации.

Постановка элементов комплекса Дома Наркомфина на государственную охрану происходила не одновременно. В 1987 году в качестве памятников архитектуры регионального значения были поставлены жилой и общественный корпуса экспериментального дома Наркомфина (охранный номер 604).

В 1990 году Управление Государственного контроля охраны и использования памятников истории и культуры г. Москвы выдало плановое (реставрационное) задание на разработку проекта реставрации дома Наркомфина. Научным руководителем проекта был В.М. Гинзбург, главным архитектором проекта реставрации - А.Д. Студеникин. Проект реализован не был.

В 1995 году В.М. Гинзбургом и А. В. Гинзбургом разработан проект реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Здание дома-коммуны Наркомфина», награжденный Дипломом Союза Московских архитекторов за проект реставрации памятника архитектуры (Смотр на лучшее архитектурное произведение 1996-1998 года). Всего за

1990-е годы были предприняты две попытки составить план реконструкции дома, и обе остались нереализованными.

В 1995 году были проведены работы по укреплению штукатурки торцевой стены жилого корпуса дома Наркомфина с балконами, частично обследовано состояние дома.

В 1998 году проекту реставрации и реконструкции комплекса «Дом Наркомфина» в Москве, разработанному архитекторами В.М. Гинзбургом и А.В. Гинзбургом, присужден дипломом СА России 1 степени.

В 2002 году статус объекта культурного наследия получило строение 12 - служебный корпус (выявленный объект культурного наследия, Экспертная комиссия № 142/86 от 24.12.2002 г.).

15 ноября 2005 года с учетом современного землеотвода была определена территория объектов культурного наследия, трактованных как комплекс.

В апреле 2006 года. В рамках конференции «Сохранение архитектуры XX века и всемирное наследие» в сборнике «XX век. Сохранение культурного наследия» были опубликованы статьи: Алексея Гинзбурга «Дом Наркомфина. История спасения» и Екатерины Милютиной «Образец русского конструктивизма».

В 2006 году Дом Наркомфина был включён в «World monuments watch list of 100 most endangered sites» - Список памятников мировой культуры, находящихся под угрозой исчезновения.

В 2007 году на заседании Экспертной комиссии по объектам культурного наследия и их территория при Москомнаследии рассмотрен и утвержден проект охраны объекта культурного наследия – комплекса зданий «Дома Наркомфина».

А.В. Гинзбургом разработаны предпроектные предложения по реставрации и приспособлению Дома Наркомфина под апарт отель. Проект осуществлен не был.

В 2008 году в аптекарских палатах Государственного музея архитектуры им. А.В.Щусева прошла выставка «Дом Наркомфина и его значение».

В феврале 2008 года выходит «Восьмой бюллетень Московского Общества Охраны Архитектурного Наследия (МАПС)», в котором привлекается особое внимание к аварийному состоянию «Дома Наркомфина».

С 2010 года часть пустых квартир сдана в аренду под мастерские, либо жилые помещения.

В апреле 2012 года Государственный научно-исследовательский музей архитектуры им. А. В. Щусева (ГНИМА) и ДОСОМОМО-Россия проводят пресс-конференцию, приуроченную к Международному дню памятников и достопримечательных мест и первой годовщине возобновления деятельности ДОСОМОМО-Россия, на которой акцентируется вопрос о необходимости срочной реставрации памятника: "Разговоры о необходимости его реставрации идут годами, но до сих пор НИЧЕГО не

сделано. Необходима государственная воля для разрешения запутанных вопросов собственности, препятствующих началу реставрационных работ".

За 2011-2016 годы в «Доме Наркомфина» была практически полностью уничтожена историческая материальная среда памятника, утрачены ценные архитектурные и художественные элементы - дверные и оконные блоки, поручни и ступени лестниц, ограждения балконов, инженерное оборудование, элементы освещения, оригинальные отделочные материалы, нарушена система водоотведения, гидроизоляция здания. Коммунальный корпус и часть помещений жилого корпуса находятся в аварийном состоянии и не эксплуатируются.

Реставрационные решения 2016-2020 г.

В составе проекта реставрации памятника были разработаны решения по сохранению его особенностей, послуживших основанием для включения Объекта в реестр.

Элементы предмета охраны разделены на те, которые могут быть законсервированы и те, (полностью потерявшие свои эксплуатационные и художественные качества) которые полностью воссоздаются из аутентичных материалов (в некоторых случаях - из современных аналогов) в точном соответствии с авторским проектом. Предложенные в проекте реставрации решения уточняются и дополняются в процессе разработки рабочей документации после детального изучения каждого отдельного элемента.

Проектом реставрации и приспособления для современного использования 2016-2020 г. было предусмотрено проведение следующих мероприятий:

- демонтаж мебели и пристроек к историческому объему здания, а именно: раскрытие пространства в первом этаже жилого корпуса, демонтаж надстроенного мансардного этажа, демонтаж хозяйственных пристроек западного и восточного фасадов коммунального корпуса.

