

Акт
государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации по приспособлению квартиры, расположенной
в объекте культурного наследия федерального значения
"Доходный дом Исакова на Пречистенке"
по адресу: ул. Пречистенка, д. 28, кв. № 22

21 июля 2023 г.

г. Москва

Дата начала проведения экспертизы

15 июня 2023 г.

Дата окончания проведения экспертизы

21 июля 2023 г.

Сведения об экспертах:

Фамилия, имя, отчество:	Шаповалова Светлана Леонидовна
Образование:	высшее
Специальность:	Инженер-строитель, реставратор памятников архитектуры и архитектурной среды
Ученая степень (звание):	—
Стаж работы:	38 лет
Место работы и должность:	Помощник депутата Государственной Думы Российской Федерации, государственный эксперт по проведению историко-культурной экспертизы
Реквизиты аттестации: Объекты экспертизы, на которые был аттестован эксперт:	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 142 -выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного

	наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество:	Трапезникова Анастасия Игоревна
Образование:	высшее
Специальность:	Инженер-технолог, дизайнер, архитектор
Ученая степень (звание):	-
Стаж работы:	17 лет
Место работы и должность:	ООО «Эксперт Наследие», г. Москва, генеральный директор; Член-корреспондент Академии Архитектурного наследия
Реквизиты аттестации: Объекты экспертизы, на которые был аттестован эксперт:	Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 17.09.2020 № 1108 - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению

	сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество:	Жданова Ульяна Анатольевна
Образование:	высшее
Специальность:	История искусства. Искусствовед, историк искусства.
Ученая степень (звание):	—
Стаж работы:	30 лет
Место работы и должность:	Отдел реставрации ГУП «МЕТРОПОЛИТЕН»
Реквизиты аттестации: Объекты экспертизы, на которые был аттестован эксперт:	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 17 сентября 2020 г. № 1108 - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия

Эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с п. 19 "д", и обеспечивают выполнение пункта 17 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

Экспертами при подписании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного на электронном носителе в формате

переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

Эксперты Шаповалова С.Л., Трапезникова А.И., Жданова У.А. не имеют родственных связей с заказчиком; не состоят в трудовых отношениях с заказчиком; не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком; не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика; не заинтересованы 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.

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 15 июля 2009 г. № 569.

Сведения о заказчике экспертизы

Собственник помещений

Разработчик проектной документации

Проектная организация: ООО «ИнТехПроект». Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 02204 от 19 января 2015 г. (срок действия – бессрочно); приказ от 29 марта 2018 г. № 374; с правом выполнения работ по разработке проектной документации по консервации, ремонту, реставрации, приспособлению и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и разработке проектной документации по инженерному укреплению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и т. д., выдана Министерством культуры Российской Федерации в соответствии с пп. 3, 5 ст. 45 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и ч. 2 ст. 12 Федерального закона от 08 августа 2001 г. № 128-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности".

Объект экспертизы

Проект переустройства и (или) перепланировки квартиры № 22 в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 28, квартира № 22 (Проект проведения работ по приспособлению для современного

использования объекта культурного наследия федерального значения "Доходный дом Исакова на Пречистенке», по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 28, кв. № 22), разработанный ООО «ИнТехПроект» в 2023 г.

Цель экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по приспособлению для современного использования части объекта культурного наследия федерального значения "Доходный дом Исакова на Пречистенке», по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 28 требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Перечень документов, представленных Заказчиком:

Историко-культурное обследование квартала, выполненное "Моспроект-2, Мастерская 17 в 1997 г.;

Приказ Министерства культуры Российской Федерации "О регистрации объекта культурного наследия федерального значения "Доходный дом Исакова на Пречистенке", 1906 г., арх. Кекушев Л.Н. (г. Москва) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" от 6 ноября 2015 г. № 13287-р;

Распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения (памятника) "Доходный дом Исакова на Пречистенке" от 18.07.2020 г. № 389;

Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Доходный дом Исакова на Пречистенке" по адресу: ул. Пречистенка, д. 28, кв. № 22 от 9 ноября 2022 г. № ДКН-054801-000141/22;

Акт приема-передачи недвижимого имущества (кровля 41 кв.м) от 1 июля 2023 г.;

Договор безвозмездного пользования на часть кровельного пространства 41 кв.м от 1 июля 2023 г.

Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 17 марта 2023 г.;

Проект переустройства и (или) перепланировки квартиры № 22 в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 28, квартира № 22 (Проект проведения работ по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия федерального значения "Доходный дом Исакова на Пречистенке», по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 28, кв. № 22), разработанный ООО «ИнТехПроект» в 2023 г.

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

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

II. Сведения о проведенных исследованиях

Экспертной комиссией:

- рассмотрены представленные Заказчиком документы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, принятого от Заказчика, с целью определения соответствия проектной документации Заданию на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Доходный дом Исакова на Пречистенке" по адресу: ул. Пречистенка, д. 28, кв. № 22 от 9 ноября 2022 г. № ДКН-054801-000141/22, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, нормативным требованиям ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов, принято единое решение и сформулирован вывод экспертизы;
- оформлены результаты экспертизы (проведенных исследований) в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Эксперты установили, что иных положений и условий, необходимых для работы экспертной комиссии и проведения экспертизы, не требуется.

Эксперты при исследовании документов и материалов, представленных на экспертизу, сочли их достаточными для подготовки заключения.

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

В процессе проведения экспертизы были рассмотрены и изучены документы, представленные заказчиком, проведен источниковедческий и сравнительный анализ материалов.

