

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
раздела по обеспечению сохранности объектов культурного наследия,
включающий оценку воздействия на объекты культурного наследия и
содержащий меры по обеспечению их сохранности
в составе проектной документации:

**«Реконструкция с элементами реставрации и приспособлением для
современного использования объекта культурного наследия
федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.»,
расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок,
д. 1/11».**

**Проектная документация по реставрации и приспособлению объекта
культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф.
Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый
Златоустинский переулок, д. 1/11»**

г. Москва

24 марта 2026 г.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с требованиями Статьи 36 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, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530.

Дата начала проведения экспертизы	15 января 2026 г.
Дата окончания проведения экспертизы	24 марта 2026 г.
Место проведения экспертизы	город Москва
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью "Гипрокон-проектирование" (ООО "Гипрокон-проектирование"), 129337, г. Москва, проезд Хибинский, д. 20, офис 405 Б, Лицензия на деятельность по реставрации объектов культурного

	наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 21505 от 23.07.2021 г.
--	---

Сведения об эксперте

Фамилия, имя, отчество	Яныкин Алексей Викторович
Образование	Высшее
Специальность	инженер-реставратор
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	16 лет
Место работы и должность	ФГУП ЦНРПМ, ведущий инженер отдела реставрационно-конструкторских решений
Приказ об аттестации (организация, №, дата):	Приказ Минкультуры России об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы № 1205 от 03.07.2025 г.
Полномочия эксперта:	- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на

	земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов; - документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия.
--	--

Информация об ответственности за достоверность сведений изложенных в заключении экспертизы, и соблюдение принципов проведения историко-культурной экспертизы

Эксперт предупрежден об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы в соответствии со статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и обеспечивает выполнение пункта 18 «Положения о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

Отношение к Заказчику

Эксперт Яныкин А.В. не имеет родственных связей с Заказчиком; не состоит в трудовых отношениях с Заказчиком; не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком; не владеет ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) Заказчика; не заинтересован в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего Акта экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя и третьих лиц.

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

Нормативные правовые акты, обосновывающие решения экспертизы:

- Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

- "Положение о государственной историко-культурной экспертизе", утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530, с изменениями и дополнениями.

Разработчик проектной документации:

Документация выполнена в рамках реализации работ «Реконструкция с элементами реставрации и приспособлением для современного использования объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11» Проект реставрации и приспособления» разработанной:

- Общество с ограниченной ответственностью «АртСтройТехнология» (ООО «АртСтройТехнология»), 117405, Москва, Дорожная ул., д. 54, корп. 4, стр. 20, каб. 114А, Лицензия на деятельность по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № Л040-00103-00/00405377 от 4 марта 2019 г.
- Общество с ограниченной ответственностью "Гипрокон-проектирование" (ООО "Гипрокон-проектирование"), 129337, г. Москва, проезд Хибинский, д. 20, офис 405 Б, Лицензия на деятельность по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 21505 от 23.07.2021 г.
- Общество с ограниченной ответственностью «НТД РЕСТАВРАЦИЯ» (ООО «НТД РЕСТАВРАЦИЯ»), 115114, г. Москва, вн. тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Летниковская, д. 16, эт. 7, пом./ком. I/27, Лицензия на деятельность по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № Л040-00103-00/01088223 от 14 марта 2024 г.

Разработчик настоящего раздела:

- Общество с ограниченной ответственностью "Гипрокон-проектирование" (ООО "Гипрокон-проектирование"), 129337, г. Москва, проезд Хибинский, д. 20, офис 405 Б.

Цель экспертизы:

В соответствии со ст.28 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее 73-ФЗ) историко-культурная

экспертиза проводится в целях принятия решения о возможности (положительное заключение) или невозможности (отрицательное заключение) обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия при производстве работ в рамках проектной документации: **«Раздел по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, включающий оценку воздействия на объекты культурного наследия и содержащий меры по обеспечению их сохранности в составе проектной документации: «Реконструкция с элементами реставрации и приспособлением для современного использования объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11». Проектная документация по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11».**

В соответствии со ст. 36 №73-ФЗ, выполнена оценка воздействия проводимых работ для следующих объектов, находящихся в непосредственной близости границ производства работ:

1. Объект культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенный по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11;
2. Объект культурного наследия регионального значения «Главный дом, середина XVIII в. 1875-1800 гг. архитекторы М.Ф.Казаков, К.М. Быковский. Здесь в 1782-1812гг. жил и работал архитектор М.Ф. Казаков, бывали архитекторы И.В. Еготов, Р.Р.Казаков и другие» по адресу: Малый Златоустинский пер., д. 3, стр. 1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля) "Городская усадьба М.Ф.Казакова – Е.М.Татищевой", середина XVIII в.–XX в;
3. Объект культурного наследия регионального значения "Жилой флигель – доходный дом, 1790–е гг., сер. XIX в., 1879 г., 1892 г., архитекторы М.Ф.Казаков, Г.С.Грачев" по адресу: Малый Златоустинский пер., д. 3, стр. 3, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля) "Городская усадьба М.Ф.Казакова – Е.М.Татищевой", середина XVIII в.–XX в;
4. Объект культурного наследия регионального значения "Жилой дом П.А. Хвоцинского, 1816 г., 1893 г., 1910 г., архитекторы И.А.Иванов-Шиц, П.Л.Щетинин" по адресу: ЦАО, муниципальный округ Басманный, ул. Маросейка, д. 9/2, стр. 6;

5. Объект культурного наследия регионального значения "Большая Сибирская гостиница" Н.Д.Стахеева, 1900 г., архитектор М.Ф.Бугровский. Здесь в 1926 году жил писатель А.П.Платонов" по адресу: ЦАО, муниципальный округ Басманный, Большой Златоустинский пер., д. 6, стр. 1.
6. Объект культурного наследия регионального значения (достопримечательное место) "Достопримечательное место. Здесь с начала XV века до 1930 –х гг. располагался Московский Златоустовский монастырь";

Объект экспертизы

В соответствии со ст.30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» объектом историко-культурной экспертизы является документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия: **«Раздел по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, включающий оценку воздействия на объекты культурного наследия и содержащий меры по обеспечению их сохранности в составе проектной документации: «Реконструкция с элементами реставрации и приспособлением для современного использования объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11». Проектная документация по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11».**

I. Перечень документов, представленных заказчиком экспертизы

- Раздел по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, включающий оценку воздействия на объекты культурного наследия и содержащий меры по обеспечению их сохранности в составе проектной документации: **«Реконструкция с элементами реставрации и приспособлением для современного использования объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11». Проектная документация по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11». Раздел 13 Иная документация в случаях,**

предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Подраздел 3 Раздел обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включающий оценку воздействия на объекты культурного наследия и содержащий меры по обеспечению их сохранности.

- Проектная документация объекта: «Реконструкция с элементами реставрации и приспособлением для современного использования объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11»

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

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

III. Сведения о проведенных исследованиях

В процессе проведения экспертизы:

- рассмотрена представленная Заказчиком документация, подлежащая экспертизе, а также дополнительные материалы, предоставленные заказчиком экспертизы;

- изучены материалы, находящиеся в публичном доступе;

- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы.

Указанные исследования проведены в объеме, необходимом для принятия вывода государственной историко-культурной экспертизы.

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

В ходе проведенных исследований установлено, что документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, разработана на основании:

- требований пункта 1 статьи 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», предусматривающего, что на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных,

мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

-требований пункта 2 статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», предусматривающего, что работы в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при условии реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия;

-договора на разработку проектной документации.

Раздел документации, содержащий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия разработан с целью обеспечить сохранность находящихся в зоне влияния объектов культурного наследия при проведении работ в рамках проекта «Реконструкция с элементами реставрации и приспособлением для современного использования объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11». Проектная документация по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11».

Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001033:2127 для объекта «Реконструкция с элементами реставрации и приспособлением для современного использования объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11». Площадь в границе участка составляет 565 кв.м.

Территория объекта расположена в районе примыкания М. Златоустинского переулка к Б. Златоустинскому переулку

Объекты культурного наследия

Объекты культурного наследия, расположенные на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах проведения работ по сохранению в рамках проектной документации: «Раздел по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, включающий оценку воздействия на объекты культурного наследия и содержащий меры по

обеспечению их сохранности в составе проектной документации: «Реконструкция с элементами реставрации и приспособлением для современного использования объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11». Проектная документация по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11» следующие объекты:

1. Объект культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенный по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11;
2. Объект культурного наследия регионального значения «Главный дом, середина XVIII в. 1875-1800 гг. архитекторы М.Ф. Казаков, К.М. Быковский. Здесь в 1782-1812 гг. жил и работал архитектор М.Ф. Казаков, бывали архитекторы И.В. Егоров, Р.Р. Казаков и другие» по адресу: Малый Златоустинский пер., д. 3, стр. 1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля) "Городская усадьба М.Ф. Казакова – Е.М. Татищевой", середина XVIII в. – XX в;
3. Объект культурного наследия регионального значения "Жилой флигель – доходный дом, 1790–е гг., сер. XIX в., 1879 г., 1892 г., архитекторы М.Ф. Казаков, Г.С. Грачев" по адресу: Малый Златоустинский пер., д. 3, стр. 3, входящему в состав объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля) "Городская усадьба М.Ф. Казакова – Е.М. Татищевой", середина XVIII в. – XX в;
4. Объект культурного наследия регионального значения "Жилой дом П.А. Хвощинского, 1816 г., 1893 г., 1910 г., архитекторы И.А. Иванов-Шиц, П.Л. Щетинин" по адресу: ЦАО, муниципальный округ Басманный, ул. Маросейка, д. 9/2, стр. 6;
5. Объект культурного наследия регионального значения "Большая Сибирская гостиница" Н.Д. Стахеева, 1900 г., архитектор М.Ф. Бугровский. Здесь в 1926 году жил писатель А.П. Платонов" по адресу: ЦАО, муниципальный округ Басманный, Большой Златоустинский пер., д. 6, стр. 1.
6. Объект культурного наследия регионального значения (достопримечательное место) "Достопримечательное место. Здесь с начала XV века до 1930 –х гг. располагался Московский Златоустовский монастырь".

Краткие исторические сведения об участке проектирования

Объект культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенный по адресу: г. Москва, муниципальный округ Басманный, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11, размещается у пересечения Большого и Малого Златоустинских переулков. Границы участка сформировались в 1816 г. после раздела большого владения, включавшего в себя, кроме рассматриваемого, участки по Большому Златоустинскому переулку, д. 9 и Малому Златоустинскому переулку, д. 3.

Городская усадьба М.Ф. Казакова находится в весьма примечательном историческом месте Древней Столицы. С начала XX века архитекторы и искусствоведы активно занимались историей усадьбы, полное исследование комплекса было опубликовано в 1953-м году реставратором Р. Подольским.

Трасса Большого Златоустинского переулка соединяет две старейшие исторические трассы Москвы — Мясницкую и Покровскую дорогу, включавшую Ильинку (в составе Китай-города) и ряд участков трассы, в составе которой в XIX столетии выделилась Маросейка. Малый Златоустинский переулок возник как ответвление от Большого Златоустинского переулка, представлявшего собой подъезд к Златоустовскому монастырю, основанному Великим князем Иваном III (возможно, на месте первоначального расположения Покровского монастыря).

Объект располагается в историческом районе Москвы - в Белом городе. Освоение этой территории началось еще в начале XV столетия в связи с основанием в этом районе Златоустинского монастыря (1414 г.).

Судя по планам Москвы П.Горихвостова 1767 и 1768 гг., рассматриваемое владение входило в состав большой городской усадьбы, располагавшейся к югу от территории Златоустинского монастыря и ограниченной со всех сторон проезжими переулками. Объемно-пространственная композиция застройки городской усадьбы имела развитую жилую зону в восточной части владения, где с отступом от красных линий переулков находился каменный главный дом, хозяйственные постройки располагались по красным линиям переулков, а западную часть занимал сад. К этому времени владение принадлежало сначала вдове контр-адмирала флота Ивана Сенявина Матрене Артемьевне, а затем их сыну капитану-командору Ивану. В Реестре 1763 года дворам, «состоящим по Покровке и в переулках до Мясницкой улицы», говорится: «...двор от флота капитана камандора Ивана Иванова сына Синя- вина главной дом каменной в два апартамента переправленного из старого строения вновь деревянное строение новое». То есть к началу 1760-х годов в усадьбе уже были двухэтажные каменные палаты и ряд новых хозяйственных деревянных

построек. К началу 1780-х годов ее территория в результате ликвидации переулка расширяется до стены Златоустовского монастыря. Малый Златоустинский переулок получает коленообразную форму.

В 1780 году хозяином усадьбы становится квартирмейстер Луганского пикинерного полка (позже — поручик Таганрогского драгунского полка) Петр Борисович Белавин. В актовой записи о продаже двора указаны его конфигурация и размеры (43 сажени в длину и примерно 25 саженей в ширину), а также стоимость — достаточно высокая (3500 рублей).

Проектным планом 1780 года в соответствии с требованиями регулярного градостроительства предполагалось увеличить каменные палаты пристройками и вывести их в северо-восточной части участка на красную линию Малого Златоустинского переулка, а также возвести новый хозяйственный корпус, освободив участок от деревянных построек, располагавшихся в основном на месте сада. Однако проект так и не был осуществлен, потому что в 1782 году Белавин продал усадьбу М.Ф.Казакову за 4000 рублей.

К 1780 г. был упразднен Проезжий переулок, с северной стороны отделявший усадьбу от территории Златоустинского монастыря. Скорее всего, его земля на равных долях отошла Златоустинскому монастырю и владельцам усадьбы. В 1780 г. новым хозяином усадьбы стал поручик Таганрогского драгунского полка П.Б.Белавин.

На плане 1780 г. на месте хором обозначены каменные палаты, которые, следуя средневековой традиции, по-прежнему размещались с большим отступом от красной линии переулка. По этому плану в соответствии с требованиями регулярного градостроительства предполагалось их расширить до красных линий М. Златоустинского переулка и освободить участок от деревянных построек, располагавшихся в основном на месте бывшего сада. В северо-восточном углу владения предполагалось построить деревянные конюшню и сарай (9). Неизвестно, были ли осуществлены эти постройки.

Застройка усадьбы на пересечении Большого и Малого Златоустинских переулков известна с середины XVIII века, во второй половине столетия усадьба принадлежала капитану П.Б. Белавину, у которого М.Ф. Казаков купил её в 1782-м году после получения ряда крупных заказов, включая строительство комплексов Петровского подъездного дворца, Московского Сената и Университета на Моховой. Территория усадьбы первоначально была мало застроена. По северо-восточной границе она примыкала к территории Златоустинского монастыря, в юго-восточной части (по Малому Златоустинскому переулку) располагались каменные палаты середины XVIII века, впоследствии — главный дом усадьбы М.Ф. Казакова, а северо-западную часть (по Большому Златоустинскому переулку) занимал обширный сад; вдоль монастырской ограды размещались деревянные жилые и

хозяйственные постройки. К середине 1780-х годов Казаков перепланировал усадьбу, поделив её

на две части: в восточной проживал архитектор с семьёй, постройки в западной части предполагалось сдавать внаём и использовать под нужды школы Экспедиции Кремлёвского строения. Архитектор перестроил главный дом, в объём которого вошли старые каменные палаты. Протяжённый главный фасад выходил во двор, торцовый фасад — на красную линию Малого Златоустинского переулка. Слева от дома был построен небольшой двухэтажный каменный жилой флигель. В западной части владения появились два каменных двухэтажных здания: одно по Большому Златоустинскому переулку, другое — у пересечения Большого и Малого Златоустинских переулков. Вдоль монастырской ограды устроили небольшой сад. Именно здесь провёл последние тридцать лет своей жизни знаменитый архитектор.