- реставрация наружных стен в соответствии с рекомендациями технологических исследований строительных и отделочных материалов, восстановление аварийных участков. Материал заполнения ограждающих конструкций - блоки типа «Крестьянин» – реставрируются, отдельные блоки, неподдающиеся реставрации, воссоздаются из современных материалов. Внешний вид блоков, их габариты остаются неизменными. Блок выполняется заводским способом из легкого бетона, засыпка - из современных теплоизоляционных материалов;

- восстановление утрат штукатурного слоя по аналогии с сохранившимися фрагментами из цементно-песчаной штукатурки;

- реставрация и восстановление цветников;

- реставрация эксплуатируемых кровель: пергол, ограждений, вентиляционных труб жилого корпуса, системы водоотведения с кровли;

- раскрытие и реставрация оригинальных примок со световыми фонарями для освещения подвальных помещений;

- реставрация и воссоздание утраченной части металлического витража коммунального корпуса;

- реставрация первоначальных оконных и дверных столярных заполнений;

- замена современных оконных и дверных столярных заполнений на реставрационные, выполненные по сохранившимся оригиналам;

- реставрация парапетов и металлических ограждений балконов;

- восстановление первоначальной объемно-пространственной структуры интерьеров жилого и коммунального корпуса, а именно: раскрытие двусветного пространства в интерьерах коммунального корпуса;

- восстановление внутренней планировки квартир жилого корпуса; раскрытие коридоров и общественных пространств; восстановление исторической объемно-пространственной структуры входной вестибюльной группы лестницы Л-1. Планировки проекта реставрации выполнены на основании чертежей, приведенных в книге М.Я. Гинзбурга «Жилище» 1934г., исследований Технического Университета г. Берлина в 2009 г. (книга Johannes Cramer, Anke Zalivako «Дом Наркомфина в Москве», 2012г., историко-архивных исследований);

- восстановление исторической концепции освещения интерьеров

- реставрация оригинальных лестниц;

- восстановление лестницы, ведущей из входной вестибюльной группы лестницы Л-1 в подвал;

- реставрация характерной схемы инженерных коммуникаций внутри стен и перекрытий;

- реставрация и воссоздание по сохранившимся аналогам оригинальных радиаторов отопления;

- колористическое решение разработано в соответствии с технологическими исследованиями строительных и отделочных материалов и принято на период постройки здания, в том числе колористическое решение оконных и дверных столярных заполнений. Определение колористических решений интерьеров выполнено на основании данным колористического паспорта коридоров (Гиннерк Шепер «Малярное дело» №1-2, 1930г., лист III), статьи М.Я. Гинзбурга «Цвет в архитектуре», «Современная архитектура», № 2 и технологических обследований здания.

Гинзбург разработал шесть типов квартир-ячеек, но наибольшую известность получила так называемая ячейка F. Это была довольно компактная (35-36 м²), но при этом двухуровневая квартира: из передней лестница вела вверх, в гостиную, а оттуда еще на один уровень выше, в спальню. В гостиной потолки были высокими - 3,7 м, в прихожей, санузле и спальне - всего 2,3 м. Соседняя ячейка зеркально повторяла планировку первой, но уходила не вверх, а вниз. Такая планировка а-ля тетрис позволяла экономить пространство и более эффективно использовать строительный объем квартиры: так можно было разместить максимум жилых помещений на сравнительно небольшой площади. При этом перепад уровней создавал иллюзию очень просторного пространства.

Устройство ячейки F: зеленый и синий треугольники - спальни верхней и нижней ячеек, между ними общий коридор. Синяя и зеленая стрелки - входы в верхнюю и нижнюю ячейки. Звездочками отмечены жилые зоны верхней и нижней ячеек.

Кухонная зона в ячейке F примыкала к гостиной и представляла собой нишу, которую можно было закрыть мобильной перегородкой или шторой. Предполагалось, что жильцы смогут приготовить здесь простой завтрак или разогреть купленную еду, а полноценно питаться будут в общих столовых (их планировали разместить в отдельном коммунальном блоке, вместе с детскими садами, прачечными и другими общественными пространствами).

Также в каждой ячейке были компактные ванные комнаты. Окна всех квартир выходили на две стороны - благодаря этому ячейки получились очень светлыми, там очень хорошая вентиляция. Объединялись квартиры коридорами с ленточным остеклением, которые были устроены через этаж (они располагались посередине между «верхними» и «нижними» ячейками). Например, в московском Доме Наркомфина было всего два общих коридора - на уровне 2-го и 4-го этажей.

Гинзбург считал, что создание полностью типовых проектов жилых домов - путь в никуда, ведущий к «ужасающему однообразию».

По его мнению, жилая архитектура должна быть максимально гибкой: нужно разработать такие стандартные элементы, которые «можно было бы всячески комбинировать».

Дома с квартирами-ячейками именно таковы: в одном здании можно было разместить ячейки разного типа. В том же Доме Наркомфина на уровне 4-го и 5-го этажей располагалось 28 ячеек F (самых маленьких, рассчитанных максимум на двоих), на уровне 2-го и 3-го этажей - 8 больших двухуровневых ячеек типа K для семей (с кухнями и двумя спальнями), в торцах здания - сдвоенные ячейки типа 2F, а на верхнем уровне располагались комнаты типа общежития с ячейками на 1-2 человека с общим санузлом и душем между каждыми двумя комнатами. Была там и одна уникальная квартира - двухуровневый пентхаус площадью почти 100 м², спроектированный специально для наркома финансов РСФСР Николая Милютин. Впоследствии, правда, большинство квартир «уплотнили»: ячейки F, рассчитанные на одиночек, заселили семьями, семейные сделали коммунальными.

Создатели проекта предполагали, что будущие обитатели домов должны въезжать в уже полностью подготовленное для жизни помещение. Поэтому специально для квартир-ячеек архитектор и художник Эль Лисицкий разработал комплекты типовой модульной мебели — частично встроенной, частично трансформируемой, чтобы житель в зависимости от потребностей мог собрать ее в разных комбинациях. Для кухонной зоны другая группа архитекторов разработала специальный «кухонный элемент»: встроенный шкаф с мойкой, плитой, вытяжкой, холодильным шкафом, разделочным столом и местом для посуды. К сожалению, большая часть этих идей так и осталась на бумаге (хотя в одном из домов с квартирами-

ячейками, на Гоголевском бульваре в Москве, действительно были встроенные кухонные шкафы).