Историческая справка

Территория современных владений по улице Пречистенка 24, 26, 28 в середине XVIII века входила в состав обширной классической усадьбы, принадлежавшей капитану И.Д. Бестужеву-Рюмину. Территория усадьбы располагалась в юго-восточном углу квартала на пересечении улицы Пречистенка и переулка Обухова. О характере застройки владения дает представление первый известный нам план 1756 года. Застройка

исключительно деревянная, сосредоточена в основном в восточной части владения. Главный дом, одноэтажный, был поставлен по красной линии улицы Пречистенка, несколько отступая от угла, образованного пересечением улицы и переулка. Прямоугольный в плане дом с выступающими боковыми ризалитами в сторону двора имел две анфилады комнат: парадную, состоящую из более крупных по размеру помещений, выходивших окнами в сторону улицы, и жилую, ориентированную во двор. Восточнее дома, ближе к юго-восточному углу участка, находились въездные ворота на парадный двор. Двор располагался за главным домом. С востока и запада его территория была ограничена объемами двух флигелей, один из которых, восточный, стоял по красной линии переулка. Со стороны двора он имел галерею. Западный флигель, жилой, располагался по границе двора и сада, занимавшего всю западную часть усадьбы. К нему с юга примыкали погреб и кладовая.

Владение А - застройка углового владения на пересечении улицы Пречистенка и переулка Обухова состояла из жилого дома, бывшего флигеля усадьбы, расположенного по красной линии переулка, и хозяйственного деревянного строения у северной границы участка. В конце 1840-ых годов к дому со стороны двора пристроили два каменных крыльца, а в 1850-ых – в центре возвели деревянный мезонин.

Об облике дома можно судить по чертежу 1850 года. Протяженный фасад дома с мезонином в центре гладко оштукатурен и завершается глухим каменным парапетом. Центр фасада акцентирован ризалитом, который увенчан треугольным фронтоном.

В 70-х годах XIX века застройка владения увеличилась за счет двух деревянных домов, поставленных по западной границе участка. В таком виде владение просуществовало до начала XX века.

В 1903 году участок приобрел «классный художник» С.М. Калугин, который и осуществил его реконструкцию. Перестройка проводилась по проекту владельца, преподававшего архитектуру. После сноса всех строений по красным линиям переулка Обухова и улицы Пречистенка возвели 4хэтажный доходный дом Г-образный в плане. Во дворе владения по западной границе поставили каменный сарай. После революции его надстроили вторым этажом, перепланировав в жилой дом. Въезд во владение осуществлялся через проездную арку в западной части фасада по улице Пречистенка. Планировка владения сохранялась до 70-х годов XX века, когда двухэтажный дом разобрали.

Владение В - небольшое владение, образованное, как и соседнее угловое, в 1845 году, имеет форму вытянутого прямоугольника, южная сторона которого обращена к улице Пречистенка. На его территории располагались одноэтажный дом, перестроенный из западного флигеля усадьбы конца XVIII века, и деревянное хозяйственное строение в северо-восточном углу участка. С востока к дому был пристроен каменный тамбур. На чертеже 1845 года мы видим гладко оштукатуренный фасад с прямоугольными окнами, который завершался глухим парапетом. К середине

века объем дома увеличился за счет многочисленных деревянных пристроек хозяйственного назначения. В конце 60-х годов дом надстроили вторым деревянным этажом, несколько расширив его южную часть. Тогда же поставили новую каменную ограду и сторожку по красной линии улицы Пречистенка.

Коренная реконструкция владения, изменившая масштаб его застройки, была проведена в 1920-х годах. Вместо застройки середины века возвели новый пятиэтажный жилой дом, состоявший из двух объемов: основной выходил на красную линию улицы, а другой располагался вдоль восточной границы владения. Проездная арка в южной части главного фасада служила въездом во внутренний двор. Объем дома поддержал доходную застройку соседних владений, возведенную в начале века, образовав с ними единый фронт застройки.

Владение С - в 1875 году у восточной границы разбили сад, а при въезде во владение поставили деревянную сторожку. В 1903 году Московское Торгово-строительное Акционерное общество купило владение и на месте снесенной застройки возвело пяти-шестиэтажный доходный дом. Архитектор максимально использовал территорию участка, оставив два небольших световых двора у восточной и западной границ. Объем здания имеет Н-образную в плане форму. Арка на главном фасаде по улице Пречистенка служит въездом во дворик у западной границы, который соединяется другим проездом, расположенным в заднем корпусе, с восточным двориком. Сложившаяся в начале века планировочная структура владения дошла до настоящего времени в неизменном виде.

В начале XX века прежде усадебную застройку этого издавна аристократического района города стали сменять доходные дома, сразу задавшие ей новый высотный масштаб. Усадебная Москва стала уходить в прошлое. Одну из непритязательных усадеб начала XIX века с двухэтажным домом в западной части купило в 1903 году Московское Торгово-строительное Акционерное общество под руководством Я.А. Рекка. Купило под застройку, а потом сразу снесло все стоявшие на ней прежние строения. В 1904 году проект огромного по тем временам пяти-шестиэтажного доходного дома был выполнен архитектором этого общества Львом Кекушевым; строительные работы закончились в 1906 году. К этому времени предприниматель И.П. Исаков, сменивший Рекка на посту главы Московского Торгово-строительного Акционерного общества, приобрел строившийся дом в свою собственность.