Особый интерес представляет угловой корпус на пересечении Большого и Малого Златоустинских переулков. Несмотря на служебное положение флигеля для школы Экспедиции Кремлёвского строения, здание при реконструкции усадьбы М.Ф. Казаковым получило репрезентативное художественное оформление, угол был оформлен в виде ротонды. Напомним, что Малый Златоустинский переулок вёл к Златоустовскому монастырю и постройки усадьбы М.Ф. Казакова своими фасадами оформляли дорогу к древнейшей московской обители, среди патронов которой был известен род Апраксиных. Устройство скруглений зданий на пересечении трасс предписывалось Прожекторским планом развития Москвы, утверждённым Екатериной II в 1775-м году. Напротив флигеля усадьбы М.Ф. Казакова также расположен корпус со скруглённым углом, относящийся к XIX веку и, вероятно, включающий более ранние части.

М.Ф. Казаков жил в усадьбе с семьёй с 1782 по 1812 год. Здесь размещались его мастерская, чертёжная, архитектурная школа, здесь он хотел организовать «училище каменных, плотничьих и столярных мастеров из российского юношества». Сюда к архитектору приходили ученики, помощники, друзья — известные московские архитекторы Р.Р. Казаков, А.Н. Бакарев, И.В. Еготов, О.И. Бове и другие; возможно, здесь бывал и В.И. Баженов. «Его дом был открыт для любителей-художников, а также учёных людей, и всякий интересовался его беседой — он радушен был для всех и каждого».

1780-е — 1790-е годы — период расцвета творчества М.Ф. Казакова, когда им были созданы самые знаменитые архитектурные произведения — комплекс Сената в Кремле и Московского университета, комплекс Дворянского собрания на углу Дмитровки и Охотного ряда (ВЦСПС — Центризберком), дворец в Царицыно, ансамбль Голицынской больницы и множество жилых домов.

К 1785 г. Казаков разделил владение на два участка с зонированием каждого на жилую и хозяйственную части. Восточную часть занял он сам с семьей. Западную часть владения предназначил для постройки двухэтажного каменного корпуса с боковыми крыльями по южной и северной границам участка по красной линии и на всю ширину Проезжего переулка с Мясницкой улицы на Покровку (современный Большой Златоустинский переулок)(10). Однако этот проект не был осуществлен из-за сопротивления властей Златоустинского монастыря, сославшихся на запрещение устраивать окна на соседнее владение, тем более на монастырь. В результате вместо одного М.Ф.Казаков построил два жилых корпуса. Северный двухэтажный каменный объем был поставлен протяженным фасадом по красной линии Б. Златоустинского переулка. Скорее всего, он предназначался для наемных квартир и представлял собой рядовое строение на небольшом цоколе с равномерным рядом окон, заглубленных в ниши. Оштукатуренный фасад здания не имел декоративно-художественного оформления.

Двухэтажный каменный объем, расположенный у пересечения переулков (рассматриваемое строение 1), вероятно, был построен Казаковым для размещения созданной в конце 1780-х гг. архитектурной школы, чтобы «способнее было всегда своих архитектурных учеников видеть, давать всем вообще потребные наставления, распределяя их по усмотрению и способностям каждого и по практикам»(12). В 1792 г. М.Ф.Казаков разработал план организации в Москве училища «каменных, плотничных и столярных мастеров», «дабы не словом, но самим делом впредь иметь совершенно искусных российских каменных, плотничных и столярных мастеров», намереваясь совместить его со школой под одной крышей в своем доме: «...для лучшего досмотра завести сие училище в собственном его доме, для чего и определяет он в нижнем этаже четыре комнаты с кухнею, в верхнем большой зал с прихожей, два кабинета и архив для чертежей и моделей». Однако достоверных сведений о существовании этих учебных заведений во владении М.Ф.Казакова не найдено.

В 1790-х годах часть усадебных строений использовалась владельцами для получения дохода: жилые дома сдавались внаем вместе с погребами и каретными сараями, о чем свидетельствуют акты маклерских книг(14). Известно, что в 1798 г. этот корпус сдавался внаем швейцарскому купцу Валзеру (минимум на один год). (В том же году Казаков сдавал помещения в корпусе по Б. Златоустинскому переулку австрийскому резчику О.Ф.Пазетти).

Кроме указанных строений в это же время по красной линии «Переулка к Николе в Столпы» (современный Малый Златоустинский переулок) был построен каменный одноэтажный хозяйственный корпус по красной линии переулка. Деревянные хозяйственные одноэтажные постройки располагались в глубине участка по границе с Златоустовским монастырем.

В 1810 г., после смерти жены, согласно завещанию М.Ф.Казакова владение стало принадлежать его детям: титулярной советнице Екатерине Копп, надворному советнику и архитектору Матвею, Павлу (вскоре умершему, его доля наследства была перераспределена между оставшимися детьми), Аграфене и Елизавете в равных долях. При этом опекуницей стала Е.М.Копп.

В 1812-м году, перед захватом Москвы наполеоновскими войсками, дети увезли тяжелобольного М.Ф. Казакова на его родину — в Рязань, где архитектор скоропостижно скончался, получив известие о пожаре Москвы в период французской оккупации. Судя по всему, владение не пострадало в 1812 г. Однако дети М.Ф.Казакова имели определенную нужду до 1816 г., т. к. пытались заложить владение в Московском Опекунском совете:

На протяжении XIX века постройки усадьбы несколько раз перестраивались, первые переделки были сделаны уже в 1820-е годы при восстановлении частей усадьбы от разрушений периода оккупации Москвы осенью 1812-го года французской армией, после Бородинской битвы, когда уличные фасады построек получили отделку в стиле после пожарного ампира.

Застройка рассматриваемого южного владения к 1816 г. состояла из двух зданий: доходного двухэтажного каменного жилого дома, стоящего на пересечении переулков, и одноэтажного каменного хозяйственного корпуса по красной линии Малого Златоустинского переулка. Сложившаяся в начале XIX в. Композиционная структура долгое время сохранялась без изменений.

С 1848 по 1875 г. владение принадлежало М.П. Можаровой, жене штаб-ротмистра лейб-гвардии Гренадерского полка Александра Васильевича Можарова.

В середине 1850-х гг. по восточной границе владения располагалась одноэтажная каменная хозяйственная постройка, торцевым фасадом выходившая на М. Златоустинский переулок, а по переулку, примыкая к главному угловому дому, второй небольшой одноэтажный каменный корпус(22). Въезд на территорию владения осуществлялся со стороны Б. Златоустинского переулка.

К 1868 г. по М. Златоустинскому переулку, примыкая к угловому главному дому, и по восточной границе владения существовали два одноэтажных каменных хозяйственных корпуса.

В 1875 г. в связи с необходимостью увеличения доходности владения предполагалось по проекту архитектора К.М.Быковского(24) надстроить главный корпус третьим жилым этажом с изменением его внутренней планировки и пристроить к нему по М. и Б. Златоустинским переулкам новые трехэтажные каменные жилые корпуса, а по северной и частично по восточной границам участка построить одноэтажный каменный хозяйственный корпус. Однако этот вариант проекта не был осуществлен.

Сохранились проектные чертежи (фасады по переулкам и планы этажей).

В 1877 г. по просьбе арендатора владения А.В.Можарова – крестьянина А.М.Ларина - по незначительно переделанному проекту К.М.Быковского был надстроен главный корпус третьим жилым этажом с частичным изменением его внутренней планировки и пристроены к нему по М. и Б. Златоустинским переулкам новые трехэтажные каменные жилые корпуса. По северной и частично по восточной границам участка предполагалось построить одноэтажный каменный хозяйственный корпус (не построен). Проезд во владение осуществлялся через проездную арку в пристроенном трехэтажном корпусе с М. Златоустинского переулка.

В 1877 г. по северной границе участка на всю его длину с примыканием к трехэтажным жилым корпусам по М. и Б. Златоустинскому переулкам по проекту техника архитекторы В.Баранова были построены каменные хозяйственные корпуса: двухэтажное с подвалом и одноэтажное. К трехэтажному жилому корпусу по М. Златоустинскому переулку со стороны двора была пристроена трехэтажная каменная ретирода. Здание получило декоративно-художественную отделку в формах эклектики с использованием классицистических мотивов. В 1878 году по внутренним границам возводятся двух- одноэтажные хозяйственные корпуса.

В 1883 г. новый владелец - крестьянин А.М.Ларин по проекту архитектора В.Н.Карнеева захотел сделать вместо оконного проема внешний сход в подвал в угловой ротонде. Судя по поздним чертежам этот вариант не был осуществлен.

В 1886 г. по желанию крестьянина А.М.Ларина по проекту техника архитектора В.Баранова со стороны двора к корпусу по Б. Златоустинскому переулку была осуществлена каменная трехэтажная нежилая встройка, низ которой со сводом.

В том же 1886 г. второй этаж дворового хозяйственного корпуса с увеличением стен по высоте и толщине был сделан жилым, каменный одноэтажный нежилой корпус надстроен вторым нежилым этажом с устройством висячей металлической галереи и устроен внешний сход в подвал в левой части корпуса по Б. Златоустинскому переулку. Постройки и переделки осуществлялись по проекту архитектора Д.Зверева(30). Таким образом здесь сложилась замкнутая периметральная композиция, типичная для доходных домовладений конца XIX — начала XX вв.

В 1891 г. новый хозяин владения - московский купец С.А.Колосов - по проекту техника архитекторы В.Баранова устроил вход в подвал в угловой ротонде. Вероятно, тогда же были переделаны внутренние стены угловой ротонды.

В 1904 г. во владении были устроены канализация и водопровод. Сохранившиеся чертежи показывают внутреннюю переделку стен ротонды по всем этажам по сравнению с чертежами К.М.Быковского (1875, 1877 гг.) и

Р.Подольского (на время М.Ф.Казакова).

В 1910-1913 гг. владение принадлежало московскому купцу Э.П.Шредеру, при котором в 1910 г. был переделан первый этаж рассматриваемого здания (изменены окна, перекрытия).

В 1913 г. рассматриваемое владение объединилось с участком по Б. Златоустинскому, д. 9. Новым хозяином объединенного владения стал Торговый дом под фирмою «Иван Денисович Баев старший с братьями». В доме располагались: в подвале - мясная лавка и ящичное заведение, в первом этаже - трактир, а во втором и третьем этажах - квартиры(34). Полностью разбирается застройка северной части. По красной линии Большого Златоустинского переулка возводится во всю ширину участка трехэтажный каменный корпус с подвалом и торговыми помещениями (архитектор И.С.Кузнецов). Тем же И.С.Кузнецовым в 1914 году разрабатывается проект периметральной застройки объединенной территории: на месте углового - пятиэтажный дом, а по внутренним границам - два шестиэтажных, все здания частью жилые, частью торговые. Однако из-за начавшейся войны успели лишь надстроить двумя этажами трехэтажный дом по Большому Златоустинскому переулку и украсить его фасад окнами с геометрической расстекловкой.

После 1917 г. в доме находились коммунальные квартиры, а на первом этаже в угловой части - магазин. Пятиэтажное здание по Большому Златоустинскому переулку занимали товарные склады и электротheater.

В 1930 г. во владении была устроена дополнительная канализация(36).

В 1990-х гг. в доме располагался ЖЭК. С начала 2000-х гг. здание находится в руинированном состоянии. К этому времени были разобраны бывшие дворовые постройки.

В 2004-2013 гг. здание принадлежало МАРХИ (для создания в нем музея Архитектурной школы М.Ф.Казакова) (не осуществлены его реставрация и создание музея).

Угловой корпус на пересечении Большого и Малого Златоустинских переулков в основе сохранил постройку, возведённую М.Ф. Казаковым, впервые здание показано на плане владения 1802-го года.

В настоящее время главный дом (строение 1) является объектом культурного наследия федерального значения г. Москвы («Дом и школа, арх. М.Ф.Казаков. XVIIIв.». Постановление Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 г. №1327; п. 1, ст. 64 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»). Территория владения расположена в объединенной охранной зоне Москвы №057 (Постановление Правительства Москвы от 22.06.2010 г. №523-ПП).

Краткая историческая справка об объектах

Объект культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11»



Вид с Большого Златоустинского переулка на здание школы М.Ф. Казакова. 1987г.

Объект культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11» включен в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327.

Трехэтажное каменное здание с подвалом расположено у пересечения Большого и Малого Златоустинских переулков. Его объем сформировался в течение нескольких строительных периодов дом расположен в юго-восточной части владения, главным торцевым фасадом выходит на красную линию Малого Златоустинского переулка. Здание формировалось в течение нескольких строительных периодов.

Впервые рассматриваемое строение показано на плане 1802г., однако построено оно было в конце 1780-х – начале 1790гг. по проекту московского зодчего М.Ф.Казакова и предназначалось для размещения архитектурной школы, основанной в конце 1780-х гг. (из архивных сведений).

Судя по чертежам 1875г., на которых представлены планировочные решения 1-го и 2-го этажей, на первом этаже имелись 4 комнаты, а на втором этаже – круглый зал с двумя кабинетами.

В 1790-х гг. Здание представляло собой двухэтажный корпус, оформляющий угол квартала, акцентируя сопряжение двух переулков полукружием центральной части, служащего своеобразным композиционным

ядром в структуре здания, оформленной в виде ротонды. Устройство скруглений зданий на пересечении трасс предписывалось Прожектерским планом развития Москвы, утверждённым Екатериной II в 1775-м году.

Гладко оштукатуренные плоскости стен делились междуэтажным тянутым карнизом и завершались таким же венчающим карнизом. При переходе крыльев к скругленной части сделаны раскреповки. Оконные проемы в простых наличниках подчеркивались подоконной полочкой.

В 1875г. Предполагалось «в строении №1 изменить внутреннее расположение комнат и надстроить над ним третий жилой каменный этаж», одновременно пристроив к нему по красным линиям Большого и Малого Златоустинских переулков два трехэтажных нежилых корпуса, при этом, в восточном крыле устраивалась проездная арка со сводами «монье» (автор проекта К.М.Быковский).

Данный проект с небольшими изменениями был реализован только в 1877г. (вместо нежилых корпусов делались жилые пристройки).

В 1878 г. к северному дворовому фасаду была сделана трехэтажная пристройка для ретирады. Последние изменения выполнены в 1886г. Возведением во дворе еще одной трехэтажной пристройки, первый этаж которой был со сводом.

Первые архивные сведения о внешнем облике строения относятся к 1875г. Указанные в проекте К.М.Быковского, которые были реализованы только 1877г. На пересечение переулков здание выходило скругленной частью, оформленной в виде ротонды. Первый этаж был рустован, второй и третий – гладко оштукатурен. Окна имели простые наличники, на первом этаже завершенные замковым камнем. На втором этаже окна были выделены подоконными полочками.

Окна третьего этажа так же имеют простые наличники. Пространство между окнами заполнены филенками. Чертежи 1877г. дают представление о выходящем на Большой и Малый Златоустинские переулки главном фасаде дома. Углы здания подчеркивались рустованными лопатками. Небольшие квадратные окна первого этажа не имели декоративного оформления. На втором этаже они были шире и имели полуциркульное завершение.

Возможно, именно в это время здание получило архитектурно-художественную отделку в формах эклектики с классическими мотивами, сохранившуюся до настоящего времени. Горизонтальная протяженность фасада подчеркивается оштукатуренным цоколем, рустом первого этажа и тянутыми межэтажными и венчающим карнизом. Окна первого этажа оформлены профилированными полочками и завершены веерным замком.

Второй этаж гладко оштукатурен. Однако окна получили более насыщенное декоративное оформление: профилированные наличники, подоконные филенки со стилизованными валютами и прямоугольные сандрики с выступающими карнизами. Проект был выполнен почти без

изменений. В целом здание сохранило декоративную отделку 1877г. Северный дворовой фасад не имеет декора, кроме междуэтажных и венчающего карнизов.

Сохранившиеся чертежи 1904 г. подтверждают изменение планировочных решений в части внутренней перedelки стен ротонды по всем этажам по сравнению с чертежами К.М.Быковского (1875, 1877 гг.) и Р.Подольского (на время М.Ф.Казакова).

В 1910-1913 гг. владение принадлежало московскому купцу Э.П.Шредеру, при котором в 1910 г. был переделан первый этаж рассматриваемого здания (изменены окна, перекрытия).