Впрочем, и сами дома с квартирами-ячейками так и не получили распространения. Хотя уже в постсоветское время архитекторы пытались вернуться к этой идее. Так, на Канонерском острове в Ленинграде в 1980-е был построен экспериментальный дом, где даже однокомнатные квартиры были трехуровневыми, а общие коридоры, куда выходили двери квартир, тоже были располагались через этаж.

Предмет охраны

Предмет охраны утвержден распоряжением Департамента культурного наследия города Москвы от 31 мая 2022 г. № 914 "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения (памятника) "Жилой дом бывший Наркомфина", расположенного по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, д. 25, корп. 1" в составе:

местоположение и градостроительные характеристики здания, его роль в композиционно-планировочной структуре квартала (согласно схеме предмета охраны);

историческая функция здания на 1928–1930 годы, сочетающая жилые и общественные помещения, общественные пространства под зданием в уровне первого этажа, на эксплуатируемых кровлях жилого и коммунального корпусов, открытое пространство придомовой территории, включая материал покрытия, подпорные стены, скамьи (с учетом реставрационных работ 2016–2021 годов);

объемно-пространственная композиция здания 1928–1930 годов, включающая жилой корпус с открытым пространством в уровне первого этажа, объемом входной группы, лифтовым объемом, северным лестничным объемом, открытой лоджией второго этажа восточного фасада, балконами южного и северного фасадов, коммунальный корпус общественного обслуживания, переход с открытым пространством под ним, соединяющий корпуса на уровне второго этажа (согласно схеме предмета охраны), их габариты, высотные отметки (с учетом реставрационных работ 2016–2021 годов);

кровли жилого и коммунального корпусов, включая солярий с раздевалкой, перголы, их композиция, конструкция, конфигурация, материалы, в том числе состав кровельного покрытия, мощение плиткой эксплуатируемой кровли, бетонные скамьи на террасе солярия, дождеприемные решетки, цветочницы в парапете около "квартиры Милютин", парапет и металлический поручень над ним, металлическое ограждение террас, козырьки, вентиляционные шахты, в том числе высотные отметки по парапетам (с учетом реставрационных работ 2016–2021 годов);

композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов 1928–1930 годов, в том числе размер и форма витражей, открытых колонн, световых приемков, окна над местом загрузки угля на западном фасаде, местоположение, материал, конструкция цветочниц на восточном

фасаде жилого корпуса, металлические элементы, в том числе ограждения балконов (с учетом реставрационных работ 2016–2021 годов; согласно схеме предмета охраны);

материал и характер отделки фасадных поверхностей здания 1928–1930 годов (с учетом реставрационных работ 2016–2021 годов);

колористическое решение фасадных поверхностей здания 1928–1930 годов (с учетом реставрационных работ 2016–2021 годов);

пространственно-планировочная структура интерьеров здания 1928–1930 годов в пределах капитальных стен, колонн, перегородок и перекрытий, включая количество и габариты дверных проемов (с учетом реставрационных работ 2016–2021 годов; согласно схеме предмета охраны);

капитальные стены, опоры, перекрытия, включая железобетонный каркас, сборно-монолитные плиты, трехслойные ограждающие конструкции наружных стен 1928–1930 годов, их конструкция и материал (с учетом реставрационных работ 2016–2021 годов; согласно схеме предмета охраны);

внутриквартирные и внутридомовые лестницы, винтовая лестница солярия 1928–1930 годов, их композиция, местоположение, габариты, конструкции, материалы отделки, ограждения и поручни (согласно схеме предмета охраны), в том числе ограждения, поручни, материалы покрытия ступеней внутриквартирных лестниц в квартирах 3, 4, 8, 9, 10, 11, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 42, 44, 46, 48, 49 (с учетом реставрационных работ 2016–2021 годов);

местоположение инженерных систем водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции и кондиционирования (во всех помещениях), электроснабжения и слаботочных систем (в местах общего пользования), их материал, характер оформления (с учетом реставрационных работ 2016–2021 годов);

архитектурно-художественное оформление интерьеров жилого и коммунального корпусов здания 1928–1930 годов, включая напольное покрытие, поручни ограждений, заполнения дверных проемов, их рисунок, фурнитуру, материал, цвет; элементы интерьера помещений бывшего общежития на седьмом этаже (мебель, карнизы, текстиль, освещение, оконечные устройства, сантехника) (согласно схеме предмета охраны), места расположения, композицию и материал встроенной мебели в квартирах, материал, цвет и рисунок облицовки санузлов ячеек и мест общего пользования, места размещения, габариты санитарно-технического и кухонного оборудования, светильников и электрофурнитуры в квартирах (с учетом реставрационных работ 2016–2021 годов);

колористические решения и характер отделки интерьеров здания 1928–1930 годов (с учетом реставрации 2017–2020 годов);

заполнения оконных и дверных проемов здания 1928–1930 годов, включая деревянные и бетонные рамы, витражи, их рисунок расстекловки, габариты, материалы, характер оформления, колористическое решение и фурнитура (с учетом реставрационных работ 2016–2021 годов; согласно схеме предмета охраны).