Дом был предназначен для сдачи внаем респектабельной публике, поэтому был оснащен всеми возможными удобствами. В то же время его объем максимально использовал имеющуюся площадь. В целом строение имело Н-образную форму – от главного дома перпендикулярно отходил корпус, образовывавший небольшие дворики с западной и восточной стороны. Рядом в тот момент крупных строений еще не было и дворики были хорошо освещены. В западный дворик можно было попасть с улицы через проездную арку, а в восточный – через проезд в дворовом корпусе (сейчас

проезд заложен). По северной границе владения стоял еще один корпус, параллельный улице.

Здание – одна из самых известных и интересных построек московского модерна, до сих пор сохраняющая свой неповторимый облик. Тонкая игра света и тени, сочетание выпуклых и вогнутых поверхностей, изобретательность в прорисовке деталей, кружево балконов в сочетании со скульптурным декором – все это представляет индивидуальные приемы «кекушевского» модерна в качественном исполнении и с максимальной полнотой. Пластичную, плавно изгибающуюся благодаря неглубоким, «вырастающим» из плоскости стены эркерам поверхность фасада завершает металлический, богато декорированный козырек, играющий существенную роль не только в силуэте здания, но и в силуэте всей улицы. Низ сооружения облицован гранитной мозаикой. Формы окон на каждом этаже разные – то прямоугольные (на первом и четвертом этаже), то лучковые с сандриками (на втором и третьем), а на пятом на их замковых камнях помещены лепные женские головки. Причем обрамления окон развиваются не наружу, а вглубь фасадной стены, что является характерным приемом работы зодчего. Таким образом, степень насыщенности фасадной поверхности декоративными деталями нарастает кверху, даже подоконные полочки, почти плоские на втором этаже, превращаются в своеобразные козырьки на кронштейнах на пятом. Плоскость стены последнего пятого этажа превращена зодчим в сплошной рельефный орнамент.

По бокам от овального окна в его центре помещены скульптурные горельефы двух аллегорических женских фигур, олицетворяющих Просвещение и Строительство. В декоре карнизного кантика, выполненного из металла, обильно использованы львиные маски – традиционная «подпись» Льва Кекушева. К сожалению, венчающая центр фасада скульптура на кровле утрачена, и сейчас трудно сказать, что она символизировала. Очень выразительно металлическое кружево балконов, отмечающих центр постройки, и орнаментальная скульптурная декорация.

Композиционные достоинства сооружения несомненны, однако его облик был бы гораздо беднее, если бы не разнообразные и великолепно выполненные оконные рамы, демонстрирующие плавно изогнутые прихотливые линии модерна и являющиеся уникальной особенностью этого здания. Особенно сложными были переплеты широких окон боковых эркеров, имеющих на втором этаже оригинальные французские балконы. Нельзя не заметить и редкую для своего времени пластическую разработку боковых брандмауэрных стен. В пору строительства дом соседствовал с обеих сторон с одно-двухэтажными домиками, а потому должен был достойно смотреться в застройке улицы не только с главного фасада, но и с боковых сторон. До настоящего времени открыта западная стена, представляющая собой огромный композиционно цельный выразительный рельеф, выполненный из кирпича. Этот прием предвосхищает формальные приемы европейского Ар Деко, нередко экспериментировавшего с пластикой

кирпичной стены. Фасады дворовых корпусов остались неоштукатуренными и декоративной обработки не получили.

Парадная лестница с просторным холлом первого этажа расположена в центре постройки. Низ стен холла сохранил отделку деревянными панелями, а пол – керамической плиткой. Общий облик входного холла эффектно дополняют металлические кованые ограждения лестницы с динамичным спиральным рисунком в стиле модерн. Лестничные площадки в западной и восточной части дома отстоят друг от друга на пол-этажа, что позволило сделать западную часть дома шестиэтажной. С каждой стороны на этаже помещалось две квартиры, в каждой из которых отчетливо читались парадная (кабинет, приемная, столовая) и жилая (спальни, ванные, кухня с выходом на черную лестницу) половины. Наиболее богато были отделаны квартиры второго этажа, имевшие лепные плафоны и керамические каминные, выполненные фабрикой М.С. Кузнецова. Квартиры на последующих этажах имели более простую лепнину и тянутые карнизы.

При перепланировке и некачественных ремонтах советского времени большая часть внутренней отделки погибла. Дом сохранил свою жилую функцию. В 1990-х – 2000-х годах, к сожалению, в лицевых квартирах, перешедших в руки состоятельных жильцов, начался стихийный процесс замены оригинальных, пластически проработанных Кекушевым дубовых оконных рам на плоские пластмассовые стеклопакеты, что нанесло художественному облику дома большой ущерб.

В советское время, при перепланировке доходных квартир в коммунальные, большая часть декора погибла.

В настоящее время здание является практически полностью жилым, за исключением некоторых помещений, занимаемых различными организациями.

Квартира № 22 расположена в части 6-го этажа и имеет 2-ой уровень в виде мансардного этажа с выходом на кровлю.

Предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения (памятника) «Доходный дом Исакова на Пречистенке» утвержден распоряжением Департамента культурного наследия города Москвы от 18.07.2020 г. № 389 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения (памятника) «Доходный дом Исакова на Пречистенке» в составе:

местоположение и градостроительные характеристики здания, участвующего в формировании застройки улицы Пречистенки, его роль в композиционно-планировочной структуре квартала;

объемно-пространственная композиция здания 1906 года с аттиками, эркерами, балконами, проездной аркой, включая высотные отметки по венчающим карнизам и аттикам;

конфигурация крыш начала XX века, характер кровельного покрытия, в том числе высотные отметки по конькам;

композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов 1906 года, включая местоположение, форму, размер, оформление оконных и дверных проемов, в том числе венчающий карниз-козырек большого выноса на металлических кронштейнах со скульптурным фризом, две женские фигуры-горельефы, скульптурный и лепной декор (женские, львиные маски, картуши с венками, лепные кронштейны), ниши, филенки;

художественный металл 1906 года, в том числе балконные и оконные ограждения, фигурные кронштейны;

материал и характер отделки фасадных поверхностей 1906 года, в том числе штукатурка гладкая и «под шубу», облицовка, окраска по кирпичу; колористическое решение фасадов 1906 года;

пространственно-планировочная структура интерьеров здания 1906 года в пределах капитальных стен и сводчатых перекрытий;

капитальные стены 1906 года, их конструкция и материал, включая вспарушенные своды во входном вестибюле и в перекрытиях проездных арок, своды типа Монье;

лестницы 1906 года, их местоположение, конструкции и материал, художественное оформление, в том числе оформление парадной лестницы (остекленный верхний фонарь, доломитовые ступени, металлическое ограждение сложного рисунка, деревянные перила);

архитектурно-художественное оформление интерьеров общественных зон здания 1906 года, включая тянутый и лепной декор, профильные тяги, покрытие пола, зеркало в деревянной раме, деревянные филенчатые настенные панели;

характер оформления, рисунок расстекловки, колористическое решение столярных заполнений дверных и оконных проемов на начало XX века.

Проектные решения

Проект переустройства и (или) перепланировки квартиры № 22 в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 28, квартира № 22 (Проект проведения работ по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия федерального значения "Доходный дом Исакова на Пречистенке», по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 28, кв. № 22), разработанный ООО «ИнТехПроект» в 2023 г., предусматривает:

Работы по переустройству и/или перепланировке в соответствии с Приложением 1 к постановлению Правительства Москвы от 25.10.2011 №508-ПП:

установка в нежилых помещениях дополнительного оборудования (инженерного, технологического, санитарно-технического) или перенос существующего с прокладкой дополнительных подводящих сетей;

устройство (перенос, изменение границ) совмещенного санузла, уборных и ванных комнат;

устройство или разборка лестниц, подиумов ступеней, пандусов;

устройство или разборка перегородок в домах с деревянными перекрытиями.

Проектом приспособления предусматривается:

сохранение ранее устроенного остекления веранды в уровне 6-го этажа;

сохранение ранее устроенных мансардных окон;

демонтаж ненесущих перегородок и обшивок, не имеющих исторической ценности;

разборка ступеней в осях «2-3» и «А-Б» в уровне мансардного этажа;

монтаж новых межкомнатных легко возводимых перегородок и обшивок из листов гипсокартона по металлическому каркасу с дверными проемами и без;

устройство декоративных инсталляций, в т.ч. с ревизионными люками;

увеличение совмещенного санузла № 16 на мансарде за счет площади коридора;

разборка существующей лестницы в осях «2-4» и «Б-В» с последующим устройством новой в уровне 6-го этажа с подъемом на мансарду;

устройство лестницы в осях «1-3» и «А-Б» в уровне мансардного этажа с подъемом на кровлю;

демонтаж каминного дымохода в уровне 6-го этажа;

устройство подиума из облегченных конструкций в осях «1-3» и «А-Б»;

устройство ступеней в местах перепада высот в уровне мансардного этажа: в осях «2-3» и «А-Б» и по оси «Б» м.о. «2-3»;

демонтаж старых и установка новых сантехнических приборов с подключением их к существующим стоякам инженерного оборудования;

демонтаж старых и устройство новых полов, с устройством гидроизоляции во всех помещениях квартиры;

устройство новых мансардных окон в осях «3-4» и Б-В»;

разборка существующих светопрозрачных конструкций на кровле в осях «1-3» и «А-Б»;

понижение уровня парапета по периметру кровли в осях «1-3» и «А-Б» до исторических отметок;

устройство светопрозрачных конструкций выхода на кровлю в осях «1-3» и «А-Б»;

устройство ограждения по периметру парапета кровли в осях «1-3» и «А-Б» аналогично существующему;

производство отделочных работ.

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

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

2. Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 "Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия памятников истории и культуры. Общие требования";

3. Распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения (памятника) "Доходный дом Исакова на Пречистенке" от 18.07.2020 г. № 389.

V. Обоснования выводов экспертизы

Выводы базируются на фактах и сведениях, выявленных и установленных в результате проведенных исследований.

Представленная на экспертизу документация содержит необходимые материалы и документы, достаточные для обоснования принятых проектных решений, направленных, в том числе, и на решение задач по сохранению здания, как объекта культурного наследия.

Содержащиеся в рассмотренной проектной документации – Проект переустройства и (или) перепланировки квартиры № 22 в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 28, квартира № 22 (Проект проведения работ по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия федерального значения "Доходный дом Исакова на Пречистенке», по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 28, кв. № 22), разработанной ООО «ИнТехПроект» в 2023 г., решения по приспособлению для современного использования квартиры не затрагивают предмет охраны памятника, а также обеспечивают его поддержание в надлежащем техническом состоянии, без ухудшения его физического состояния.

Предлагаемые проектные решения не создают угрозы повреждения, разрушения или уничтожения объекта культурного наследия и могут быть признаны работами по сохранению объекта культурного наследия, не противоречащими требованиям законодательства по сохранению объектов культурного наследия.