Предмет охраны:

Предмет охраны Объекта утвержден распоряжениями Департамента культурного наследия города Москвы: распоряжениями Департамента культурного наследия города Москвы: от 27 июля 2020 г. №506 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения (памятника) «Дом и школа», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский пер., д. 1/11»; от 23 сентября 2025 г. № 490 «О внесении изменений в распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы от 27 июля 2020 г. № 506» в составе:

местоположение и градостроительные характеристики здания конца 1780-х годов, второй половины XIX века, участвующего в формировании фронта застройки Большого и Малого Златоустинских переулков, его роль в композиционно-планировочной структуре квартала и владения (согласно приложению к настоящему предмету охраны);

объемно-пространственная композиция Г-образного в плане трехэтажного, с подвалом и проездной аркой, здания конца 1780-х годов, второй половины XIX века (согласно приложению к настоящему предмету охраны), высотные отметки по венчающим карнизам;

конфигурация крыши на вторую половину XIX века, характер кровельного покрытия, высотные отметки по конькам, в том числе слуховые окна;

композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов второй половины XIX века, включая местоположение, форму, размер, оформление оконных и дверных проемов, прямоугольные наличники, лучковые сандрики, а также гладкий цоколь, горизонтальная рустовка первого этажа с всеерными замками над окнами, филенки, профилированные междуэтажные тяги, венчающий карниз с раскреповками (согласно приложению к настоящему предмету охраны);

материал и характер отделки фасадных поверхностей конца 1780-х годов, второй половины XIX века, в том числе горизонтальный руст, гладкая штукатурка с окраской;

колористическое решение фасадов второй половины XIX века;

пространственно-планировочная структура интерьеров здания в пределах капитальных стен и перекрытий конца 1780-х годов, второй половины XIX века, включая своды типа \"Монье\" (согласно приложению к настоящему предмету охраны);

капитальные стены конца 1780-х годов, второй половины XIX века, их конструкция и материал (согласно приложению к настоящему предмету охраны);

местоположение лестницы на вторую половину XIX века (согласно приложению к настоящему предмету охраны);

характер оформления и колористическое решение столярных заполнений оконных и дверных проемов второй половины XIX века.

Объект культурного наследия регионального значения «Главный дом, середина XVIII в. 1875-1800 гг. архитекторы М.Ф.Казаков, К.М.Быковский. Здесь в 1782-1812гг. жил и работал архитектор М.Ф. Казаков, бывали архитекторы И.В. Еготов, Р.Р.Казаков и другие» по адресу: Малый Златоустинский пер., д. 3, стр. 1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля) "Городская усадьба М.Ф.Казакова – Е.М.Татищевой", середина XVIII в.–XX в;

Объект культурного наследия регионального значения (ансамбль) «Городская усадьба М.Ф. Казакова- Е.М.Татищевой» середина XVIII в.-XX в.;- «Главный дом, середина XVIII в.1875-1800 гг. архитекторы М.Ф.Казаков, К.М. Быковский. Здесь в 1782-1812гг. жил и работал архитектор М.Ф. Казаков, бывали архитекторы И.В. Еготов, Р.Р.Казаков и другие» включен в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 16 мая 2007 г. № 932-РП. Границы территории объекта утверждены постановлением Правительства Москвы от 22 июня 2010 г. № 523-ПП, приказами Мосгорнаследия от 13 ноября 2019 г. № 887, от 29 ноября 2019 г. № 940.

Краткая историческая справка.

Рассматриваемое домовладение расположено в южной части квартала и выходит на Малый Златоустинский переулок. Границы участка сформировались в начале XIX и остались практически без изменений до настоящего времени.

По плану Горихвостова в первой половине XVIII в. Владение представляло собой большую усадьбу, ограниченную со всех сторон проезжими переулками. Объемно-пространственная композиция имела архаичную структуру с развитой жилой зоной в восточной части участка, где

в глубине владения находились хоромы и хозяйственные постройки по красным линиям переулков, западную часть занимал обширный сад. Уже к 1780-м гг. участок был расширен до стены Златоустовского монастыря. На плане 1780г. на месте хором обозначены каменные палаты, которые, следуя средневековой традиции, по-прежнему размещены с большим отступом от красной линии переулка. По этому плану в соответствии с требованиями регулярного градостроительства предполагалось вывести палаты на красную линию и освободить участок от деревянных построек, располагавшихся в основном на месте бывшего сада, что говорит о наметившейся тенденции более рационального использования его территории. В северо-восточном углу владения должны были быть построены деревянная конюшня по красной линии переулка и каменный объем по границе с соседним владением. Однако это строительство так и не было осуществлено.

В конце 1870-х гг. владелец-коллежский ассесор, архитектор М.Ф.Казаков разделил владение на два участка с зонированием каждого на жилую и хозяйственную части, в глубине владения был устроен небольшой сад.

Восточную часть занимал он сам с семьей, западная предназначалась для постройки двухэтажного каменного корпуса по красной линии Проезжего переулка на Покровку (совр. Большой Златоустинский переулок) с боковыми крыльями-по южной и западной границам участка. Однако этот проект не был осуществлен, что, видимо, было связано с запретом устраивать окна на соседнее владение, тем более—монастырь.

В результате вместо одного М.Ф.Казаков выстроил два жилых корпуса. Северный—двухэтажный каменный объем в стиле «лопаточного классицизма», был поставлен протяженным фасадом по красной линии переулка(сов. Большой Златоустинский). Возможно, он изначально предназначался для квартир, сдаваемых в наем, и представлял собой родовое строение на небольшом цоколе с равномерным рядом окон, заглубленных в ниши. Отштукатуренный фасад здания не имел декоративно-художественного оформления.

Двухэтажный каменный объем в стиле классицизма, расположенный на пересечении переулков (сов. строение1), по-видимому, был построен Казаковым для размещения созданной в1780-хгг. архитектурной школы, чтобы «способнее было всегда своих архитектурных учеников видеть, давать всем общие потребные наставления, распределяя их по усмотрению и способностям каждого и по практикам». В 1792г. М.Ф. Казаков разработал план организации в Москве училища «каменных, плотничных и столярных мастеров», «дабы не словом, но самим делом впредь иметь совершенно искусных российских каменных, плотничных и столярных мастеров». Новое училище он предполагал совместить с уже существующей архитектурной школой, разместив его в том же своем доме.

Однако, достоверных сведений о существовании этих учебных заведений во владении М.Ф. Казакова не найдено. Кроме указанных строений, в это же время по красной линии «Переулка к Николев Столпы» (сов. Малый Златоустинский переулок) был поставлен каменный одноэтажный хозяйственный корпус, а деревянные одноэтажные постройки располагались в глубине участка по границе с Златоустинским монастырем.

Уже в 1790-х гг. часть усадебных построек использовалась владельцами для получения дохода: жилые дома сдавались в наем вместе с погребями и каретными сараями, о чем свидетельствуют акты «Маклерских книг» за 1798г.

Эта тенденция получила дальнейшее развитие, что вызвало преобразования структуры участка.

В восточной части территории, где жила семья домовладельца, в конце XXVIII в. сформировалась объемно-планировочная композиция классической городской усадьбы, характерными элементами которой стали главный дом и флигель.

За счет пристроек главный дом фасадом вышел на красную линию переулка, хотя вход в здание по-прежнему осуществлялся со стороны двора. Также на переулок выходил двухэтажный жилой флигель, помещения которого уже в то время сдавались в наем. Небольшие деревянные хозяйственные постройки располагались по периметру участка. Таким образом был достигнут компромисс между требованиями регулярного градостроительства периода классицизма: размещать жилые здания по красным линиям и следование архаичным традициям располагать главный дом в глубине здания.

После смерти М.Ф.Казакова в 1812 году, согласно его завещанию, западная часть владения была продана, а восточная стала принадлежать его дочери, коллежской советнице Е.М.Татищевой. К 1816г. окончательно сформировалась небольшая ампирная городская усадьба, основой застройки которой стали два уже существующих элемента композиции—главный дом и жилой флигель, расположенные по красной линии Малого Златоустинского переулка. В глубине по границам участка были поставлены каменные хозяйственные постройки. После пожара 1812г., часть главного дома была разобрана. Фасад, выходящий на переулок, оформили в стиле ампира: рустованный нижний этаж гладко отштукатуренный верхний. Окна первого этажа завершались замковыми камнями, второго—имели простые наличники с подоконными филенками; крыльца по-прежнему были устроены со стороны дворовых фасадов (северного и восточного). Тогда же был увеличен жилой флигель.

Сложившаяся в этот период застройка сохранилась почти без изменений до конца 1870-х годов, когда началось активное строительство жилых домов по западной границе участка. Застройка территории вокруг

домовладения завершилась со строительством в 1880г. углового двухэтажного каменного строения на месте одноэтажного сарая по проекту архитектора Г.С. Грачева.

Здание располагалось по красной линии Малого Златоустинского переулка и по границе Златоустовского монастыря. Уличный фасад был оформлен крайне лаконично: первый этаж, не имевший окон, отделялся от второго тянутым межэтажным карнизом. Окна второго этажа завершались лучковыми сандриками.

Первый этаж использовался под склад, второй- квартирами, сдававшимися в наем.

Застройка домовладения начала XX в. дошла до 1917г. без существенных изменений. В 1920-х-1930-х дома были приспособлены под коммунальные квартиры. В 1949г. из двухэтажного каменного сарая (часть современного строения 3 по западной границе в глубине владения была сделана квартира для очередников района.

В 1995-1996гг. здания в рассматриваемом домовладении были переданы под учреждения: в корпусах 1А-1Б разместилось Московское отделение пенсионного фонда, авкорпусе 3 - ООО «Организатор». Тогда же во всех строениях был сделан капитальный ремонт с заменой перекрытий и части внутренних стен и надстроены мансарды.

Предмет охраны:

Предмет охраны утвержден распоряжением Департамента культурного наследия города Москвы от 7 февраля 2012 г. № 53 «Об утверждении особенностей объекта культурного наследия регионального значения, послуживших основанием для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению (предмета охраны)» в следующей редакции:

Ансамбль:

- местоположение ансамбля, его роль в композиционно-планировочной структуре застройки Малого Златоустинского переулка и квартала;
- объемно-пространственная композиция ансамбля XVIII-XIX веков, в том числе габариты, высотные и силуэтные характеристики зданий;
- пространственно-планировочная структура ансамбля XVIII-XIX веков, включая местоположение зданий, соотношение застроенных и незастроенных пространств, планировку дворовых пространств;
- два каменных глухих прясла ограды и два пилон с металлическими решетчатыми калитками и воротами XIX века (с учетом реставрационных работ).

Главный дом:

- местоположение и градостроительные характеристики здания,

формирующего фронт застройки Малого Златоустинского переулка на месте его крутого изгиба, а также его роль в композиционно-планировочной структуре ансамбля владения;

- объемно-пространственная композиция 2-этажного с подвалом прямоугольного в плане здания XVIII-XIX вв., в том числе высотные отметки по венчающим карнизам и коньку крыши;

- крыша XIX в., конструкции, конфигурация, материал, характер кровельного покрытия;

- композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов XVIII -XIX вв., в том числе местоположение, форма, размер и оформление оконных и дверных проёмов, римский руст 1 этажа, всерные замковые камни, наличники с прямоугольными сандриками, "ушками" и подоконными филенками, гладко оштукатуренные пилястры на дворовом фасаде, междуэтажные и венчающие карнизы, металлический зонт над входом;

- материал и характер отделки фасадных поверхностей XVIII-XIX вв., в том числе белокаменные цоколи;

- колористическое решение фасадов (уточняется в процессе реставрационных исследований);

- столярные заполнения XIX в. со скобяным прибором, материал, характер оформления, колористическое решение;

- пространственно-планировочная структура здания XVIII-XIX вв. В пределах капитальных стен, опорных конструкций, перегородок, дверных и арочных проёмов, ниш, сводчатых и плоских перекрытий;

- конструкция и материал капитальных стен и перекрытий XVIII-XIX вв., в том числе сводов с распалубками;

- лестницы XVIII-XIX вв., местоположение, материал, конструкции и художественное оформление (доломитовые ступени, фрагменты ограждения с деревянными поручнями);

- декоративное оформление интерьеров XVIII-XIX вв.

*Объект культурного наследия регионального значения (ансамбль)
«Городская усадьба М.Ф. Казакова- Е.М.Татищевой» середина XVIII в.-
XX в.- «Жилой флигель-доходный дом, 1790-е гг. сер. XIX в. 1879 г., 1892г.
архитекторы М.Ф.Казаков, Г.С. Грачев»*

В соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы от 28 апреля 2016г. №288 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба М.Ф.Казакова-Е.М.Татищевой,

» середина XVIII в.-XX в.- «Жилой флигель-доходный дом, 1790-е гг. сер. XIX в. 1879 г., 1892г, архитекторы М.Ф.Казаков, Г.С. Грачев» по адресу: г.Москва, Малый Златоустинский пер., д.3, стр.3.

Предмет охраны:

Жилой флигель - доходный дом, 1790-е гг. сер. XIX в. 1879 г., 1892г, архитекторы М.Ф.Казаков, Г.С. Грачев» (строение 3):

- местоположение и градостроительные характеристики здания, формирующего фронт застройки Малого Златоустинского переуллка, а также его роль в композиционно-планировочной структуре ансамбля и квартала;
- объемно-пространственная композиция двухэтажного с подвалом здания 1892 года, включая высотные отметки по венчающим карнизам;
- конфигурация, высотные отметки по коньку, характер кровельного покрытия крыши XIX в.,
- композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов 1892 года, включая местоположение, форму, размер, оформление оконных и дверных проемов, в том числе профилированные наличники, прямые сандрики, подоконные тяги, лепнина;
- материал и характер отделки фасадных поверхностей 1892 года (руст, штукатурка по кирпичу);
- колористическое решение фасадов здания 1892 года (уточняется в процессе реставрационных исследований);
- пространственно-планировочная структура здания 1892 года в пределах капитальных стен;
- конструкции и материал капитальных стен 1892 года.

Объект культурного наследия регионального значения
(достопримечательное место) "Достопримечательное место.
Здесь с начала XV века до 1930-х гг. располагался Московский
Златоустовский монастырь"



Вид на Златоустовский монастырь, 1882 год

Объект культурного наследия регионального значения (ансамбль) "Городская усадьба М.Ф.Казакова – Е.М.Татищевой", середина XVIII в.–XX в. включен в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с приказом Мосгорнаследия от 15 мая 2019 г. № 405. Границы территории объекта утверждены Приказом № 405.

Предметом охраны объекта культурного наследия являются:

- местоположение объекта, расположенного между Большим Златоустинским и Малым Златоустинским переулками (согласно схеме предмета охраны);
- фрагменты ограды Златоустовского монастыря XVIII-XIX веков, декоративная угловая башенка 1711 года, их местоположение, материал (уточняется по результатам реставрационных исследований и раскрытий; согласно схеме предмета охраны).

Московский Златоустовский монастырь упоминается в летописях 1412 года в связи с погребением прибывшего в Москву с новгородским владыкой архиерея Иоакима. О дальнейшей истории обители свидетельствует летописная запись 1479 г., в которой говорится, что построенный здесь деревянный храм являлся приходским храмом московских гостей-купцов.

При описании пожара 1547 г. уже упоминается Златоустовская улица, соответствующая по всей видимости линии современного Большого Златоустовского переулка.

В 1585-1593 гг. монастырь вошел в состав Белого города. В период польско-литовской интервенции начала XVII века монастырь, как и весь Белый город, подвергся разорению и был сожжён, но благодаря богатым вкладам русских царей и известных дворянских фамилий, вскоре началось

его восстановление.

В писцовых книгах 1621 г. значился "монастырь Златоустовский, а на монастыре храм каменный Ивана Златоустого, келии братские, двор стряпчего и конюшенный". Монастырь неоднократно посещался московскими царями – Михаилом Федоровичем, Алексеем Михайловичем, Федором Алексеевичем.