Изменение предмета охраны может быть осуществлено в порядке и случаях, предусмотренных законодательством об объектах культурного наследия.

Современное состояние

Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом бывший Наркомфина», 1928–1930 гг., расположенного по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, дом 25, корп. 1 принят на государственную охрану Решением Исполкома Московского городского совета народных депутатов (Мосгорисполкома) от 23 марта 1987 г. № 647.

Находится на территории Центрального административного округа города Москвы, в районе Пресненский, Новинский бульвар, д. 25, корп.1 в границах территории объекта культурного наследия регионального значения Жилой дом бывший Наркомфина, 1928-1930 гг., арх. Гинзбург М.Я., Милинис И.Ф. (Постановление Правительства Москвы от 3 августа 2010 г. № 672-ПП), и в границах территории объекта культурного "Здание прачечной экспериментального жилого дома Наркомфина, 1932 г., архитекторы М.Я. Гинзбург, И.Ф. Милинис, инженер С.Л. Прохоров" (Приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 21 июля 2025 г. № 402).

Проведено обследование технического состояния объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом бывший Наркомфина», 1928–1930 гг., расположенного по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, дом 25, корп. 1, в части переустройства и перепланировки помещений: квартира 39 (площадь 35,1 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3231), квартира 40 (площадь 35,4 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3232), квартира 50/52 (площадь 113,9 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:5776).

Состояние помещений работоспособное, но не соответствует изначальной задумке авторов по некоторым позициям. Работы в помещениях воссозданы реставрационными работами 2016-2020 г.: элементы мебели, освещения, отделки в тех условиях, исходя из возможностей и реалий того времени.

Проектные предложения

Целью проекта является восстановление и сохранение памятника культуры и искусства сообразно их исторической ценности, музеефикация помещений и популяризация объектов культурного наследия.

Проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом бывший Наркомфина», 1928–1930 гг., расположенного по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, дом 25, корп. 1, в части переустройства и перепланировки помещений: квартира 39 (площадь 35,1 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3231), квартира 40 (площадь 35,4 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3232), квартира 50/52 (площадь 113,9 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:5776) предполагается производить с учетом результатов проведенных комплексных научных

исследований, без изменения его особенностей, представляющих собой историко-культурную ценность элементов и составляющих предмет его охраны.

Проектные решения предусматривают реставрацию помещений Объекта на период его постройки: 1928-1930 г. с сохранением элементов предмета охраны, отреставрированных в процессе реставрации 2016-2020 гг.

Проектом реставрации предусмотрено проведение следующих мероприятий:

- восстановление первоначальной объемно-пространственной структуры интерьеров ячеек 39 и 40 жилого корпуса, а именно: восстановление первоначального местоположения санузлов (туалет и душ), восстановление легких перегородок с демонтажем поздних перегородок, без изменения расположения «мокрых» зон;
- восстановление пола из ксилолита в ячейках 39,40;
- восстановление штукатурки стен и потолков в помещениях 50/52 – красками близким по составу к сохранившимся фрагментам, определенных в процессе реставрации 2016-2020 г.;
- реставрация в части колористического решения, разработано в соответствии с технологическими исследованиями (в процессе реставрационных работ 2016-2020 гг.), принято на период постройки здания, в том числе колористическое решение стен, потолков, полов, дверных и оконных столярных заполнений, лестниц;
- реставрация напольного покрытия санузлов – плитка, в ячейках 50/52;
- реставрация лестниц – восстановление покрытия ксилолит по историческому рецепту и цвету;
- восстановление окраски части существующих чугунных батарей отопления;
- реставрация в части воссоздания кухни-ниши.

Конструктивные решения проекта реставрации:

Проектом реставрации предусмотрены следующие решения:

- ремонт окон – окраска с наружной стороны;
- демонтаж ниш под шторы – поздние пристройки в проекте реставрации 2016-2020 гг.

Архитектурные решения проекта приспособления:

Архитектурные решения проекта выполнены ООО «Проектная Мастерская №1» на основании архитектурных решений проекта реставрации и с учетом предмета охраны объекта культурного наследия.

Решения проекта направлены на возвращение помещениям их исторической функции.

Проектом приспособления предлагается:

- переустройство помещения санузла, замена раздвижных дверей;

- расшивка оконной створки в санузлах помещений 50,52 – для возможности полноценного открывания окон;
- возведение легких перегородок для установки унитаза со скрытым смывным бачком и панелью смыва;
- замена сантехнического оборудования;
- замена кухонного оборудования в зоне кухни ячеек 50/52, установка кухонного острова – не являются элементом предмета охраны;
- временное снятие части оконных створок в зоне кухни в ячейках 50/52 для переноса кухонного острова для последующего монтажа его в зоне кухни, с последующим возвращением на существующие места с последующей заделкой аналогичными материалами в режиме реставрации;
- устройство штробы в полу кухни ячеек 50/52 – для возможности подключения кухонного острова;
- приспособление системы отопления - снятие части радиаторов - 4 шт. в зоне кухни ячеек 50/52, из-за переизбытка тепла в помещениях;
- устройство дополнительных перил к существующим на лестницах помещений 39, 40, в том числе и для сохранения существующих деревянных, воссозданных в 2016-2020 гг.;
- приспособление системы инженерного обеспечения: установка современного оборудования, отвечающего современным требованиям безопасности: воссоздание оконечных устройств освещения, устройство наружной проводки на керамических роликах с выключателями от существующих выводов электричества в ячейках 39,40, и перенос открытой проводки в штробу в зоне кухни и коридора в ячейках 50/52; приспособление приборов освещения – подбор аналогов историческим с соответствием современным требованиям безопасности и энергоэффективности;
- монтаж решеток вентиляции;
- замена речевого оповещателя в ячейках 50/52;
- приспособление в части подключения оконных жалюзи в ячейках 50/52;
- перенос короба для кондиционеров и воздуховода в ячейке 50,
- демонтаж существующих встроенных шкафов в ячейках 50/52, сдача их на ответственное хранение с элементами консервации, приспособление помещения в части устройства новых встроенных шкафов в новом положении, совмещение их с коробом кондиционера;
- восстановление перегородки на месте демонтируемых шкафов в ячейках 50/52;
- замена сантехники, установка обновленной, отвечающей современным требованиям и аналогичной по внешнему виду с изначально установленной, исторической.