VI. Выводы экспертизы

Проектная документация на проведение работ по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия федерального значения "Доходный дом Исакова на Пречистенке», по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 28, кв. № 22), разработанная ООО «ИнТехПроект» в 2023 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в сфере государственной охраны объектов культурного наследия и рекомендуется к согласованию Мосгорнаследием в установленном порядке.

Мы, Шаповалова Светлана Леонидовна, Трапезникова Анастасия Игоревна, Жданова Ульяна Анатольевна, несем 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 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Приложения:

1. Протокол № 1 от 15 июня 2023 г.;
2. Протокол № 2 от 21 июля 2023 г.;
3. Приказ Министерства культуры Российской Федерации "О регистрации объекта культурного наследия федерального значения "Доходный дом Исакова на Пречистенке", 1906 г., арх. Кекушев Л.Н. (г. Москва) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" от 6 ноября 2015 г. № 13287-р;
4. Распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения (памятника) "Доходный дом Исакова на Пречистенке" от 18.07.2020 г. № 389.

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

ЭКСПЕРТЫ:

Председатель экспертной комиссии

С.Л. Шаповалова

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

У.А. Жданова

Эксперт

А.И.Трапезникова

ПРОТОКОЛ № 1

**организационного заседания комиссии экспертов по вопросу
рассмотрения проектной документации по приспособлению квартиры,
расположенной в объекте культурного наследия федерального значения
"Доходный дом Исакова на Пречистенке"
по адресу: ул. Пречистенка, д. 28, кв. № 22**

15 июня 2023 г.

г. Москва

Присутствовали:

Шаповалова Светлана Леонидовна – образование: высшее; специальность: Инженер-строитель, реставратор памятников архитектуры и архитектурной среды; стаж работы: 38 лет; место работы и должность: помощник депутата Государственной Думы Российской Федерации, аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 142.

Трапезникова Анастасия Игоревна – образование: высшее; специальность: Инженер-технолог, дизайнер, архитектор; место работы и должность: ООО «Эксперт Наследие», г. Москва, генеральный директор; Член-корреспондент Академии Архитектурного наследия аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 17 сентября 2020 г. № 1108.

Жданова Ульяна Анатольевна – образование: высшее; специальность: Искусствовед, историк искусств; стаж работы: 30 лет; место работы и должность: Отдел реставрации ГУП «МЕТРОПОЛИТЕН», аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 17 сентября 2020 г. № 1108.

Повестка дня:

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

Слушали:

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

Решили:

- утвердить состав членов Экспертной комиссии в следующем составе: Шаповалова С.Л., Трапезникова А.И., Жданова У.А.;
- избрать председателем Экспертной комиссии – Шаповалову С.Л.;
- избрать ответственным секретарем Экспертной комиссии – Жданову У.А.

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

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

Жданова У.А. уведомила членов комиссии о получении от Заказчика учетной и проектной документации по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия федерального значения "Доходный дом Исакова на Пречистенке», по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 28, кв. № 22.

Историко-культурное обследование квартала, выполненное "Моспроект-2, Мастерская 17 в 1997 г.;

Приказ Министерства культуры Российской Федерации "О регистрации объекта культурного наследия федерального значения "Доходный дом Исакова на Пречистенке", 1906 г., арх. Кекушев Л.Н. (г. Москва) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" от 6 ноября 2015 г. № 13287-р;

Распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения (памятника) "Доходный дом Исакова на Пречистенке" от 18.07.2020 г. № 389;

Задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Доходный дом Исакова на Пречистенке" по адресу: ул. Пречистенка, д. 28, кв. № 22 от 9 ноября 2022 г. № ДКН-054801-000141/22;

Акт приема-передачи недвижимого имущества (кровля 41 кв.м) от 1 июля 2023 г.;

Договор безвозмездного пользования на часть кровельного пространства 41 кв.м от 1 июля 2023 г.4

Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 17 марта 2023 г.;

Проект переустройства и (или) перепланировки квартиры № 22 в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 28, квартира № 22 (Проект проведения работ по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия федерального значения

"Доходный дом Исакова на Пречистенке», по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 28, кв. № 22), разработанный ООО «ИнТехПроект» в 2023 г.

Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем Экспертной комиссии, по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии ведет, и её решение объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии, его обязанности осуществляет ответственный секретарь Экспертной комиссии.

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

Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих встреч и заседаний;

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

4. Об определении основных направлений работы экспертов.

Определить следующие направления работы экспертов:

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

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

Трапезникова А.И. – проводит анализ историко-культурных характеристик объекта, проверяет охранный статус объекта культурного наследия; обобщает материалы экспертных заключений членов Комиссии.

5. Об утверждении календарного плана работы Экспертной комиссии.

Утвердить следующий календарный план работы Экспертной комиссии:

15 июня 2023 г. – организационное заседание Экспертной комиссии.

Ответственные исполнители:

Шаповалова С.Л.

Трапезникова А.И.

Жданова У.А.

21 июля 2023 г. – заседание Экспертной комиссии.

Оформление и подписание Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Ответственные исполнители:

Шаповалова С.Л.

Трапезникова А.И.

Жданова У.А.

21 июля 2023 г. – передача Заказчику Акта государственной историко-культурной экспертизы с приложенными документами и материалами:

Ответственные исполнители:

Шаповалова С.Л.

Трапезникова А.И.