В 1660-1663 гг. здесь был выстроен пятиглавый Златоустовский собор. С севера к нему примыкали шатровая колокольня, а с юга – храм Покрова Богородицы, к востоку – трапезная с храмом Всемилоостивейшего Спаса. В 1706 г. построили двухэтажный настоятельский корпус. Главный собор обновлялся в 1700 и 1709 гг. Первоначально монастырь имел деревянную ограду по Златоустовскому переулку, которая была заменена каменной в период с 1704 по 1711 г. Сподвижник Петра I адмирал Ф.М. Апраксин в 1711 г. построил каменную Благовещенскую церковь над могилами своих предков. Златоустовская обитель сильно пострадала от пожара 1737 г., в котором сгорела трапезная церковь и небольшой храм Иоанн Воина, построенный в 1736 г. На восстановление монастыря крупную сумму пожертвовала императрица Анна Иоанновна.

В 1742 г. обитель посетила императрица Елизавета и пожаловала средства на строительство новой церкви над святыми воротами во имя Захария и Елисаветы (проекту И.Ф. Мичурина). Возможно по его же проекту, но уже после смерти архитектора, была возведена колокольня, которая встала отдельно от собора и почти примыкала к трапезной.

В 1757-1761 гг. была выстроена новая трапезная церковь, которая стала последней крупной постройкой на территории монастыря.

К середине XVIII века в целом сформировалась композиция ансамбля Златоустова монастыря, центром которой стали главные здания, расположенные в середине участка и ориентированные по оси запад-восток. На небольшой территории кроме собора, трапезной церкви и колокольни находились еще Надвратный храм над святыми воротами и две небольших церкви, что связано с "мемориальной" особенностью Златоустова монастыря, который был местом погребения многих именитых представителей московской знати. В результате монастырь стал одним из характерных образов монастырских ансамблей русского барокко.

В 1812 году от наполеоновского разорения монастырь практически не пострадал. Небольшие исправления монастыря продолжались до 1816 года.

В результате продолжительных сильных дождей в 1821 г., переполнивших подземные ключи и пруды, находившиеся вблизи монастыря, Златоустов монастырь был затоплен водой и только в 1824 г. его удалось привести в порядок, исправив дренажную систему.

К концу XIX века часть монастырских зданий сдавались внаем под магазины, конторы, склады и т.п., что давало дополнительный источник

доходов. В это же время была выстроена внутренняя стена монастыря, отгораживающая хозяйственную зону со складами и конторами от самого монастыря. Фрагмент этой стены, встроенный в одноэтажный малогабаритный объем, примыкающий к дому 7, стр. 1 по Большому Златоустинскому переулку, полностью сохранился.

Монастырь был закрыт в 1918 г., монахи выселены. Благовещенская церковь использовалась под склад ОГПУ и жилье. Златоустовский собор продолжал действовать, но был захвачен обновленцами. В 1920-е годы началось разграбление монастыря. В 1933-1937 годах монастырь был окончательно снесен.

В этот же период на территории монастыря выстроены жилые дома, которые сейчас признаны ценными градоформирующими объектами: Большой Златоустинский переулок, д. 3/5, стр. 1, д. 5/3 (Жилой дом, 1930-е гг., арх. Л.З. Чериковер); д. 3А, стр. 2 (Жилой дом, 1932 г., арх. Л.З. Чериковер); д. 7, стр. 1 (Жилой дом с магазинами, 1925 г.). По границам владений по адресу: Большой Златоустинский пер., д. 3, стр. 1А; Мясницкая ул., д. 14/2, стр. 4; Кривоколенный пер., д. 4, стр. 5; сохранились многочисленные фрагменты монастырской ограды и одна из декоративных угловых башенок 1711 года постройки, а также полностью сохранившийся участок монастырской стены XIX века во дворе дома по адресу: Большой Златоустовский пер., д. 7, стр. 1.

Современная ситуация.

Келейный корпус Златоустовского монастыря (1789 г., 1862 г., 1872 г.)-единственное сохранившееся здание некогда обширного монастырского комплекса, является особо ценным элементом исторической застройки квартала (Малый Златоустинский пер., д. 5, стр. 1).

Жилой келейный корпус сильно вытянут вдоль красной линии Малого Златоустинского переулка. В объем корпуса включены два строения: одноэтажный жилой корпус, который датируется сер XIX века, и угловая жилая постройка со старыми кельями для служителей монастыря, известными по плану 1786 г.

В композиции фасада - также плоские боковые ризалиты с раскреповкой карнизов, но на одно окно. Первый этаж украшал горизонтальный руст, над венчающим карнизом - балюстрада, перемиčky окон - прямые. Обе части главного фасада объединяли общий венчающий и междуэтажный карнизы и тяга под окнами 1-го этажа. В настоящее время первоначальное оформление фасадов здания, за исключением венчающего карниза и фрагментов тяги под окнами 1-го этажа, утрачено.

Фрагменты стен и башенка.

На всей территории домовладений сохранились многочисленные фрагменты монастырской ограды в виде оснований, высоких останцов и одна из декоративных угловых башенок 1711 года постройки, а также полностью

сохранившийся участок монастырской стены XIX века.

Во владении 3, стр. 1А по Большому Златоустинскому переулку – большой фрагмент стены состоящий из разновременных наслоений. Низ стены выложен большемерным кирпичом на известковом растворе XVIII века сверху видна более поздняя кладка.

Во владения 14/2, стр. 4 по Мясницкой улице сохранился мощный фрагмент стены с контрфорсами.

Башенка стоит отдельно во дворе домов 4, стр. 1 и 4, стр. 5 по Кривоколенному пер.

Под внешней кладкой стены, отделяющей территорию Финансового университета от бывшей территории монастыря находится кладка XVIII века.

Более поздний участок стены был построен в XIX веке у современного дома 7, стр. 1 по Б. Златоустинскому пер. и отделял дома, сдаваемые монастырем в наем, от территории самого монастыря. Фрагмент стены сохранился полностью, включая отливы, которые замурованы в стену маленькой пристройки к дому.

Помимо археологической и архитектурной ценности, территория Златоустинского монастыря несет в себе и мемориальную значимость. В 30-е годы XX века его священнослужители, как и тысячи других, были подвергнуты репрессиям. Четверо из настоятелей и насельников Златоустовского монастыря причислены к лику святых новомучеников российских: священномученик Пётр (Полянский), священноисповедник Феодосий (Ганицкий), преподобномученик Рафаил (Тюпин), преподобномученик Пахомий (Туркевич).

Рассматриваемый объект включает в себя фрагменты объединенных охранных зон №056 и №057, утвержденных Постановлением Правительства Москвы от 16.12.1997 № 881, находится в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности № 01 и зоны охраняемого культурного слоя №01, утвержденных Постановлением Правительства Москвы от 07.07.1998. № 545.

*Объект культурного наследия регионального значения (памятник)
"Жилой дом П.А.Хвоцинского, 1816 г., 1893 г., 1910 г., архитекторы И.А.
Иванов-Шиц, П.Л. Щетинин", расположенного по адресу: г.Москва,
Маросейка ул., д.9/2, стр.6"*

Предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения (памятника) "Жилой дом П.А.Хвоцинского, 1816 г., 1893 г., 1910 г., архитекторы И.А. Иванов-Шиц, П.Л. Щетинин" (распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы №1542 от 22 августа

2022 г.) являются:

местоположение и градостроительные характеристики здания 1816 года, 1893 года, 1910 года, участвующего в формировании застройки у пересечения улицы Маросейки и Малого Знаменского переулка, его роль в композиционно-планировочной структуре квартала (согласно схеме предмета охраны);

объемно-пространственная композиция трехэтажного с подвалом здания 1816 года, 1893 года, 1910 года, Г-образной формы в плане, с проездной аркой, аттиками, в том числе высотные отметки по венчающим карнизам, фигурным аттикам (согласно схеме предмета охраны);

крыша начала XX века, ее конфигурация, материал, характер кровельного покрытия, в том числе высотные отметки по конькам, включая слуховые окна и трубы (уточняется в процессе реставрационных исследований);

композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов 1910 года, включая размер, форму, местоположение и оформление оконных, витражного и дверных проемов, в том числе цоколь, лопатки, каннелированные пилястры, наличники, горизонтальные филенки, междуэтажный профилированный карниз, лепной декор, подоконные фартуки с декоративным оформлением, профилированные карнизные полочки, венчающий карниз большого выноса, фигурные аттики, подставы для створок ворот в проездной арке (уточняется в процессе реставрационных исследований) (согласно схеме предмета охраны);

материал и характер отделки фасадных поверхностей 1910 года: руст, гладкая штукатурка с окраской, окраска по кирпичу, фактурное покрытие "под шубу" (уточняется в процессе реставрационных исследований);

колористическое решение фасадов 1910 года (уточняется по результатам реставрационных исследований и раскрытий);

пространственно-планировочная структура интерьеров здания в пределах капитальных стен, прямоугольных и арочных проемов и перекрытий 1816 года, 1893 года, 1910 года (согласно схеме предмета охраны);

капитальные стены и перекрытия 1816 года, 1893 года, 1910 года, их конструкции и материал, в том числе своды "Монье" в уровне подвала (согласно схеме предмета охраны);

лестницы начала XX века, их местоположение, конструкция, материал, оформление, включая металлические ограждения метлахскую плитку (согласно схеме предмета охраны);

характер оформления столярных заполнений оконных и дверных проемов на начало XX века, включая витраж парадной лестницы, его материал, рисунок расстекловки и колористическое решение.

Объект культурного наследия регионального значения (памятник)
"Жилой дом П.А.Хвоцинского, 1816 г., 1893 г., 1910 г., архитекторы И.А.
Иванов-Шиц, П.Л. Щетинин", расположенного по адресу: г.Москва,
Маросейка ул., д.9/2, стр.6"

Предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения (памятника) "Жилой дом П.А.Хвоцинского, 1816 г., 1893 г., 1910 г., архитекторы И.А. Иванов-Шиц, П.Л. Щетинин" (распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы №1542 от 22 августа 2022 г.) являются:

местоположение и градостроительные характеристики здания 1816 года, 1893 года, 1910 года, участвующего в формировании застройки у пересечения улицы Маросейки и Малого Знаменского переулка, его роль в композиционно-планировочной структуре квартала (согласно схеме предмета охраны);

объемно-пространственная композиция трехэтажного с подвалом здания 1816 года, 1893 года, 1910 года, Г-образной формы в плане, с проездной аркой, аттиками, в том числе высотные отметки по венчающим карнизам, фигурным аттикам (согласно схеме предмета охраны);

крыша начала XX века, ее конфигурация, материал, характер кровельного покрытия, в том числе высотные отметки по конькам, включая слуховые окна и трубы (уточняется в процессе реставрационных исследований);

композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов 1910 года, включая размер, форму, местоположение и оформление оконных, витражного и дверных проемов, в том числе цоколь, лопатки, каннелированные пилястры, наличники, горизонтальные филенки, междуэтажный профилированный карниз, лепной декор, подоконные фартуки с декоративным оформлением, профилированные карнизные полочки, венчающий карниз большого выноса, фигурные аттики, подставы для створок ворот в проездной арке (уточняется в процессе реставрационных исследований) (согласно схеме предмета охраны);

материал и характер отделки фасадных поверхностей 1910 года: руст, гладкая штукатурка с окраской, окраска по кирпичу, фактурное покрытие "под шубу" (уточняется в процессе реставрационных исследований);

колористическое решение фасадов 1910 года (уточняется по результатам реставрационных исследований и раскрытий);

пространственно-планировочная структура интерьеров здания в пределах капитальных стен, прямоугольных и арочных проемов и перекрытий 1816 года, 1893 года, 1910 года (согласно схеме предмета охраны);

капитальные стены и перекрытия 1816 года, 1893 года, 1910 года, их конструкции и материал, в том числе своды "Монье" в уровне подвала

(согласно схеме предмета охраны);

лестницы начала XX века, их местоположение, конструкция, материал, оформление, включая металлические ограждения метлахскую плитку (согласно схеме предмета охраны);

характер оформления столярных заполнений оконных и дверных проемов на начало XX века, включая витраж парадной лестницы, его материал, рисунок расстекловки и колористическое решение.

Объект культурного наследия регионального значения "Большая
Сибирская гостиница"

Н.Д.Стахеева, 1900 г., архитектор М.Ф. Бугровский. Здесь в 1926 году
жил писатель А.П. Платонов"

Предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения "Большая Сибирская гостиница" Н.Д.Стахеева, 1900 г., архитектор М.Ф. Бугровский. Здесь в 1926 году жил писатель А.П. Платонов" (распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы №138 от 29 марта 2016 г.) являются:

местоположение здания и его роль в пространственно-планировочной структуре домовладения, квартала и прилегающей территории как элемента, участвующего в формировании фронта застройки Большого Златоустинского и Лучникова переулков;

объемно-пространственная композиция пятиэтажного здания 1900 года, включая сложную конфигурацию плана, высотные отметки по венчающим карнизам, проездную арку по двор;

высотные отметки по кобылкам крыши 1900 года, фигурное металлическое ограждение кровли на кирпичных столбиках из тонированного в два цвета силикатного кирпича, его материал, рисунок, технология изготовления;

композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов 1900 года, оформление угла двухколонным портиком с фигурным фронтоном и картушем, филенки, лопатки, тяги, карнизы, фигурные металлические створки ворот проездной арки с рисунком типа "удар бича";

материал и характер отделки фасадных поверхностей 1900 года, в том числе неоштукатуренная кирпичная кладка из цветного силикатного кирпича в два цвета по Златоустинскому и Лучникову переулкам, без штукатурки с декоративной подрезкой швов, облицовка цоколя натуральным камнем, гладкая штукатурка дворовых фасадов;

колористическое решение фасадов 1900 года, включая лицевую кладку уличных фасадов из тонированного в два цвета силикатного кирпича;

пространственно-планировочная структура интерьеров здания в пределах капитальных стен и перекрытий 1900 года;

капитальные стены и перекрытия 1900 года, их материал и конструкция, включая своды системы Монье и кирпичные своды в подвале;

дестницы 1900 года, их местоположение, материал ступеней и ограждений, декоративное оформление, включая фигурные металлические ограждения, ступени из доломита;

архитектурно-декоративное оформление интерьеров 1900 года, 1940-х годов, включая лепные элементы: тяги, розетки, фризy; полихромная метлахская плитка начала XX века в вестибюле первого этажа;

материал, характер оформления и колористическое решение столярных заполнений дверных и оконных проемов первой половины XX века;

открытие прямков 1900 года в виде чугунных решеток с заполнением из стеклоблоков.

V. Градостроительные регламенты и режим использования земель в границах рассматриваемой территории

В соответствии с п. 3. ст. 36 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

В соответствии с письмами Департамента культурного наследия города Москвы №ДКН-16-13-2952/25 от 31.07.2025 г. и № ДКН-16-13-3846/25 от 17.09.2025 г.:

- является непосредственно связанным с земельным участком объекта культурного наследия регионального значения (ансамбль) «Городская усадьба М.Ф. Казакова- Е.М.Татищевой» середина XVIII в.-XX в.;-«Главный дом, середина XVIII в.1875-1800 гг. архитекторы М.Ф.Казаков, К.М.Быковский. Здесь в 1782-1812гг. жил и работал архитектор М.Ф. Казаков,

бывали архитекторы И.В. Еготов, Р.Р.Казаков и другие», расположенного по адресу: г.Москва, Малый Златоустинский переулок, д.3, стр.1;

- является непосредственно связанным с земельным участком объекта культурного наследия регионального значения (памятнику) "Жилой флигель – доходный дом, 1790–е гг., сер. XIX в., 1879 г., 1892 г., архитекторы М.Ф.Казаков, Г.С.Грачев" по адресу: Малый Златоустинский пер., д. 3, стр. 3, входящему в состав объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля) "Городская усадьба М.Ф.Казакова – Е.М.Татищевой", середина XVIII в.–XX в.;

- является непосредственно связанным с земельным участком объекта культурного наследия регионального значения (достопримечательное место) "Достопримечательное место. Здесь с начала XV века до 1930 –х гг. располагался Московский Златоустовский монастырь";

- является непосредственно связанным с земельным участком объекта культурного наследия регионального значения (памятник) "Жилой дом П.А.Хвощинского, 1816 г., 1893 г., 1910 г., архитекторы И.А. Иванов-Шиц, П.Л. Щетинин", расположенного по адресу: г.Москва, Маросейка ул., д.9/2, стр.6";

- является непосредственно связанным с земельным участком объекта культурного наследия регионального значения "Большая Сибирская гостиница" Н.Д.Стахеева, 1900 г., архитектор М.Ф. Бугровский. Здесь в 1926 году жил писатель А.П. Платонов".