Конструктивные решения проекта приспособления:

Конструктивные решения проекта выполняются в соответствии с проектом реставрации и архитектурными решениями проекта

приспособления. Конструктивными решениями проекта приспособления предусмотрены следующие решения:

- установка новых перегородок в помещениях из гипсокартонных листов;
- установка стеклянной перегородки в санузлах ячеек 50/52;
- устройство гидроизоляции стен и полов санузлов с внутренней стороны;
- вскрытие стен из шлакоблоков перекрытий в местах устройства дополнительных разводов от существующих выводов внутренних коммуникаций, с последующей заделкой аналогичными материалами в режиме реставрации;
- установка новых разводов коммуникаций в стенах и перекрытиях (вывод ГВС, ХВС, канализации – в ячейках 39 и 40, водомерного узла в ячейке 50) от существующих вводов коммуникаций, с последующей заделкой аналогичными материалами в режиме реставрации;
- замена покрытий полов (существующий паркет - на паркет с оригинальным рисунком, в местах устройства санузлов – на ксилолит, покраска по историческим данным в соответствии с предметом охраны).

Решения, предложенные проектной документацией «Проект реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом бывший Наркомфина», 1928–1930 гг., расположенного по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, дом 25, корп. 1, в части переустройства и перепланировки помещений: квартира 39 (площадь 35,1 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3231), квартира 40 (площадь 35,4 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3232), квартира 50/52 (площадь 113,9 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:5776)» позволяют максимально сохранить исторические объемно-пространственные и архитектурно-художественные характеристики объекта в границах работ, обеспечить эксплуатацию помещений здания согласно исторической функции, с учетом соблюдения современных норм и стандартов.

Основным критерием проведения работ является обязательное сохранение его особенностей, послуживших основанием для отнесения к объектам культурного наследия (предмет охраны объекта культурного наследия):

В результате натурного обследования части объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом бывший Наркомфина», 1928–1930 гг., расположенного по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, дом 25, корп. 1, а именно – помещение 39, 40, 50/52 - в рассматриваемых помещениях согласно предмета охраны выявлены особенности предмета охраны в границах работ:

- историческая функция здания на 1928-1930 годы, сочетая жилые и общественные помещения, общественные пространства под зданием в уровне

первого этажа, на эксплуатируемых кровлях жилого и коммунального корпусов, открытое пространство придомовой территории, включая материал покрытия, подпорные стены, скамьи (с учетом реставрационных работ 2016 - 2021 годов) – *работами не изменяются*;

- кровли жилого и коммунального корпусов, включая солярий с раздевалкой, перголы, их композиция, конструкция, конфигурация, материалы, в том числе состав кровельного покрытия, мощение плиткой эксплуатируемой кровли, бетонные скамьи на террасе солярия, водоприемные решетки, цветочницы в парапете около «квартиры Милютина», парапет и металлический поручень над ним, металлическое ограждение террас, козырьки, вентиляционные шахты, в том числе высотные отметки по парапетам (с учетом реставрационных работ 2016-2021 годов) – *работами не изменяются*;

– пространственно-планировочная структура интерьеров здания 1928-1930 годов в пределах капитальных стен, колонн, перегородок и перекрытий, включая количество и габариты дверных проемов (с учетом реставрационных работ 2016-2021 годов; согласно схеме предмета охраны) - *работами не изменяются*;

– капитальные стены, опоры, перекрытия, включая железобетонный каркас, сборно-монолитные плиты, трехслойные ограждающие конструкции наружных стен 1928-1930 годов, их конструкция и материал (с учетом реставрационных работ 2016-2021 годов, согласно схеме предмета охраны) - *работами не изменяются*;

–внутриквартирные и внутридомовые лестницы, винтовая лестницы солярия 1928-1930 годов, их композиция, местоположение, габариты, конструкции, материал отделки, ограждения и поручни (согласно схеме предмета охраны), в том числе ограждения, поручни, материалы покрытия ступеней внутриквартирных лестниц в квартирах 3, 4, 8, 9, 10, 11, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 42, 44, 46, 48, 49 (с учетом реставрационных работ 2016-2021 годов) - *работами не изменяются*;

- местоположение инженерных систем водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции и кондиционирования (во всех помещениях), электроснабжения и слаботочных систем (в местах общего пользования), их материал, характер оформления (с учетом реставрационных работ 2016-2021 годов) – *предлагается реставрация и приспособление для современного использования*;

- архитектурно-художественное оформление интерьеров жилого и коммунального корпусов здания 1928-1930 годов, включая напольное покрытие, поручни ограждений, заполнения дверных проемов, их рисунок, фурнитуру, материал, цвет; элементы интерьера помещений бывшего общежития на седьмом этаже (мебель, карнизы, текстиль, освещение, оконечные устройства, сантехника) (согласно схеме предмета охраны), места расположения, композицию и материал встроенной мебели в квартирах, материал, цвет и рисунок облицовки санузлов ячеек и мест общего