Жданова У.А.

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

Решили:

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

Председатель экспертной комиссии

С.Л. Шаповалова

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

У.А. Жданова

Эксперт

А.И. Трапезникова

ПРОТОКОЛ № 2
заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения
проектной документации по приспособлению квартиры, расположенной
в объекте культурного наследия федерального значения
"Доходный дом Исакова на Пречистенке"
по адресу: ул. Пречистенка, д. 28, кв. № 22

21 июля 2023 г.

г. Москва

Присутствовали:

Шаповалова Светлана Леонидовна – образование: высшее; специальность: Инженер-строитель, реставратор памятников архитектуры и архитектурной среды; стаж работы: 38 лет; место работы и должность: помощник депутата Государственной Думы Российской Федерации, аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 142.

Трапезникова Анастасия Игоревна – образование: высшее; специальность: Инженер-технолог, дизайнер, архитектор; место работы и должность: ООО «Эксперт Наследие», г. Москва, генеральный директор; Член-корреспондент Академии Архитектурного наследия аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 17 сентября 2020 г. № 1108.

Жданова Ульяна Анатольевна – образование: высшее; специальность: Искусствовед, историк искусств; стаж работы: 30 лет; место работы и должность: Отдел реставрации ГУП «МЕТРОПОЛИТЕН», аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 17 сентября 2020 г. № 1108.

Повестка дня:

1. Рассмотрение экспертами проектной документации на проведение работ по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия федерального значения "Доходный дом Исакова на Пречистенке», по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 28, кв. № 22), разработанной ООО «ИнТехПроект» в 2023 г.

2. Согласование заключительных выводов и подписание Экспертного заключения.

3. Решение о передаче подписанного Экспертного заключения Заказчику.

Слушали:

Шаповалову С.Л. Трапезникову А.И., Жданову У.А. по вопросу рассмотрения проектной документации по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия федерального

значения "Доходный дом Исакова на Пречистенке», по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 28, кв. № 22), разработанной ООО «ИнТехПроект» в 2023 г. разработанной ООО «ИнТехПроект» в 2023 г.

Решили:

1. Шаповалова С.Л., Трапезникова А.И., Жданова У.А. согласились, что представленная на рассмотрение экспертной комиссии проектная документация по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия федерального значения "Доходный дом Исакова на Пречистенке», по адресу: г. Москва, ул. Пречистенка, д. 28, кв. № 22), разработанная ООО «ИнТехПроект» в 2023 г., направлена на обеспечение сохранности объекта культурного наследия.

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

3. Произвести подписание подготовленного заключения (акта) усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07. 2009 № 569.

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

Председатель экспертной комиссии

С.Л. Шаповалова

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

У.А. Жданова

Эксперт

А.И.Трапезникова



**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(Минкультуры России)**

ПРИКАЗ

6 ноября 2015 г.

Москва

№ 13287-р

**О регистрации объекта культурного наследия федерального значения
«Доходный дом Исакова на Пречистенке», 1906 г., арх. Кекушев Л.Н. (г.
Москва) в едином государственном реестре объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры) народов Российской
Федерации**

Руководствуясь Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 5.4.3 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 590, и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Минкультуры России от 3 октября 2011 г. № 954, п р и к а з ы в а ю :

1. Зарегистрировать объект культурного наследия федерального значения «Доходный дом Исакова на Пречистенке», 1906 г., арх. Кекушев Л.Н. (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): г. Москва, Пречистенка ул., дом 28, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **771410332390006**.

2. Департаменту управления имуществом и инвестиционной политики (Б.Д.Мазо) обеспечить внесение соответствующих сведений о памятнике в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Статс-секретарь — заместитель Министра

Г.У.Пирумов



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

18 июня 2020 г.

№ 389

**Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия
федерального значения (памятника)
"Доходный дом Исакова на Пречистенке"**

В соответствии со статьями 9.1 и 33 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", пунктами 8 и 9 Порядка определения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", утвержденного приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13 января 2016 г. № 28:

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения (памятника) "Доходный дом Исакова на Пречистенке", расположенного по адресу: г. Москва, Пречистенка ул., д. 28, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя руководителя Департамента культурного наследия города Москвы – главного археолога города Москвы Л.В.Кондрашева.

Руководитель

А.А.Емельянов

Приложение
к распоряжению Департамента
культурного наследия города Москвы
от "18" июня 2020 г. № 389

ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ
объекта культурного наследия федерального значения (памятника)
"Доходный дом Исакова на Пречистенке", расположенного по адресу:
г. Москва, Пречистенка ул., д. 28

Предметом охраны объекта культурного наследия федерального значения (памятника) "Доходный дом Исакова на Пречистенке" 1906 года, архитектор Кекушев Л.Н., являются:

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

объемно-пространственная композиция здания 1906 года с аттиками, эркерами, балконами, проездной аркой (согласно схеме предмета охраны), включая высотные отметки по венчающим карнизам и аттикам;

конфигурация крыш начала XX века, характер кровельного покрытия, в том числе высотные отметки по конькам;

композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов 1906 года, включая местоположение, форму, размер, оформление оконных и дверных проемов, в том числе венчающий карниз-козырек большого выноса на металлических кронштейнах со скульптурным фризом, две женские фигуры-горельефы, скульптурный и лепной декор (женские, львиные маски, картуши с венками, лепные кронштейны), ниши, филенки (согласно схеме предмета охраны);

художественный металл 1906 года, в том числе балконные и оконные ограждения, фигурные кронштейны;