Объект расположен в границах:

- объекта археологического наследия "Культурный слой "Белого города", XIV-XVII вв. н.э.", утвержденного Указом Президента Российской Федерации от 20 февраля 1995 г. № 176 "Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения" (приказы Мосгорнаследия от 17 мая 2018 г. № 373, от 9 августа 2019 г. № 665);

- выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала) (достопримечательное место)" (приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 14 ноября 2017 г. № 885 "О включении выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)(достопримечательное место)" в перечень выявленных объектов культурного наследия города Москвы и об утверждении границ его территории").

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия, установленных защитных зон объектов культурного наследия:

- объединенная охранная зона № 57 (постановление Правительства

Москвы от 16 декабря 1997 г. № 881; распоряжение Мосгорнаследия от 19 ноября 2020 г. № 795);

- зона строгого регулирования застройки № 1 (постановление Правительства Москвы от 7 июля 1998 г. № 545; распоряжение Мосгорнаследия от 14 декабря 2023 г. № 706);

- зона регулирования застройки № 1 (постановление Правительства Москвы от 7 июля 1998 г. № 545; распоряжение Мосгорнаследия от 3 ноября 2020 г. № 713);

- зона охраняемого культурного слоя № 1 (постановление Правительства Москвы от 7 июля 1998 г. № 545; приказ Мосгорнаследия от 26 ноября 2020 г. № 818).

Требования к осуществлению деятельности, градостроительным регламентам и правовые режимы земель

Режимы содержания зон охраны памятников

Приложением №3 к постановлению Правительства Москвы от 7 июля 1998 года № 545-ПП утверждены режимы содержания зон охраны памятников истории и культуры центральной части г. Москвы (в пределах камер-Коллежского вала), а именно:

1. Территория памятника истории и культуры - земельный участок, непосредственно связанный с памятником общностью исторического и функционального развития. Подлежит охране и использованию вместе с самим памятником как единый архитектурный комплекс. На территории памятника запрещена строительная и хозяйственная деятельность, кроме реставрации, регенерации и мероприятий для обеспечения физической сохранности памятника и условий его восприятия. Для территорий памятников, характеризующихся особой архитектурно-художественной значимостью и ансамблевыми качествами, определен режим комплексной научной реставрации, предусматривающий обеспечение условий физической сохранности памятника, документированное восполнение утрат, устранение или нейтрализацию искажений. Все работы по восстановлению, благоустройству, приспособлению и экспонированию объекта проводятся в рамках проекта реставрации. В случае утраты памятник подлежит строго документированному воссозданию.

Для территорий памятников, расположенных в структуре эволюционно сложившихся комплексов (элементы которого не обладают равнозначной историко-культурной ценностью) или частично утративших историческую объёмно-планировочную структуру, определён режим регенерации исторического владения, предусматривающий комплексную научную реставрацию самих памятников, фрагментарную реставрацию и

ограниченную реконструкцию ценных элементов владения. Данный режим допускает использование методов компенсационного строительства в целях восстановления композиционной целостности памятников на основе традиционных типологических и масштабно-стилистических характеристик.

2. Охранная (объединённая охранная) зона памятника истории и культуры - территория, непосредственно прилегающая к объекту охраны (к памятнику, группе памятников и их территориям) и предназначенная для обеспечения его физической сохранности, оптимального зрительного восприятия, а также поддержания и восстановления его ценного градостроительного и природного окружения. Охранная зона - территория с особо строгим режимом использования земель, запрещающим строительную и хозяйственную деятельность, которая может привести к нарушению физической сохранности объекта культурного наследия, а также искажению условий его восприятия и традиционных высотных параметров ценного градостроительного окружения. Преимущественным режимом содержания охранных зон является регенерация градостроительного окружения памятников, предусматривающая реставрацию и ограниченную реконструкцию ценных элементов исторической застройки, а также сохранение и восстановление традиционных градостроительных (планировочных, типологических, масштабных и др.) характеристик с допустимым использованием методов компенсационного строительства. Для участков, вошедших в состав охранных зон и утративших историческую композиционно-планировочную структуру или радикально трансформированных, определён режим реновации - обновление сложившейся ситуации с учётом традиционных типологических характеристик градостроительного окружения объектов охраны, а также в целях оптимизации условий восприятия памятников и формирования адекватной историко-культурному наследию городской среды (в том числе, методами со масштабного нового строительства).

Зона строгого регулирования застройки

Зона строгого регулирования застройки - часть городской территории, обеспечивающая охрану объектов градостроительного наследия: заповедных территорий и ценных фрагментов городского ландшафта, включенных в состав объединенных охранных зон.

Зоне строгого регулирования застройки соответствует строгий режим градостроительного регулирования, устанавливающий ограничение на новое строительство и хозяйственную деятельность, предусматривающий сохранение, восстановление и обеспечение оптимального восприятия объектов градостроительного наследия - заповедных территорий, а также контактной ценной градостроительной среды в структуре городского ландшафта. Данный режим, ориентированный на преемственное развитие и

возобновление целостности исторической части города, осуществляется с использованием методов реновации (сомасштабное новое строительство с учетом традиционных типологических характеристик застройки). Параметры строгого режима градостроительного регулирования, определяемые на основе историко-культурных исследований и визуально-пространственного анализа, предусматривают сохранение ценных исторических панорам и бассейнов видимости объектов культурного наследия, а также соблюдение общего композиционно-масштабного соответствия новых зданий и сооружений исторической застройке.

Зона охраняемого культурного слоя

Зона охраняемого культурного слоя - часть городской территории, обеспечивающая охрану объектов археологического наследия: отдельных памятников археологии и участков ценного культурного слоя.

В зоне охраняемого культурного слоя запрещается строительная и хозяйственная деятельность, которая может привести к утрате памятников археологии.

Режим содержания зоны охраняемого культурного слоя предусматривает проведение охранных археологических раскопок с целью исследования, консервации и музеефикации памятников археологии, а также осуществление археологических наблюдений с целью изучения культурного слоя и выявления памятников археологии.

Объединенная зона охраны

Охранная (объединенная охранная) зона памятника истории и культуры территория, непосредственно прилегающая к объекту охраны (к памятнику, группе памятников и их территориям) и предназначенная для обеспечения его физической сохранности, оптимального зрительного восприятия, а также поддержания и восстановления его ценного градостроительного и природного окружения.

Охранная зона территория с особо строгим режимом использования земель, запрещающим строительную и хозяйственную деятельность, которая может привести к нарушению физической сохранности объекта культурного наследия, а также искажению условий его восприятия и традиционных высотных параметров ценного градостроительного окружения.

Преимущественным содержанием охранных зон является регенерация градостроительного окружения памятников, предусматривающая реставрацию и ограниченную реконструкцию ценных элементов исторической застройки, а также сохранение и восстановление традиционных градостроительных (планировочных, типологических, масштабных и др.) характеристик с допустимым использованием методов компенсационного строительства.

Для участков, вошедших в состав охранных зон и утративших

историческую композиционно-планировочную структуру или радикально трансформированных, определен режим реновации обновление сложившейся ситуации с учетом традиционных типологических характеристик градостроительного окружения объектов охраны, а также в целях оптимизации условий восприятия памятников и формирования адекватной историко-культурному наследию городской среды (в том числе, методами сомасштабного нового строительства).

По завершении строительных работ производится очистка строительной площадки от пыли, вывоз строительных отходов, мусора, демонтаж временных сооружений и конструкций, благоустройство и озеленение территории.

*Требования к осуществлению деятельности в границах территории
объектов культурного наследия и зон охраны*

Режимы содержания зон охраны памятников истории и культуры центральной части г. Москвы (в пределах Садового кольца):

Территория памятника истории и культуры - земельный участок, непосредственно окружающий памятник и связанный с ним общностью исторического и функционального развития. Подлежит охране и использованию вместе с самим памятником как единый земельно-имущественный комплекс. Границы территории памятника истории и культуры, сохранившего основные черты традиционной пространственно-планировочной организации, определяются с учетом исторических границ владения на начало XX века или на наиболее значимый период градостроительной эволюции комплекса застройки домовладения. Границы территории памятника истории и культуры, характеризующегося значительной трансформацией традиционной пространственно-планировочной организации определяются, исходя из допустимого ограничения охраняемой территории, позволяющего обеспечить условия долговременной сохранности памятника. Границы территории недвижимых памятников вступают в силу одновременно со взятием памятника под охрану государства, т. е. с момента включения его в список недвижимых памятников истории и культуры, утвержденный в установленном порядке, и указываются в учетных документах. В зависимости от вида, историко-культурной значимости, сохранности объекта охраны предусматриваются различные режимы содержания территории памятника, которые обеспечивают возможность его изучения, сохранения и реставрации. Режимом содержания территории памятника истории и культуры, комплексы которых характеризуются особой архитектурно-художественной значимостью и ансамблевыми качествами, является режим комплексной научной реставрации, предусматривающий обеспечение условий физической

сохранности памятника, документированное восполнение утрат, устранение или нейтрализацию искажений. Все работы по восстановлению, благоустройству, приспособлению и экспонированию объекта проводятся в рамках комплексного проекта реставрации. В случае утраты данный памятник подлежит строго документированному воссозданию. Для территорий памятников, расположенных в структуре эволюционно сложившихся комплексов, элементы которых не обладают равнозначной историко-культурной ценностью, определен режим регенерации исторического владения. Данный режим предусматривает комплексную научную реставрацию памятников, фрагментарную реставрацию ценных элементов владения и допускает использование методов компенсационного строительства в целях восстановления композиционной целостности памятника на основе традиционных типологических и масштабно-стилистических характеристик. На территориях памятников истории и культуры предусмотрены ограничения функционального использования с целью создания условий, способствующих физическому сохранению и содержанию памятников.

Организация и производство земляных, реставрационных, строительных работ, включая их проектное обеспечение, а также любая хозяйственная деятельность на территории памятников подлежит обязательному согласованию государственными органами охраны памятников.

Охранная (объединенная охранная) зона памятника истории и культуры - территория, непосредственно прилегающая к объекту охраны (памятник и его территория) и предназначенная для обеспечения его физической сохранности, благоприятного зрительного восприятия, а также сохранности, поддержания и восстановления его ценного градостроительного и природного окружения. Границы охранной (объединенной охранной) зоны памятника истории и культуры определяются с учетом градоформирующей роли памятника, бассейна его видимости, а также планировочных и природных рубежей, выявляющих ценный фрагмент городской среды, композиционно связанный с объектом охраны и призванный обеспечить оптимальное восприятие памятников в системе городских пространств. Границы охранных зон памятников являются линиями градостроительного регулирования Государственного градостроительного кадастра г. Москвы. Различный уровень сохранности, градостроительной значимости и архитектурно-художественной ценности фрагментов городской среды, вошедших в состав охранных зон, определяет использование нескольких режимов содержания охранных территорий.

Преимущественным режимом содержания охранных зон является регенерация градостроительного окружения памятников истории и культуры, предусматривающая реставрацию и консервацию ценных элементов

исторической застройки, а также сохранение и восстановление традиционных градостроительных (планировочных, типологических, масштабных и др.) характеристик историко-культурного наследия с допустимым использованием методов компенсационного строительства.

Участкам, вошедшим в состав охранных зон и утратившим историческую композиционно-пространственную организацию, соответствует режим реновации, предусматривающий обновление сложившейся ситуации с учетом традиционных типологических параметров градостроительного окружения объектов охраны, в целях оптимизации условий восприятия памятников истории и культуры и формирования адекватной историко-культурному наследию городской среды. На территории охранной зоны предусмотрены определенные ограничения нового строительства и функционального использования с целью создания условий, способствующих физическому поддержанию памятников, а также сохранению их градоформирующей роли.

Организация и производство земляных, реставрационных, строительных работ, включая их проектное обеспечение, а также хозяйственная деятельность в пределах зон охраны памятников подлежит согласованию государственными органами охраны памятников.

Отступление от установленного режима содержания охранных зон памятников допустимо в соответствии со специально выполненным проектом, содержащим обоснование предлагаемых изменений и согласованным государственными органами охраны памятников.

В соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998 «Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)» (с изменениями на 01 марта 2022 года), определены режимы регулирования градостроительной деятельности.

Зона регулирования застройки - часть городской территории, обеспечивающая охрану исторической части Москвы в целом (в пределах Камер-Коллежского вала).

Зоне регулирования застройки соответствует режим градостроительного регулирования, который в основном распространяется на районы, утратившие историческую среду и видоизмененные в советский период. Данный режим обеспечивает сохранение общей композиционной роли объектов культурного наследия в городском ландшафте и осуществляется методами реконструкции и нового строительства с регулированием высотных параметров проектируемых зданий в лучах видимости ценных градоформирующих объектов.

Охранная (объединенная охранная) зона памятника истории и культуры территория, непосредственно прилегающая к объекту охраны (к памятнику, группе памятников и их территориям) и предназначенная для обеспечения его физической сохранности, оптимального зрительного восприятия, а также

поддержания и восстановления его ценного градостроительного и природного окружения.

Охранная зона территория с особо строгим режимом использования земель, запрещающим строительную и хозяйственную деятельность, которая может привести к нарушению физической сохранности объекта культурного наследия, а также искажению условий его восприятия и традиционных высотных параметров ценного градостроительного окружения.

Преимущественным содержанием охранных зон является регенерация градостроительного окружения памятников, предусматривающая реставрацию и ограниченную реконструкцию ценных элементов исторической застройки, а также сохранение и восстановление традиционных градостроительных (планировочных, типологических, масштабных и др.) характеристик с допустимым использованием методов компенсационного строительства.

Для участков, вошедших в состав охранных зон и утративших историческую композиционно-планировочную структуру или радикально трансформированных, определен режим реновации обновление сложившейся ситуации с учетом традиционных типологических характеристик градостроительного окружения объектов охраны, а также в целях оптимизации условий восприятия памятников и формирования адекватной историко-культурному наследию городской среды (в том числе, методами сомасштабного нового строительства).

Зона охраняемого культурного слоя часть городской территории, обеспечивающая охрану объектов археологического наследия: отдельных памятников археологии и участков ценного культурного слоя.

В зоне охраняемого культурного слоя запрещается строительная и хозяйственная деятельность, которая может привести к утрате памятников археологии.

Режим содержания зоны охраняемого культурного слоя предусматривает проведение охранных археологических раскопок с целью исследования, консервации и музеефикации памятников археологии, а также осуществление археологических наблюдений с целью изучения культурного слоя и выявления памятников археологии.

Зона регулирования застройки часть городской территории, обеспечивающая охрану исторической части Москвы в целом (в пределах Камер-Коллежского вала), а также соответствующая ядрам догородской системы расселения (загородные усадьбы, села) и ценным градостроительным комплексам (ансамбли городских магистралей, комплексы застройки кварталов, группы кварталов).

Зоне регулирования застройки соответствует режим градостроительного регулирования, который в основном распространяется на районы, утратившие историческую среду и видоизмененные в советский и

постсоветский периоды.

Данный режим обеспечивает сохранение общей композиционной роли объектов культурного наследия в городском ландшафте и осуществляется методами реконструкции и нового строительства с регулированием высотных параметров проектируемых зданий в лучах видимости ценных градоформирующих объектов.

Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации":

1. На территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2. На территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

Сведения о планируемых работах

Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001033:2127 для объекта реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11. Площадь в границе участка составляет 565 кв.м.