пользования, мест размещения, габариты санитарно-технического и кухонного оборудования, светильников и электрофурнитуры в квартирах (с учетом реставрационных работ 2016—2021 годов) – *предлагается реставрация и приспособление для современного использования;*

- колористические решения и характер отделки интерьеров здания 1928-1930 годов (с учетом реставрации 2017-2020 годов) - *предлагается реставрация и приспособление для современного использования;*

- заполнения оконных и дверных проемов здания 1928-1930 годов, включая деревянные и бетонные рамы, витражи, их рисунок расстекловки, габариты, материалы, характер оформления, колористическое решение и фурнитура (с учетом реставрационных работ 2016 -2021 годов; согласно схеме предмета охраны) - *работами не изменяются.*

Предусматривается применение материалов, отвечающим современным условиям эксплуатации и санитарно-гигиеническим требованиям.

Проект разработан согласно действующим нормам и рекомендациям.

Разработанные проектные решения направлены на максимальное сохранение объекта культурного наследия. Мероприятия по приспособлению для современного использования не предусматривают изменение особенностей объекта культурного наследия, составляющих его предмет охраны, направлены на сохранение характеристик объекта культурного наследия.

V. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы – см. Приложение 2.

VI. Обоснование выводов экспертизы:

Проектная документация «Проект реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом бывший Наркомфина», 1928–1930 гг., расположенного по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, дом 25, корп. 1, в части переустройства и перепланировки помещений: квартира 39 (площадь 35,1 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3231), квартира 40 (площадь 35,4 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3232), квартира 50/52 (площадь 113,9 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:5776)» выполнена на основании:

- Задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия ДКН-055101-0006320/25 от 26 августа 2025 г.;

- Здание на проектирование (Приложение 2 к Договору № П06/2025-1 от 15 июля 2025 г.);

- Предмета охраны, утвержденного распоряжением Департамента культурного наследия города Москвы от 31 мая 2022 г. № 914.

Целью проекта является восстановление и сохранение памятника культуры и искусства сообразно их исторической ценности, музеефикация помещений и популяризация объектов культурного наследия.

При проектировании учтены особенности исторического развития объекта и характер современного использования. Проект разработан согласно действующим нормам и рекомендациям.

Состав и содержание представленной на экспертизу научно-проектной документации соответствует требованиям ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общая часть».

Проектная документация «Проект реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом бывший Наркомфина», 1928–1930 гг., расположенного по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, дом 25, корп. 1, в части переустройства и перепланировки помещений: квартира 39 (площадь 35,1 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3231), квартира 40 (площадь 35,4 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3232), квартира 50/52 (площадь 113,9 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:5776)», разработанная ООО «Проектная Мастерская №1» в 2025 г., в соответствии с техническими регламентами, государственными нормами и правилами, *не нарушает предмет охраны объекта культурного наследия*, соответствует нормативным требованиям по эксплуатации объекта культурного наследия, содержит необходимые материалы и документы, достаточные для осуществления предусмотренных работ.

Предусмотренные проектом мероприятия не противоречат требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

VII. Выводы экспертизы

По мнению экспертов, на основании рассмотрения всех упомянутых материалов по вынесенному на экспертизу вопросу, можно констатировать:

Проектная документация «Проект реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом бывший Наркомфина», 1928–1930 гг., расположенного по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, дом 25, корп. 1, в части переустройства и перепланировки помещений: квартира 39 (площадь 35,1 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3231), квартира 40 (площадь 35,4 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3232), квартира 50/52 (площадь 113,9 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:5776)», разработанная ООО «Проектная Мастерская №1» в 2025 г., соответствует (положительное

заключение) требованиям законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Мы, Скрынникова Елена Владимировна, Орлов Андрей Валерьевич, Кожевникова Лидия Валериевна, в соответствии с законодательством Российской Федерации несем ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте.

Перечень приложений к заключению экспертизы:

- Приложение 1. Перечень документов, представленных заказчиком.
- Приложение 2. Перечень документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы.
- Протоколы заседаний экспертной комиссии от 02.12.2025 г. № 1, от 23.12.2025 г. № 2.
- Приложение 3. Документы, подтверждающие право физических лиц осуществлять экспертизу.

Председатель Экспертной комиссии:

Скрынникова Е.В.

Ответственный секретарь:

Орлов А.В.

Член экспертной комиссии:

Кожевникова Л.В.

Перечень документов, представленных Заказчиком:

Проектная документация «Проект реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом бывший Наркомфина», 1928–1930 гг., расположенного по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, дом 25, корп. 1, в части переустройства и перепланировки помещений: квартира 39 (площадь 35,1 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3231), квартира 40 (площадь 35,4 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3232), квартира 50/52 (площадь 113,9 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:5776)», представлена в составе:

Раздел 1. Предварительные работы

Книга 1.1. Исходно-разрешительная документация

Книга 1.2. Предварительные исследования

Книга 1.3. Фотофиксация до начала работ

Раздел 2. Комплексные научные исследования

Книга 2.1. Историко-архивные исследования. Историческая справка

Книга 2.2. Натурные исследования. Архитектурные обмеры.

Книга 2.3. Отчет по комплексным научным исследованиям

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления для современного использования

Книга 3.1. Проект реставрации и приспособления для современного использования. Часть 1

Книга 3.2. Проект реставрации и приспособления для современного использования. Часть 2. Архитектурные решения. Конструктивные решения. Сведения об инженерном оборудовании. Проект организации реставрации.