материал и характер отделки фасадных поверхностей 1906 года, в том числе штукатурка гладкая и "под шубу", облицовка, окраска по кирпичу;

колористическое решение фасадов 1906 года (уточняется по результатам реставрационных исследований);

пространственно-планировочная структура интерьеров здания 1906 года в пределах капитальных стен и сводчатых перекрытий (согласно схеме предмета охраны);

капитальные стены 1906 года, их конструкция и материал, включая вспарушенные своды во входном вестибюле и в перекрытиях проездных арок, своды типа Монье (согласно схеме предмета охраны);

лестницы 1906 года, их местоположение, конструкции и материал, художественное оформление, в том числе оформление парадной лестницы (остекленный верхний фонарь, доломитовые ступени, металлическое ограждение сложного рисунка, деревянные перила) (согласно схеме предмета охраны);

архитектурно-художественное оформление интерьеров общественных зон здания 1906 года, включая тянутый и лепной декор, профильные тяги, покрытие пола, зеркало в деревянной раме, деревянные филенчатые настенные панели (согласно схеме предмета охраны);

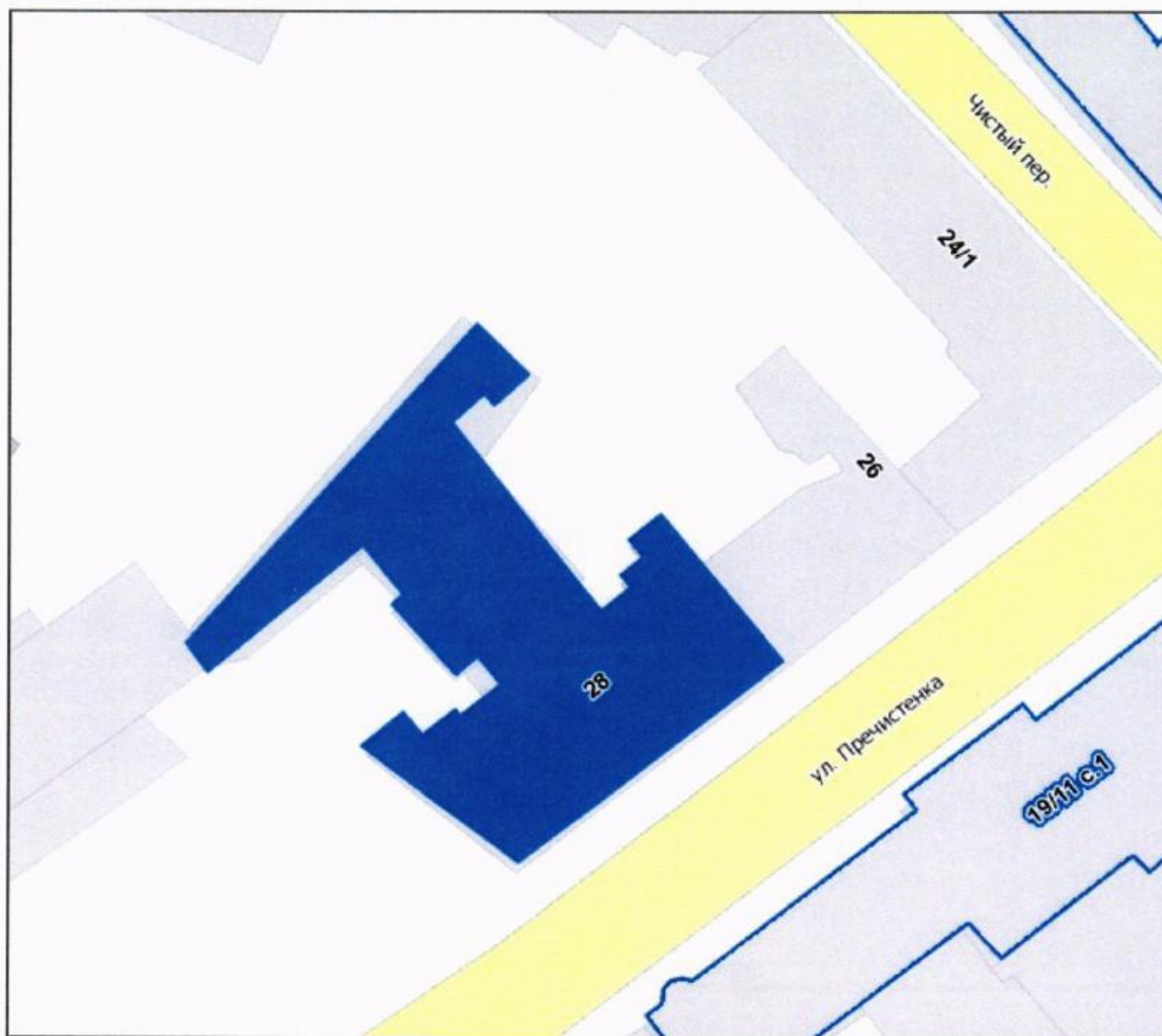
характер оформления, рисунок расстекловки, колористическое решение столярных заполнений дверных и оконных проемов на начало XX века.