Территория объекта расположена в районе примыкания М. Златоустинского переулка к Б. Златоустинскому переулку.

Описание проектных решений

Архитектурные решения проекта реставрации

Проектом реставрации фасадов предусмотрено:

1. Выполнить инъектирование цокольной части и фундаментов специальными составами, для приведения несущей способности к нормативным значениям;
2. Выполнить отсечную гидроизоляцию цокольной части специальными составами, для устранения капиллярного подсоса влаги в кирпичную кладку стен;
3. Выполнить вертикальную гидроизоляцию здания, захватками, по всему периметру здания;
4. Восстановить кровлю на период второй половины XIX века по результатам комплексных научных исследований;
5. Восстановить печные трубы на период второй половины XIX века по результатам комплексных научных исследований с оштукатуриванием, финишной подготовкой (шпатлевка, грунтовка) и окраской за 2 раза;
6. Восстановить слуховые окна на период второй половины XIX века по результатам комплексных научных исследований;
7. Восстановить систему наружного водостока;
8. Выполнить восстановление заполнений оконных проемов (включая скобяные приборы: петли, ручки, замки) деревянными рамами со стеклопакетами с сохранением исторической расстекловки и подоконников, по результатам комплексных научных исследований;
9. Выполнить замену с восстановлением столярных заполнений наружных дверных проемов из твердых пород дерева по результатам комплексных научных исследований;
10. Выполнить раскрытие заложённых оконных проемов 2-го этажа в осях 3-2/Ж-И;
11. Выполнить восстановление козырька над входом в осях 5/Ж-И и 3/Ж\И;
12. Выполнить восстановление ворот в осях 5/И-К;
13. Выполнить реставрацию ограждения и калитки в осях 1-2/А. Расчистка от трудноудаляемых загрязнений; обработка поверхности антикоррозийными и защитными составами; грунтование обработанной поверхности, высококачественная окраска в 2 слоя. Восстановление утраченных элементов по сохранившимся фрагментам или историческим фотографиям;
14. Выполнить разборку сырых, бухтящих слоев штукатурки до прочного кирпичного основания;
15. Выполнить реставрацию кладки кирпичных стен, в том числе с вычинкой и докомпановкой ее в местах выветривания;
16. Выполнить биоцидную обработку и обессоливание участков

поверхности кирпичной кладки;

17. Выполнить восстановление штукатурного слоя фасадов сложными штукатурными растворами с предварительной подготовкой поверхности фасада (обеспыливание, устройство армирующей сетки, устройство набрызга) по методике проведения реставрационных работ;

18. Восстановить колористическое решение фасадов по результатам комплексных научных исследований;

19. Выполнить замену покрытия крыльца в осях 3-2/Ж-И;

20. Выполнить реставрацию сохранившихся элементов архитектурно-лепного декора (венчающий карниз с креповками, профилированные межэтажные тяги, профилированные филенки 3-го этажа, профилированные наличники, лучковые сандрики, филенки, руст, замковые камни) с последующей окраской за 2 раза.

Восстановление утраченных фрагментов архитектурно-лепного декора по сохранившимся фрагментам или историческим фотографиям.

Проектом реставрации интерьеров предлагается:

1. Восстановить лестницу в осях 5-4/Ж-И. Восстановить ограждение лестницы по сохранившимся фрагментам и историческим фотографиям;

2. Восстановление лепного декора помещений (потолочные тянутые карнизы) по сохранившимся фрагментам и историческим фотографиям.

Технологические рекомендации по реставрационным работам

Раздел 1. Технологические рекомендации по реставрации

1. Методика реставрации кирпичной кладки под штукатурный раствор:

1.1. Очистка поверхности от штукатурного слоя;

1.2. Подготовка поверхности кладки;

1.3. Высушивание кладки до оптимальной влажности;

1.4. Удаление солей;

1.5. Биоцидная обработка кладки;

1.6. Восполнение утрат кирпича;

1.7. Вычинка кирпичной кладки;

1.8. Восполнение утрат шовного раствора;

1.9. Укрепление деструктированных участков кладки наружных стен подвала;

2. Методика реставрации штукатурной отделки фасадов:

2.1. Общие положения;

2.2. Удаление поверхностных загрязнений;

2.3. Механическая расшивка трещин на поверхности фасадов;

2.4. Очистка штукатурки от окрасочных слоев. Удаление «бухтящих» участков штукатурного слоя, удаление ремонтных растворов и обмазок;

2.5. Удаление солей;

2.6. Воссоздание штукатурной отделки;

3. Методика реставрации штукатурного декора:

- 3.1. Расчистка поверхности декора;
 - 3.2. Укрепление раствора декора;
 - 3.3. Восполнение дефектов и утрат декора;
 - 4. Методические рекомендации по окраске фасадов здания и элементов архитектурного декора:
 - 4.1. Основные требования к производству работ;
 - 4.2. Технология производства работ по окраске фасадов;
 - 4.3. Окраска архитектурного и лепного декора;
 - 5. Реставрация металлических элементов:
 - 5.2. Предварительные работы;
 - 5.3. Очистка металла методом СВАО;
 - 5.4. Удаление остатков продуктов коррозии;
 - 5.5. Ремонт металлических конструкций;
 - 5.6. Нанесение декоративного защитного покрытия;
 - 6. Реставрационный ремонт линейных покрытий и водосточных труб:
 - 6.1. Нанесение декоративного защитного покрытия на металлические элементы;
 - 7. Устройство гидроизоляционного пояса цоколя:
 - 7.1. Общие сведения;
 - 7.2. Устройство гидроизоляционного пояса в цокольной зоне;
- Раздел 2. Технологические рекомендации по реставрации интерьеров
- 8. Реставрация лепного декора:
 - 8.1. Общее положение;
 - 8.2. Удаление красочных слоев;
 - 8.3. Химическое укрепление гипса;
 - 8.4. Восполнение утрат;
 - 8.5. Окраска поверхности гипсового декора;
 - 9. Реставрация элементов ограждений лестниц из черного металла:
 - 9.1. Общие положения;
 - 9.2. Расчистка поверхности металла;
 - 9.3. Исправление деформаций элементов;
 - 9.4. Воссоздание утраченных деталей;
 - 9.5. Антикоррозионная обработка металла;
 - 9.6. Выравнивание, грунтование поверхностей и окраска.

Архитектурные решения проекта приспособления

Здание в 2003 году после пожара сильно пострадало, проектными решениями конструкция технического этажа предусмотрена в противопожарном исполнении - из железобетона. Степень огнестойкости здания II, класс конструктивной пожарной опасности здания С0;

- Устройство дверных проемов в новых кирпичных стенах согласно архитектурным решениям проекта приспособления;

- Возведение новых перегородок в рамках приспособления к современному использованию;
- Закладка существующих внутренних дверных проемов по проекту;
- Устройство вентиляционных решеток в слуховых окнах;
- Устройство новой эвакуационной лестницы с 1, 2 и 3 этажей на улицу в осях 2-3/В-Г;
- Устройство новых эвакуационных лестниц из подвала на улицу в осях 3-4/Ж-И и 4-5/К-Л;
- Восстановление разрушенной лестницы в осях "4-5\Ж - И", приспособленной для эвакуации с 1-3 эт.;
- Проектом предусмотрено увеличение площади подвала до 75.0 м² в осях К-Л/3-5 в рамках приспособления к современному использованию;
- Проектом предусмотрено приспособление чердака для устройства венткамер (технический этаж);
- Устройство шахты лифта для установки лифта грузоподъемностью 6300кг для посетителей и сотрудников;
- Устройство ограждений лестничного марша в осях "Ж - И/ 5-4" для соблюдения противопожарных норм (ограничение доступа на лестничный марш из подвала);
- Закладка дверных проемов и организация новых во внутренних кирпичных стенах, в том числе в противопожарном исполнении;
- Устройство конструкции покрытия пола подвала;
- Устройство теплой кровли для современного использования;
- Устройство дверного проема на 1 этаже по оси "К" для организации эвакуационного выхода из подвала;
- Устройство отверстий для инженерных коммуникаций в перекрытиях этажей, капитальных стенах;
- Устройство дополнительных шахт на кровле дворовой части здания для установки оборудования вентсистем и систем противодымной защиты;
- Устройство ограждения кровли $h=0,6$ м, снегоудерживающих устройств, ходовых мостиков, кровельных лестниц;
- Восстановить брандмауэрные стены в местах примыкания к существующим зданиям;
- Заложение оконных проемов подвала;
- Заложение оконных проемов с внутренней стороны лифтовой шахты, с сохранением наружной рамы оконного блока;
- Устройство вестибюля на 1-ом этаже в осях 2-3/Д-Е с витражной стеной в пределах контура здания для организации входной группы;
- Устройство по внутренней нитке оконных блоков в противопожарном исполнении по оси 3\К-Л (1, 2 и 3 этажи);
- Закладка существующих дверных проемов в наружных стенах по оси И/4 и по осям Г/ 2;

- Устройство оконного проема в дверной проем 1 этаж в осях 3/Д-Е;
- Устройство светопрозрачного козырька над входом в здание в осях 3-2/Д-Е.

Конструктивные решения

Разделом «Конструктивные решения» по проекту предусмотрено:

- приведение наружных и внутренних ленточных фундаментов в осях А-И/1-5 в работоспособное состояние путем заведения под них монолитную железобетонную плиту;
- приведение наружных бутобетонных ленточных фундаментов в осях К-Л/3-5 в работоспособное состояние путем заведения под них монолитную железобетонную плиту с устройством разгрузочных конструкций состоящих из стальных стоек, обвязочных балок и раскосов, и последующей заменой старых бутобетонных фундаментов на новые монолитные железобетонные фундаменты.
- усиление существующих наружных х бутовых и кирпичных стен подвала методом инъектирования, которые находятся в ограниченно-работоспособном или в аварийном состоянии, и устройство с внутренней стороны наружных стен рубашку из монолитного железобетона, для приведения наружных стен подвала в работоспособное состояние.
- Разборка и перекладка кирпичной кладки в осях А-Ж/1-5 существующих внутренних стен подвала с переборкой кирпичей, которые находятся по материалам обследования в аварийном состоянии, и восстановление кирпичной кладки с использованием перебранных кирпичей, а также устройство в осях К-Л/3-5 новых внутренних монолитных железобетонных стен и колонн.

Вновь возводимые несущие конструкции подземной части здания, запроектированы из монолитного железобетона, бетон класса В30 по прочности на сжатие, марки W8 по водонепроницаемости, с добавлением состава гидроизоляционного проникающего капиллярного на цементном вяжущем марки «Кальматрон-Д» (для образования марки по водонепроницаемости W12), марки F150 по морозостойкости, арматура стержневая горячекатаная периодического профиля класса А500С по ГОСТ 34028-2016, гладкая (при необходимости) А240 по ГОСТ 34028-2016, узлы сопряжения несущих конструкций жесткие.

Вновь возводимые несущие конструкции надземной части здания и внутренние конструкции подземной части здания запроектированы из монолитного железобетона, бетон класса В30 по прочности на сжатие, марок W4 по водонепроницаемости, арматура стержневая горячекатаная периодического профиля класса А500С по ГОСТ 34028-2016, гладкая (при необходимости) А240 по ГОСТ 34028-2016, узлы сопряжения несущих

конструкций жесткие.

Марка бетона по водонепроницаемости принята W8 на основании п.9.3.2 СП 250.1325800.2016.

Фундаменты.

По материалам обследования существующие наружные и внутренние ленточные бутовые фундаменты, находятся ограничено-работоспособном состоянии. Проектом реконструкции предусмотрено приведение наружных и внутренних ленточных фундаментов в работоспособное состояние путем усиления их методом инъектирования с применением материалов КАЛЬМАТРОН, и заведения под них монолитную железобетонную плиту.

Работы по возведению фундаментной плиты выполняются после выполнения работ по разборке кирпичных стен надземной части здания, ремонта кирпичной кладки стен первого этажа по оси 5/А-Ж и по оси А/1-5, и усилению кирпичных и бутовых стен подвала.

Монолитная железобетонная фундаментная плита толщиной 600мм подводится под существующие наружные стены (фундаменты). Подведение фундаментной плиты производится участками (захватками) длиной не более 1,2- 1,5 метра. Отметка низа фундаментной плиты минус 3,500м, что соответствует абсолютной отметке 150,96 м. Класс бетона по прочности на сжатие - В30, марки по водонепроницаемости – W8 с добавлением состава гидроизоляционного проникающего капиллярного на цементном вяжущем марки «Кальматрон-Д» (для образования марки по водонепроницаемости W12), марки по морозостойкости - F150. Арматура фундаментной плиты класса А500С.

В соответствии с п. 8.2.3 СП 361.1325800.2017 для снижения воздействия на окружающую застройку нового строительства проектом предусмотрено устройство ступенчатого подземного пространства с заглублением по мере удаления от существующего здания: - около оси Л между осями 3-5 фундаментная плита имеет перепад по высоте 300 мм для примыкания на одном уровне проектируемого здания к существующей фундаментной плите рядом стоящего здания (Раздел 4 «Конструктивные решения»).

Наружные стены подземной части в осях А-Ж/1-5.

По материалам обследования, существующие наружные кирпичные стены, находятся ограничено-работоспособном состоянии. Проектом реконструкции предусмотрено приведение существующих наружных стен подземной части в работоспособное состояние методом инъектирования с применением материалов КАЛЬМАТРОН или его аналогов. По материалам обследования кирпичная кладка стен подвала (фундаментов) выполнена из кирпича керамического полнотелого марки М75 на строительном растворе М50.

Работы по инъектированию начинаются с очистки поверхности кладки стен. Поверхность кладки тщательно очищается жесткими щетками от грязи, рыхлых слоев кирпича, раствора, обеспыливается. Производится вычинка слабо закрепленного кирпича, кирпича с разрушением лицевого слоя более 30 мм., со сколами, выбоинами. Производится ревизия кладочных швов. Рыхлый раствор выбирается. Производится обеспыливание швов при помощи струи воздуха, пылесоса.

На участках стен с биопоражением выполняется (при необходимости) механическая очистка – удаляется растительность, мох – шпателями, кистями, щетками.

Выполняется биоцидная обработка кладки (при необходимости) следующими растворами; - 5% раствор полисепта; RENOGAL; Хлорамин Б; Атразин; Saratoh. Обработка выполняется кистью, щетками в два приема.

Выполняется обессоливание кирпичной кладки (при необходимости) пропиткой гидрофобизатором.

Инъектирование производится путем нагнетания раствора КАЛЬМАТРОН-ИНЖЕКТ в скважины через предварительно установленные в них пакеры (инжекторы). Нагнетание производится с помощью насоса и ведется снизу-вверх. Инъектирование производится под давлением не более 2 атм. Расход состава КАЛЬМАТРОН-ИНЖЕКТ составляет 1,0 кг/шпур.

По окончании инъекционных работ пакера вынимаются, отверстия зачеканиваются составом ГИДРОБЕТОН СРГ-Ф2 фирмы Кальматрон.

С внутренней стороны наружных стен устраивается рубашка (стенка толщ. 200мм) из монолитного железобетона. Класс бетона по прочности на сжатие - В30, марки по водонепроницаемости – W8 с добавлением состава гидроизоляционного проникающего капиллярного на цементном вяжущем марки «Кальматрон-Д» (для образования марки по водонепроницаемости W12), марки по морозостойкости - F150. Арматура стен класса А500С.

Для передачи нагрузки от существующего здания на рубашку (стенку) предусмотрено анкерное соединение рубашки (стенки) с конструкцией наружных стен с помощью анкеров из арматуры Ø16 А500С длиной 0,5м и шагом установки в продольном и поперечном направлении 0,8м.

Наружные стены подземной части в осях Ж-Л/3-5 – вновь возводимые наружные стены запроектированы из монолитного железобетона, класс бетона по прочности на сжатие - В30, марки по водонепроницаемости – W8 с добавлением состава гидроизоляционного проникающего капиллярного на цементном вяжущем марки «Кальматрон-Д» (для образования марки по водонепроницаемости W12), марки по морозостойкости - F150. Арматура стен класса А500С.