- Договор № П06/2025-1 от 15 июля 2025 г.;
- Здание на проектирование (Приложение 2 к Договору № П06/2025-1 от 15 июля 2025 г.);
- Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия ДКН-055101-0006320/25 от 26 августа 2025 г.
- Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия ДКН-055101-0006321/25 от 28 августа 2025 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-68531916,

местоположение: Москва, Пресненский р-н, б-р Новинский, д. 25, корп. 1, кв. 39.

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-68527050, местоположение: Москва, Пресненский р-н, б-р Новинский, д. 25, корп. 1, кв. 40.

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-68531439, местоположение: Москва, Пресненский р-н, б-р Новинский, д. 25, корп. 1, кв. 50/52.

- Выписка из городского реестра недвижимого культурного наследия от 13 августа 2025 г. № ДКН-028901-00015743/25.

- Фрагмент Историко-культурного опорного плана территории города Москвы от 13 августа 2025 г. № ДКН-028901-00015743/25.

- Приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 21 июля 2025 г. № 402 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Ансамбль экспериментального жилого дома Наркомфина с коммунальными зданиями, 1928-1932 гг., арх. М.Я. Гинзбург, И.Ф. Милинис, инж. С.Л. Прохоров: здание прачечной жилого дома Наркомфина, 1932 г., арх. М.Я. Гинзбург, И.Ф. Милинис», расположенного по адресу: г. Москва, вн.тер. Г.М.О. Пресненский, Новинский бульвар, д. 25-25, стр. 12, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения (памятника), об утверждении границ его территории и предмета охраны.

- Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 12980-Р от 6 ноября 2015 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом бывший Наркомфина», 1928-1930 гг. (г. Москва) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (Памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

- Решение Исполнительного комитета Московского городского совета народных депутатов № 647 от 23 марта 1987 г.

- Распоряжение Департамента культурного наследия № 914 от 31 мая 2022 г. «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Жилой дома Наркомфина», расположенного по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, д. 25, корпус 1.

- Приказ Департамента культурного наследия г. Москвы «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом бывший Наркомфина, 1928-1930 гг., арх. Гинзбург М.Я., Милинис И.Ф.» по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, д. 25, корп. 1.

- Приказ Департамента культурного наследия г. Москвы «Об утверждении графических описаний местоположений границ территорий объектов культурного наследия и перечней координат характерных точек границ данных территорий.

- поэтажный план МОСГОРБТИ – квартира 39.
- Технический паспорт помещения МОСГОРОБТИ – квартира 39.
- поэтажный план МОСГОРБТИ – квартира 40.
- Технический паспорт помещения МОСГОРОБТИ – квартира 40.
- поэтажный план МОСГОРБТИ – квартира 50-52.
- Технический паспорт помещения МОСГОРОБТИ – квартира 50-52.

Председатель Экспертной комиссии:

Скрынникова Е.В.

Ответственный секретарь:

Орлов А.В.

Член экспертной комиссии:

Кожевникова Л.В.

Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы:

1. Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 №73-ФЗ.
2. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общая часть».
3. Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 01.07.2010 г. № 384-ФЗ.
4. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности. №123-ФЗ от 22 июля 2008г.
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
6. Закон города Москвы от 14 июля 2000 г. № 26 «Об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры».
7. Приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 18 сентября 2024 г. № 394 «Об организации проведения государственной историко-культурной экспертизы Департаментом культурного наследия города Москвы».

Председатель Экспертной комиссии:

Скрынникова Е.В.

Ответственный секретарь:

Орлов А.В.

Член экспертной комиссии:

Кожевникова Л.В.

ПРОТОКОЛ № 1

**Организационного заседания комиссии экспертов
по вопросу рассмотрения проектной документации «Проект реставрации
и приспособления для современного использования объекта
культурного наследия регионального значения «Жилой дом бывший
Наркомфина», расположенный по адресу: г. Москва, Новинский
бульвар, д.25, корпус 1, в части переустройства и перепланировки
помещений: квартира 39 (площадь 35,1 кв.м., кадастровый номер:
77:01:0004028:3231), квартира 40 (площадь 35,4 кв.м., кадастровый
номер: 77:01:0004028:3232), квартира 50/52 (площадь 113,9 кв.м.,
кадастровый номер: 77:01:0004028:5776)»**

г. Москва

02 декабря 2025 г.

Присутствовали:

Скрынникова Елена Владимировна – образование высшее, архитектор-реставратор высшей категории, стаж работы более 40 лет. Генеральный директор ООО «РЕСТАВРАЦИОННО-ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ «ХРАНИТЕЛЬ».

Орлов Андрей Валерьевич – образование высшее: Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт им. И.Е. Репина. 2003г. Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» 2015 г. и 2020 г., архитектор, стаж работы 21 год. Самозанятый.

Кожевникова Лидия Валериевна – образование высшее, инженер-технолог, стаж работы 18 лет. Специалист отдела государственной историко-культурной экспертизы ГАУ «Специализированная дирекция объектов культурного наследия».

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.

Решили:

1. Утвердить состав членов Экспертной комиссии в следующем составе: Скрынникова Е. В, Орлов А.В., Кожевникова Л.В.

2. О выборе председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.

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

Решили:

- избрать председателем Экспертной комиссии – Скрынникову Е.В.;
- избрать ответственным секретарем Экспертной комиссии – Орлова А.В.