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

Приложение
к предмету охраны объекта культурного наследия
федерального значения (памятника)
"Доходный дом Исакова на Пречистенке",
расположенного по адресу:
г. Москва, Пречистенка ул., д. 28

Схема предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения (памятника) "Доходный дом Исакова на Пречистенке"

1. Местоположение и градостроительные характеристики здания



2. Подвал

3. Первый этаж



4. Второй этаж



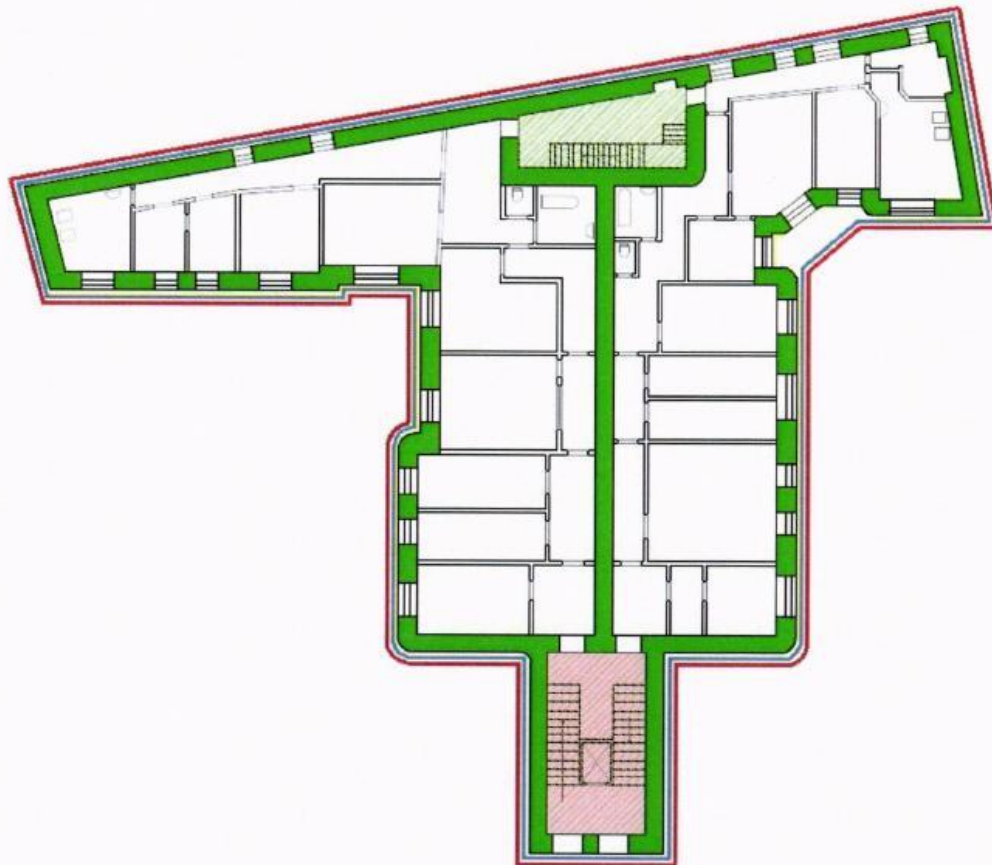
5. Третий этаж



6. Четвертый этаж

7. Пятый этаж



8. Шестой этаж

Условные обозначения:

- 
 - объект культурного наследия федерального значения (памятник)
 "Доходный дом Исакова на Пречистенке";
 - 
 - объемно-пространственная композиция здания 1906 года;
 - 
 - композиционное решение и архитектурно-художественное оформление
 фасадов 1906 года;
 - 
 - пространственно-планировочная структура интерьеров здания
 1906 года;
 - 
 - капитальные стены 1906 года;
 - 
 - лестницы 1906 года;
 - 
 - парадная лестница 1906 года;
 - 
 - архитектурно-художественное оформление интерьеров общественных
 зон здания 1906 года.
-

**ПРОЕКТ РАСПОРЯЖЕНИЯ
ВНЕСЕН:**

Заместитель руководителя Департамента
культурного наследия города Москвы –
главный археолог города Москвы

кофмив 2411
16-35-251/20 Л.В.Кондрашев
" 3 " 06 2020 г.

**ПРОЕКТ РАСПОРЯЖЕНИЯ
ПОДГОТОВЛЕН:**

Начальник Управления государственного
учета и экспертизы объектов культурного
наследия

кофмив 2411
16-35-251/20 С.А.Рождественская
" 29 " 05 2020 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Консультант отдела государственного
учета Управления государственного учета
и экспертизы объектов культурного
наследия

кофмив
16-35-251/20 О.А.Арсенюк
" 29 " 05 2020 г.

Подлежит официальному опубликованию
и размещению в общедоступных
справочных информационных системах

кофмив
16-35-251/20 О.А.Арсенюк
" 29 " 05 2020 г.

Не подлежит размещению во внутренней
справочной информационной системе
Департамента

кофмив
16-35-251/20 О.А.Арсенюк
" 29 " 05 2020 г.

**ПРОЕКТ РАСПОРЯЖЕНИЯ
СОГЛАСОВАН:**

Начальник Управления рассмотрения
документации

согласовано
16-35-251/20 " 29 " 05 2020 г. А.В.Леванова

Начальник Управления
территориального контроля

согласовано
16-35-251/20 " 1 " 06 2020 г. О.А.Голосной

Начальник Правового управления

согласовано
16-35-251/20 " 2 " 06 2020 г. А.М.Зуева

Начальник Управления
документационного обеспечения
и контроля

Г.И.Чернякова
" 16 " 06 2020 г.

Список рассылки: Кондрашеву Л.В., Логиновой Ю.А., Рождественской С.А., Зуевой А.М.,
Левановой А.В., Голосному О.А., Соничеву А.Ю., Черняковой Г.И.