Внутренние колонны – вновь возводимые внутренние колонны по оси 4/К-Л сечением 300х300мм., запроектированы из монолитного железобетона, бетон класса В30 по прочности на сжатие, марки W4 по

водонепроницаемости, и арматурой класса А500С.

Внутренние стены – вновь возводимые внутренние стены в осях 4-5/К-Л толщиной 200мм запроектированы из монолитного железобетона, бетон класса В30 по прочности на сжатие, марки W4 по водонепроницаемости, и арматурой класса А500С.

Учитывая выше описанные конструктивные решения проекта, а также проведенное ранее обоснование оценки зоны влияния на окружающую застройку можно сделать вывод о том, что для зданий, сооружений и инженерных коммуникаций окружающей застройки при строительстве объекта защитные мероприятия не требуются. Сохранность обеспечена.

VI. Общая оценка воздействия проводимых работ на сохранность объекта культурного наследия

ООО "Спецстройэксперт" в 2025 году были выполнен технический отчет и представлены результаты геотехнического прогноза (оценки) влияния на окружающую застройку по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11».

Согласно результатам отчетам, в соответствии со сведениями о результатах обследования технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений, было установлено:

По материалам обследования технического состояния, здание является объектом культурного наследия федерального значения, построено 2-х этажным в 1770-е гг. В 1870-х гг. надстроен 3-й этаж и пристроен 3-х этажный объем с восточной стороны. Данные о проводившихся ремонтах, реконструкциях и перепланировках отсутствуют. Здание построено по индивидуальному проекту архитектора М.Ф.Казакова.

Здание в плане имеет сложную форму с максимальными размерами по наружному контуру 40,2х21,8 м. Площадь застройки 563,5 м².

Здание трехэтажное с чердаком (в настоящее время отсутствует) и подвалом под частью здания. Длина здания 40,2м (максимальная), ширина здания 21,8м (максимальная), высота – 10,2м.

Схема здания – бескаркасная. Несущими элементами, воспринимающими нагрузки, являлись наружные и внутренние кирпичные стены. Наружные и внутренние стены выполнены из кирпичной кладки. Толщина наружных стен 1-го этажа составляет 800...840 мм, внутренних – 700- 710 мм.

Фундаменты здания ленточные. Фундаменты выполнены из кирпичной кладки на сложном растворе и бутового камня. Имеются

локальные включения из бутобетона с заполнителем из битового камня. Ширина подошвы фундамента 0,52-1,20 м. Глубина заложения фундамента от уровня пола 1 этажа составляет 0,94-3,77 м. Состояние фундаментов удовлетворительное. Имеются увлажнения кладки. Гидроизоляция отсутствует. Грунтовые воды встречены в двух шурфах на глубине 1,0 м от уровня пола подвала.

Общее состояние здания по адресу: г. Москва Малый Златоустинский пер., д. 1/11 в соответствии с ГОСТ 31937-2024 отнесено к IV (аварийной) категории технического состояния.

В проектной документации выполнены расчеты по определению фактической зоны влияния строительства, проведена оценка геотехнического влияния работ на существующие здания исторической застройки.

В предварительную зону влияния от строительства попадают существующие здания, сооружения и инженерные коммуникации:

Здания, попадающие в предварительную зону влияния строительства (согласно СП 22.13330.2016 п.9.35) расположены по адресу:

1. Здание по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский пер., д.3 стр. 3;
2. Ограждение по адресному ориентиру: г. Москва, Малый Златоустинский пер., д. 3 стр. 3;
3. Ограждение по адресному ориентиру: г. Москва, Большой Златоустинский пер., д.9 стр. 1.

Инженерные коммуникации, попадающие в предварительную зону влияния строительства (согласно СП 22.13330.2016 п.9.36):

- ИК1 Водопровод, 300 мм, п/э
- ИК1.1 Водопровод 110 мм, п/э
- ИК2 Канализация 350 мм, кер.
- ИК2.1 Канализация 125 мм, кер.
- ИК3 Газопровод (футляр) 160 (300)мм, ст.
- ИК4 Водопровод 50 мм, ст.
- ИК5 Водосток 200 мм, п/э
- ИК6 Водосток 400 мм, ж.б.
- ИК7 Водосток 500 мм, ж.б.
- ИК7.1 Водосток 400 мм, ж.б.
- ИК8 Газопровод (футляр) 110 (219)мм, п/э
- ИК9 Канализация 225 мм, пнд.
- ИК10 Водопровод 280 мм, п/э
- ИК11 Водопровод 110 мм, п/э
- ИК12 Канализация 125 мм, ст.

На основании полученных сведений от эксплуатирующих организаций и частичном обследовании состояние инженерных

коммуникаций отнесено к II (работоспособной) категории технического состояния.

Ориентировочный радиус (характерный размер) предварительно назначаемой зоны влияния, принятый в соответствии с п.9.36, составляет $R_{п.з.в}=2 \cdot H_{ф}=8.0\text{м}$.

От строительства траншеи для строительства наружных инженерных сетей $-R_{п.з.в}=4 \cdot H_{к}=10.0\text{м}$.

По результатам геотехнических расчетов определены следующие параметры деформаций грунтового массива и оснований окружающей застройки:

- Расчетный размер зоны влияния составляет $R_{п.з.в}=0.2 \dots 6.6\text{м}$;
- Максимальная осадка земной поверхности $5.6 \dots 14.3\text{мм}$;
- Максимальные горизонтальные перемещения грунтового массива $1.7 \dots 5.4\text{мм}$.

На основании экспертно-аналитической оценки результатов расчета возможно заключить следующее о деформациях оснований фундаментов зданий окружающей застройки (табл.1):

Таблица 1. Оценка допустимости дополнительных деформаций основания фун-ов зданий

Здание/сооружение	Кат-я тех. сост.	Раст-е от котл. до здания, м	Дополнительные деформации основания фундамента				Примечание
			Предельные по прил. К, [3]		Прогнозируемые (расчетные)		
			$(\Delta s/L)u$	$S_{ad,u}^{max}$ [мм]	$\Delta s/L$		
Здание по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский пер., д.3 стр. 3	II	0.0	0.00060	10	0.00037	3.8	Прогнозные деформации не превышают предельных
Ограждение по адресному ориентиру: г. Москва, Большой Златоустинский пер., д.9 стр. 1	III	9.4	-	-	0.00013	0.3	
Ограждение по адресному ориентиру: г. Москва, Малый Златоустинский пер., д. 3 стр. 3	III	10.6	-	-	0.00004	1.1	

Примечание: $S_{ad,u}^{max}$ и S_{ad}^{max} - значения соответственно предельной и расчетной (прогнозируемой) дополнительной максимальной осадки основания отдельно стоящих фундаментов на естественном основании или

свайных ростверков; $(\Delta s/L)u$ и $\Delta s/L$ – значения соответственно предельной и расчетной (прогнозируемой) относительной разности осадок/

Дополнительные деформации фундаментов зданий по адресам не превышают предельно допустимых величин:

–Москва, Малый Златоустинский пер., д.3 стр. 3;

На основании экспертно-аналитической оценки результатов расчета возможно заключить следующее о деформациях коммуникаций окружающей застройки:

Дополнительные защитные мероприятия для зданий окружающей застройки при строительстве Объекта не требуется.

Дополнительные перемещения инженерных коммуникаций не вызывают в их конструкции усилий, превышающих несущей способности материала.

Сохранность обеспечена.

На основании выполненных геотехнических расчетов сделан вывод о том, что для зданий, сооружений и инженерных коммуникаций окружающей застройки при строительстве объекта защитные мероприятия не требуются.

До начала и в процессе производства работ рекомендуется предусмотреть проведение геотехнического мониторинга за поведением оснований и фундаментов зданий, сооружений и инженерных коммуникаций.

В случае обнаружения в процессе геотехнического мониторинга признаков, предшествующих возникновению предельных деформаций, работы по строительству должны быть прекращены и приняты срочные меры по предотвращению аварийной ситуации.

Анализ проектных решений на соответствие действующим ограничениям, законодательным актам, режимам зон охраны

Проведение работ по возведению объекта капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства в границах территории объектов культурного наследия не предусмотрено.

Планируемые работы по объекту культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11» не влияют на сохранность элементов объектов культурного наследия, находящихся в непосредственной близости от объекта проведения работ, **не изменяют их местоположение и градостроительные характеристики, роль в композиционно-планировочной структуре, объемно-пространственную**

композицию зданий, в том числе габариты, высотные характеристики, пространственно-планировочную структуру, объемно-пространственные характеристики, конструкции и другие элементы предмета охраны объектов:

1. объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенный по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11;
2. объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом, середина XVIII в. 1775-1800 гг. архитекторы М.Ф. Казаков, К.М. Быковский. Здесь в 1782-1812 гг. жил и работал архитектор М.Ф. Казаков, бывали архитекторы И.В. Егоров, Р.Р. Казаков и другие» по адресу: Малый Златоустинский пер., д. 3, стр. 1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля) "Городская усадьба М.Ф. Казакова – Е.М. Татищевой", середина XVIII в. – XX в;
3. объекта культурного наследия регионального значения "Жилой флигель – доходный дом, 1790–е гг., сер. XIX в., 1879 г., 1892 г., архитекторы М.Ф. Казаков, Г.С. Грачев" по адресу: Малый Златоустинский пер., д. 3, стр. 3, входящему в состав объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля) "Городская усадьба М.Ф. Казакова – Е.М. Татищевой", середина XVIII в. – XX в;
4. объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом П.А. Хвощинского, 1816 г., 1893 г., 1910 г., архитекторы И.А. Иванов-Шиц, П.Л. Щетинин" по адресу: ЦАО, муниципальный округ Басманный, ул. Маросейка, д. 9/2, стр. 6;
5. объекта культурного наследия регионального значения "Большая Сибирская гостиница" Н.Д. Стахеева, 1900 г., архитектор М.Ф. Бугровский. Здесь в 1926 году жил писатель А.П. Платонов" по адресу: ЦАО, муниципальный округ Басманный, Большой Златоустинский пер., д. 6, стр. 1.
6. объекта культурного наследия регионального значения (достопримечательное место) "Достопримечательное место. Здесь с начала XV века до 1930 –х гг. располагался Московский Златоустовский монастырь".

Негативное воздействие на объекты культурного наследия и их предмет охраны **отсутствует.**

Проектные решения, реализуемые в границах:

- зоны строгого регулирования застройки
- зоны регулирования застройки ,
- зоны охраняемого культурного слоя

соответствуют режимам территории, установленным в Постановлении Правительства г. Москвы от 7 июля 1998 г. № 545-ПП.

Раздел «Архитектурно-градостроительные решения» согласован с уполномоченным органом в области архитектуры и градостроительства города Москвы.

Планируемые работы не противоречат ст. 5.1 и 36 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

VII. Перечень мер по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

Для обеспечения сохранности Объекта культурного наследия вводится ограничение скорости движения строительной техники на земельном участке строительства жилого дома до 5км/час.

Работы вести с соблюдением правил охраны труда, противопожарных норм, требованием электробезопасности, изложенных в СНИП 12.03-2001 и 12.04 -2002, а также в ППБ 01-93. В ППР должны быть разработаны мероприятия по действиям в аварийной ситуации.

При организации строительной площадки с учетом сохранения Объекта культурного наследия также предусмотрены мероприятия:

- в работу крана, на его рабочих стоянках, при перемещении груза в пределах площадки складирования введены ограничения;

- ограничения зоны обслуживания, высоты подъема грузов, скорости поворота стрелы крана и скорости перемещения грузов, применение оттяжек, дополнительных страховочных стропов и защитных футляров для мелкоштучных изделий;

- радиус поворота стрелы крана не располагается над Объектом и территории Объекта;

- не допускается складирование строительных материалов в непосредственной близости от Объекта. Зона складирования материалов имеет ограниченные параметры, доставка стройматериалов ведется по графику;

- хранение горючих материалов, баллонов с газом на территории строительства не предусматривается. Доставка данных материалов осуществляется в объеме сменной потребности;

- предусмотрено, что ремонт строительных машин и автотранспорта профилактика, замена масел и т.п. будут производиться на базах механизации.

Во время строительства не допускается эксплуатация машин при наличии течи в топливных и масляных системах, слив отработанных масел на площадке;

- не допускается производить поджоги мусора, розлив нефтепродуктов, захламление территории. В зимний период не допускается оттаивание грунта путем поджогов;

- устанавливаются ограждения строительной площадки (3 БН (2) согласно Постановления Правительства Москвы от 19 мая 2015 г. N 299-ПП);

- устанавливаются пешеходные галереи для беспрепятственного движения людей;

- устанавливаются информационные щиты, противопожарного щита, противопожарного инвентаря и необходимые указатели в соответствии с

ГОСТ 12.4.026-2015, видимые как в светлое, так и в темное время суток;

- предусматривается установка контейнера для сбора строительного мусора.
- технология производства строительных работ не предполагает использования каких-либо химических соединений, которые могли бы, в случае аварии, оказать негативное воздействие на прилегающую территорию и объект культурного наследия;
- на площадке проведения реконструкции необходимо систематическое проведение уборки и вывоза со стройплощадки строительных отходов и мусора на свалку.

Геотехнический мониторинг (мониторинг технического состояния объекта культурного наследия) – комплекс работ, основанный на натурных наблюдениях за поведением конструкций здания по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский пер., д.3 стр. 3

Геотехнический мониторинг осуществляется в период строительства.

Цель геотехнического мониторинга – обеспечение сохранности и надежности здания по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский пер., д.3 стр. 3, а также защиты экологической обстановки.

Геотехнический мониторинг (мониторинг технического состояния Объекта) осуществляется в соответствии с программой, которая разрабатывается в процессе проектирования.

Мониторинг технического состояния Объекта включает в себя целенаправленную систему регламентированных наблюдений за его элементами, накопление и обработку получаемой информации, составление прогнозов и рекомендаций, необходимых для разработки управляющих решений по сохранению и поддержанию оптимального режима функционирования Объекта.

Таким образом, при проведении мониторинга должны решаться следующие задачи:

- систематическая фиксация изменений контролируемых параметров конструкций Объекта и геологической среды территории вблизи объекта культурного наследия;
- своевременное выявление отклонений контролируемых параметров (в т.ч. их изменений, нарушающих ожидаемые тенденции) конструкций Объекта и его основания от существующих значений, параметров грунтового массива – от значений, полученных в результате геотехнического прогноза;
- оперативный анализ степени опасности выявленных отклонений контролируемых параметров и установление причин их возникновения;
- разработка мероприятий, предупреждающих и устраняющих выявленные негативные процессы или причины, которыми они обусловлены.

При выполнении геотехнического мониторинга применяются

следующие методы:

- визуально-инструментальные (наблюдения за уровнем подземных вод, состоянием конструкций, в том числе поврежденных, с фиксацией дефектов маяками или аналогичными устройствами, фотофиксация и др.);
- геодезические (фиксация перемещений марок и др.) с применением нивелиров, теодолитов, тахеометров, сканеров (в том числе оптических, электронных, лазерных и др.) и навигационных спутниковых систем;
- тензометрические (фиксация напряжений в основании под подошвой фундамента, в несущих конструкциях и др.) с применением комплекса датчиков напряжений и деформации;
- геофизические (электромагнитные, сейсмические и др.).

При разработке программы геотехнического мониторинга должны быть определены состав, объемы, периодичность, сроки и методы работ, которые назначаются применительно к рассматриваемому зданию по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский пер., д.3 стр. 3 с учетом его специфики.

Первому циклу мониторинга, как правило, должно предшествовать обследование Объекта и окружающей застройки.

В программе геотехнического мониторинга следует учитывать факторы, которые будут оказывать влияние на Объект, его основание, окружающий грунтовый массив, а также вибрационные и динамические воздействия от строительных работ и внешних источников.