3. Об определении порядка работы и принятии решений Экспертной комиссии.

Скрынникова Е.В. уведомила членов комиссии о получении от Заказчика проектной документации «Проект реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом бывший Наркомфина», расположенный по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, д.25, корпус 1, в части переустройства и перепланировки помещений: квартира 39 (площадь 35,1 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3231), квартира 40 (площадь 35,4 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3232), квартира 50/52 (площадь 113,9 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:5776)», разработанной ООО «Проектная Мастерская №1» в 2025 г., представлена в составе:

Раздел 1. Предварительные работы

Книга 1.1. Исходно-разрешительная документация

Книга 1.2. Предварительные исследования

Книга 1.3. Фотофиксация до начала работ

Раздел 2. Комплексные научные исследования

Книга 2.1. Историко-архивные исследования. Историческая справка

Книга 2.2. Натурные исследования. Архитектурные обмеры.

Книга 2.3. Отчет по комплексным научным исследованиям

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления для современного использования

Книга 3.1. Проект реставрации и приспособления для современного использования. Часть 1

Книга 3.2. Проект реставрации и приспособления для современного использования. Часть 2. Архитектурные решения. Конструктивные решения. Сведения об инженерном оборудовании. Проект организации реставрации.

Решили: Определить следующий порядок работы и принятия решений Экспертной комиссией:

В своей работе Экспертная комиссия руководствуется ст. 29, ст. 31 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № ФЗ – 73 «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 N 530 (ред. от 28.03.2025) "Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе", другими федеральными законами, а также настоящим порядком.

Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем Экспертной комиссии, по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии ведет, и ее решение объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии, его обязанности осуществляет ответственный секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы, в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены Экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя Экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя Экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь Экспертной комиссии.

Решение Экспертной комиссии принимается большинством голосов, при условии присутствия на заседании всех членов Экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим голосом является голос председателя Экспертной комиссии.

- Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:
 - протокол организационного заседания;
 - протоколы рабочих встреч и заседаний;
 - протоколы выездных заседаний.

Протокол организационного заседания подписывается всеми членами Экспертной комиссии, остальные протоколы подписываются председателем и ответственным секретарем Экспертной комиссии. Работу Экспертной комиссии организуют председатель и ответственный секретарь.

4. Об определении основных направлений работы экспертов. Определить следующие направления работы экспертов:

Скрынникова Е.В. проводит комплексный анализ представленных материалов с позиции научно-методического соответствия по содержанию документации по разделам и докладывает комиссии предварительные результаты рассмотрений.

Орлов А.В. проводит анализ историко-культурных характеристик объекта, анализ представленных материалов.

Кожевникова Л.В. 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:

2 декабря 2025 г. - организационное заседание Экспертной комиссии. Ответственные исполнители: Скрынникова Е.В., Орлов А.В., Кожевникова Л.В.

23 декабря 2025 г. - заседание Экспертной комиссии, оформление и подписание заключения (Акта) экспертизы.

Ответственные исполнители: Скрынникова Е.В., Орлов А.В., Кожевникова Л.В.

23 декабря 2025 г. - передача Заказчику Акта экспертизы. Ответственные исполнители: Скрынникова Е.В., Орлов А.В., Кожевникова Л.В.

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

Скрынникова Е.В.

Ответственный секретарь
Экспертной комиссии

Орлов А.В.

Член экспертной комиссии:

Кожевникова Л.В.

ПРОТОКОЛ № 2

Заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения проектной документации «Проект реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом бывший Наркомфина», расположенный по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, д.25, корпус 1, в части переустройства и перепланировки помещений: квартира 39 (площадь 35,1 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3231), квартира 40 (площадь 35,4 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3232), квартира 50/52 (площадь 113,9 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:5776)»

г. Москва

23 декабря 2025 г.

Присутствовали:

Скрынникова Елена Владимировна – образование высшее, архитектор-реставратор высшей категории, стаж работы более 40 лет. Генеральный директор ООО «РЕСТАВРАЦИОННО-ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ «ХРАНИТЕЛЬ».

Орлов Андрей Валерьевич – образование высшее: Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт им. И.Е. Репина. 2003г. Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» 2015 г. и 2020 г, архитектор, стаж работы 21 год. Самозанятый.

Кожевникова Лидия Валериевна – образование высшее, инженер-технолог, стаж работы 18 лет. Специалист отдела государственной историко-культурной экспертизы ГАУ «Специализированная дирекция объектов культурного наследия».

Повестка дня:

- Итоговое рассмотрение проектной документации «Проект реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом бывший Наркомфина», расположенный по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, д.25, корпус 1, в части переустройства и перепланировки помещений: квартира 39 (площадь 35,1 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3231), квартира 40 (площадь 35,4 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:3232), квартира 50/52 (площадь 113,9 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004028:5776)»;

- Согласование заключительных выводов экспертизы и подписание акта (Семина Ю.Е., Орлов А.В., Кожевникова Л.В.);

- Принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Принятые решения:

Члены Экспертной комиссии (Скрынникова Е.В., Орлов А.В., Кожевникова Л.В.) согласились с проектными решениями, представили оформленный текст заключения экспертизы (акта) с формулировкой заключительных выводов.

Произвели подписание заключения в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 N 530 (ред. от 28.03.2025) «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

Решили передать подписанный акт заключения Заказчику.

Председатель экспертной
Комиссии

Скрынникова Е.В.

Ответственный секретарь

Орлов А.В.

Член экспертной комиссии:

Кожевникова Л.В.