Программа работ по геотехническому мониторингу должна отвечать следующим требованиям:

- фиксация контролируемых параметров должна выполняться для наиболее опасных и характерных участков конструкций Объекта, его основания;
- выбранные методы и точность измерений должны обеспечивать достоверность получаемых результатов и быть согласованы с точностью заданных существующих значений и результатов геотехнического прогноза;
- все проводимые наблюдения и измерения должны быть увязаны между собой во времени и привязаны к этапам выполнения строительных работ;
- периодичность наблюдений должна определяться интенсивностью (скоростью) и длительностью протекания процессов деформирования конструкций Объекта.

В зависимости от характера воздействий на Объект, режим мониторинга может быть штатным или срочным.

Срочный режим мониторинга выполняется при оказании на Объект влияния неординарных природных или техногенных воздействий, работах на других объектах, оказывающих влияние на Объект.

При оказании влияния на Объект планируемых техногенных воздействий мониторинг начинается за три месяца до начала указанных

воздействий и продолжается в течение всего периода влияния указанных воздействий и в течение двух лет после окончания влияния указанных воздействий.

Периодичность проведения срочного режима мониторинга составляет не реже двух раз в месяц при выявлении оказания воздействий на Объект и один раз в месяц до начала и после их завершения. Интервал между циклами срочного режима мониторинга может быть уменьшен в случае существенного изменения прочностных характеристик Объекта: перемещения конструкций более 2 мм, раскрытия трещин более 0,2 мм, и других параметров в период между циклами мониторинга.

В программе геотехнического мониторинга необходимо указывать:

- инженерно-геологические и гидрогеологические условия, включая характеристики грунтов основания, прогнозируемые изменения уровня подземных вод, прогнозируемые величины перемещений грунтового массива Объекта;

- контролируемые параметры (в том числе предполагаемое количество и участки фиксации их изменений) конструкций Объекта, его основания, в том числе окружающего грунтового массива и уровня подземных вод, и этапы их первоначальной фиксации;

- методы фиксации изменений контролируемых параметров и требования к точности измерений (в том числе класс точности геодезических измерений по ГОСТ 24846 и др.);

- этапы, периодичность и сроки проведения наблюдений за Объектом; требования к структуре, составу и периодичности подготовки отчетной документации.

Геодезический мониторинг, как правило, в зависимости от цели и задач включает следующие этапы:

- подготовительный этап – анализ ранее выполненного геодезического мониторинга, составление программы работ, создание опорной геодезической сети, закладка контрольных реперов и марок, проведение начальных измерений, фиксация видимых дефектов геодезическими методами;

- промежуточный этап – проведение измерений на каждом цикле мониторинга, обработка данных, создание отчетного текстового графического материала, оперативное информирование заказчика о результатах, оформление (выпуск) промежуточного отчета;

- завершающий этап – создание отчетного текстового и графического материала, подготовка окончательных выводов и оформление (выпуск) итогового отчета.

Геодезические работы выполняются в планово-высотной системе геодезической сети Объекта. Для создания опорной геодезической сети создается система из не менее трех реперов.

Геодезические марки для фиксации осадок должны устанавливаться в характерных точках Объекта. В процессе работ по выполнению геодезического мониторинга должна производиться камеральная обработка полученных результатов, в т.ч.: проверка полевых журналов, уравнивания геодезических сетей; составление ведомостей отметок и перемещений марок, установленных на Объекте; оценка точности проведенных измерений; графическое оформление результатов измерения.

Графический материал по результатам наблюдений следует оформлять в виде: плана и (или) чертежа Объекта с указанием месторасположения деформационных марок; графиков и эпюр перемещений.

Для определения состояния конструкций на каждом цикле наблюдений производится визуальное обследование состояния Объекта. Для определения величины раскрытия трещин следует использовать маяки пластинчатого типа, устанавливаемые в обязательном порядке на трещины величиной раскрытия более 0,5 мм, или специальные приборы – трещиномеры, позволяющие автоматически фиксировать величину раскрытия трещин через определенные интервалы времени с записью результатов. Фиксация величины раскрытия трещин должна выполняться с точностью не менее 0,05 мм.

Если по результатам мониторинга выявлены деформации, существенно снижающие несущую способность или эксплуатационную пригодность отдельных конструкций Объекта в целом, следует проводить детальное инструментальное обследование указанных элементов, включая поверочный расчет, с учетом требований ГОСТ Р 55567 и составление заключения о техническом состоянии конструкций Объекта, причинах изменения их напряженно-деформированного состояния, необходимости принятия мер по восстановлению или усилению, а также возможности дальнейшей эксплуатации Объекта.

В случае обнаружения при проведении мониторинга серьезных повреждений, существенно влияющих на несущую способность и эксплуатационную пригодность Объекта, его результаты следует незамедлительно сообщить заказчику.

В процессе геотехнического мониторинга, при выявлении отклонений значений контролируемых параметров от ожидаемых величин или выявлении прочих опасных отклонений, необходимо разработать комплекс мероприятий, обеспечивающий безопасность строительства, эксплуатационную надежность Объекта и сохранность экологической обстановки.

В процессе геотехнического мониторинга необходимо обеспечить своевременность информирования заинтересованных сторон о выявленных отклонениях контролируемых параметров от проектных значений и результатов геотехнического прогноза. В процессе геотехнического

мониторинга, а также после завершения сроков выполнения работ, предусмотренных нормами, отсутствием стабилизации изменений контролируемых параметров считается превышение их величин по сравнению с предыдущими циклами более чем на величину точности измерений. При отсутствии стабилизации изменений контролируемых параметров геотехнический мониторинг необходимо продолжать.

Разработку программы и проекта геотехнического мониторинга, а также его проведение должны выполнять специализированные организации

VIII. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для неё специальной, технической и справочной литературы

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».
4. Постановление Правительства РФ от 25 апреля 2024 г. № 530. «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
5. ГОСТ Р 55528-2013. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования.
6. Закон г. Москвы N 26 от 14 июля 2000 года «Об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры» (с изменениями на 7 мая 2014 года).
7. Постановление Правительства Москвы от 7 июля 1998 г. № 545
8. Постановление Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП "Об утверждении Правил землепользования и застройки города Москвы".
9. Постановление Правительства Москвы от 28 декабря 1999 года N 1215 Об утверждении зон охраны памятников истории и культуры г. Москвы (на территории между Камер-Коллежским валом и административной границей города) (изм. 06.04.2021 г.)

XIX. Обоснования вывода экспертизы

Согласно Федерального закона от 25.06.2002г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика, нарушения установленного порядка их использования, перемещения и предотвращения других действий, которые могут причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

Экспертируемый раздел проектной документации разработан на основании требования статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Рассматриваемая документация **«Раздел по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, включающий оценку воздействия на объекты культурного наследия и содержащий меры по обеспечению их сохранности в составе проектной документации: «Реконструкция с элементами реставрации и приспособлением для современного использования объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11».** Проектная документация по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11», разработчик Общество с ограниченной ответственностью "Гипрокон- проектирование" (ООО "Гипрокон-проектирование"), 129337, г. Москва, проезд Хибинский, д. 20, офис 405 Б, не содержит решений, которые могут привести к повреждению или разрушению исторических зданий и объектов культурного наследия.

Предполагаемые проектной документацией работы не являются источником прямой опасности для объектов культурного наследия, повышенной пожарной и взрывоопасности при условии соблюдения мероприятий по сохранению памятников в процессе производства работ, предусмотренных действующими нормами.

В представленном на экспертизу **«Разделе по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, включающий оценку воздействия на объекты культурного наследия и содержащий меры по обеспечению их сохранности в составе проектной документации:**

«Реконструкция с элементами реставрации и приспособлением для современного использования объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11». Проектная документация по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11», - разработчик Общество с ограниченной ответственностью "Гипрокон-проектирование" (ООО "Гипрокон-проектирование"), 129337, г. Москва, проезд Хибинский, д. 20, офис 405 Б, дана обоснованная оценка воздействия проводимых работ на объект культурного наследия.

Согласно Разделу, проведена оценка воздействия на следующие объекты культурного наследия:

1. объект культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенный по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11;
2. объект культурного наследия регионального значения «Главный дом, середина XVIII в. 1875-1800 гг. архитекторы М.Ф. Казаков, К.М. Быковский. Здесь в 1782-1812 гг. жил и работал архитектор М.Ф. Казаков, бывали архитекторы И.В. Егоров, Р.Р. Казаков и другие» по адресу: Малый Златоустинский пер., д. 3, стр. 1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля) "Городская усадьба М.Ф. Казакова – Е.М. Татищевой", середина XVIII в. – XX в;
3. объект культурного наследия регионального значения "Жилой флигель – доходный дом, 1790–е гг., сер. XIX в., 1879 г., 1892 г., архитекторы М.Ф. Казаков, Г.С. Грачев" по адресу: Малый Златоустинский пер., д. 3, стр. 3, входящему в состав объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля) "Городская усадьба М.Ф. Казакова – Е.М. Татищевой", середина XVIII в. – XX в;
4. объект культурного наследия регионального значения "Жилой дом П.А. Хвощинского, 1816 г., 1893 г., 1910 г., архитекторы И.А. Иванов-Шиц, П.Л. Щетинин" по адресу: ЦАО, муниципальный округ Басманный, ул. Маросейка, д. 9/2, стр. 6;
5. объект культурного наследия регионального значения "Большая Сибирская гостиница" Н.Д. Стахеева, 1900 г., архитектор М.Ф. Бугровский. Здесь в 1926 году жил писатель А.П. Платонов" по адресу: ЦАО, муниципальный округ Басманный, Большой Златоустинский пер., д. 6, стр. 1.
6. объект культурного наследия регионального значения (достопримечательное место) "Достопримечательное место. Здесь с

начала XV века до 1930 –х гг. располагался Московский Златоустовский монастырь".

На основании произведенных расчетов установлено, что в результате принятого проектного решения в зону возможного влияния попадает объект культурного наследия регионального значения "Жилой флигель – доходный дом, 1790–е гг., сер. XIX в., 1879 г., 1892 г., архитекторы М.Ф.Казаков, Г.С.Грачев" по адресу: Малый Златоустинский пер., д. 3, стр. 3, входящему в состав объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля) "Городская усадьба М.Ф.Казакова – Е.М.Татищевой", середина XVIII в.–XX в.

Реализация решений, предусмотренных проектной документацией, и соответствующие мероприятия, содержащиеся в разделе указанной документации, позволят избежать возникновения факторов при производстве строительных работ, оказывающих негативное влияние на состояние Объекта культурного наследия и территорию Объекта. Наиболее важными среди всех приведенных мероприятий по обеспечению сохранности являются: соблюдение принятых проектных решений, организация контроля качества работ и выполнение геотехнического мониторинга.

Соблюдение мер по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, предусмотренных данным разделом документации, позволит избежать возникновения факторов, оказывающих негативное влияние на состояние объектов культурного наследия, их территорию и их зону охраны.

Принцип строительства, принятый проектной документацией в части раздела ПОС, выбранные технические и технологические решения исключают вредные воздействия на объекты культурного наследия, в том числе включая мероприятия по геотехническому мониторингу.

Выполненная оценка влияния работ по сохранению объектов культурного наследия на существующие сооружения окружающей застройки и объекты культурного наследия определяет, что прогнозируемые величины дополнительных деформаций рассматриваемых зданий не превышают предельно допустимые значения в соответствии с требованиями действующих норм.

Предполагаемые работы в составе проекта по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11». не нарушают правовых режимов земельных участков.

В результате проведенного анализа можно сделать вывод, что планируемые работы:

- соответствуют требованиям законодательства в области

государственной охраны объектов культурного наследия, не приводят к повреждению и изменению облика объектов культурного наследия;

- не изменяют и не нарушают облик объектов культурного наследия, предметы охраны которых не определены, их объемно-планировочные, конструктивные решения и структуру;

- соответствуют правовым режимам использования земельных участков;

- не нарушают существующей системы визуального восприятия объектов культурного наследия в сложившейся градостроительной ситуации;

- воздействие на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности рассматриваемых объектов культурного наследия отсутствует;

- не предусмотрен снос объектов культурного наследия;

- не затрагивается и сохраняется историко-градостроительная и природная среда объектов культурного наследия;

- работы не противоречат требованиям статьи 5.1. и статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Проектные решения по геотехническому мониторингу обеспечивают требуемые меры для сохранности указанных выше объектов культурного наследия.

Соблюдение мер по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, предусмотренных данным разделом документации, позволит избежать возникновения факторов, оказывающих негативное влияние на состояние объектов культурного наследия и их зону охраны.

Планируемые мероприятия возможно осуществлять для обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ.

Эксперт отмечает, что настоящим актом государственной историко-культурной экспертизы не рассматривается правильность принятых технических решений проекта, а только их направленность и правомерность применения в целях сохранения объекта культурного наследия.

Х. Вывод экспертизы

По результатам рассмотрения проектной документации **«Раздел по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, включающий оценку воздействия на объекты культурного наследия и содержащий меры по обеспечению их сохранности в составе проектной документации: «Реконструкция с элементами реставрации и приспособлением для современного использования объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11».** Проектная документация по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия федерального значения **«Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11»**, разработчик Общество с ограниченной ответственностью "Гипрокон- проектирование" (ООО "Гипрокон-проектирование"), 129337, г. Москва, проезд Хибинский, д. 20, офис 405 Б, эксперт считает возможным (*положительное заключение*) обеспечение сохранности следующих объектов культурного наследия:

- объект культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенный по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11;
- объект культурного наследия регионального значения «Главный дом, середина XVIII в. 1875-1800 гг. архитекторы М.Ф.Казаков, К.М. Быковский. Здесь в 1782-1812гг. жил и работал архитектор М.Ф. Казаков, бывали архитекторы И.В. Егоров, Р.Р.Казаков и другие» по адресу: Малый Златоустинский пер., д. 3, стр. 1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля) "Городская усадьба М.Ф.Казакова – Е.М.Татищевой", середина XVIII в.–XX в;
- объект культурного наследия регионального значения "Жилой флигель – доходный дом, 1790–е гг., сер. XIX в., 1879 г., 1892 г., архитекторы М.Ф.Казаков, Г.С.Грачев" по адресу: Малый Златоустинский пер., д. 3, стр. 3, входящему в состав объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля) "Городская усадьба М.Ф.Казакова – Е.М.Татищевой", середина XVIII в.–XX в;
- объект культурного наследия регионального значения "Жилой дом П.А. Хвощинского, 1816 г., 1893 г., 1910 г., архитекторы И.А.Иванов-Шиц, П.Л.Щетинин" по адресу: ЦАО, муниципальный округ Басманный, ул. Маросейка, д. 9/2, стр. 6;
- объект культурного наследия регионального значения "Большая Сибирская гостиница" Н.Д.Стахеева, 1900 г., архитектор

М.Ф.Бугровский. Здесь в 1926 году жил писатель А.П.Платонов" по адресу: ЦАО, муниципальный округ Басманный, Большой Златоустинский пер., д. 6, стр. 1.

- объект культурного наследия регионального значения (достопримечательное место) "Достопримечательное место. Здесь с начала XV века до 1930 –х гг. располагался Московский Златоустовский монастырь",

при проведении работ в рамках реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11». в соответствии с документацией **«Раздел по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, включающий оценку воздействия на объекты культурного наследия и содержащий меры по обеспечению их сохранности в составе проектной документации: «Реконструкция с элементами реставрации и приспособлением для современного использования объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11». Проектная документация по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия федерального значения «Дом и школа, арх. М.Ф. Казаков, XVIII в.», расположенного по адресу: г. Москва, Малый Златоустинский переулок, д. 1/11», разработанной Обществом с ограниченной ответственностью "Гипрокон-проектирование" (ООО "Гипрокон-проектирование"), 129337, г. Москва, проезд Хибинский, д. 20, офис 405 Б, и рекомендуется к утверждению органом охраны объектов культурного наследия города Москвы в установленном порядке.**

Я, Яныкин Алексей Викторович, несу ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте, а также за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы оформляется Экспертом в электронном виде и подписывается электронной подписью.

Дата оформления Акта экспертизы **24 марта 2026 г.**

Эксперт

Яныкин А.В.