

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации для проведения работ по сохранению
выявленного объекта культурного наследия
«Доходный дом Я. Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев,
архитектурно-художественные интерьеры»,
по адресу: г. Москва, Арбат улица, д. 29

г. Москва

11 апреля 2025 г.

Дата начала экспертизы

14 октября 2024 г.

Дата окончания экспертизы

11 апреля 2025 г.

Место проведения экспертизы

город Москва

Сведения о заказчике экспертизы:

ООО «ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ ГРУППЫ КОМПАНИЙ «ГОРОД» (далее - ООО «ПСК ГК «ГОРОД»), юридический адрес: Московская область, г. Красногорск, ул. Почтовая, д. 3, пом. 28. ОГРН 1137746900004; ИНН 7724892407.

Сведения об экспертах:

Фамилия, имя, отчество	Николаева Елена Ильинична
Образование	высшее
Специальность	инженер-реставратор
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	55 лет
Место работы и должность	Общество с ограниченной ответственностью «ПФ-Градо»
Сведения об аттестации эксперта	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы 24 апреля 2024 г. № 790 Объекты экспертизы: - 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	Раздольская Татьяна Александровна
Образование	высшее
Специальность	искусствовед
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	45 лет
Место работы и должность	В настоящее время не работает.
Сведения об аттестации эксперта	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко – культурной экспертизы от 11 октября 2023 г. № 2853. Объекты экспертизы: - объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия; - 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.
Фамилия, имя, отчество	Свирина Елена Викторовна
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	42 года
Место работы и должность	В настоящее время не работает

Сведения об аттестации эксперта	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 18 сентября 2023 г. №2690. Объекты экспертизы: – выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; – документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; – документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; – документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения 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 настоящей статье 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; – 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; – проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
---------------------------------	---

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в акте государственной историко-культурной экспертизы, и за соблюдение принципов проведения 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» и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530 и в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы «Об организации проведения государственной историко-культурной экспертизы» от 18 сентября 2024 г. № 394.

Эксперты:

- не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы (его должностными лицами, работниками);
- 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 заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

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

Цель и объект экспертизы.

Цель экспертизы:

Определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Объект экспертизы:

«Проектная документация для проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Я. Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев, архитектурно-художественные интерьеры» по адресу: г. Москва, Арбат улица, д.29, пом. 2/1. Проект приспособления» (далее—Объект), разработанная ООО «ПСК ГК «ГОРОД» в 2024-2025 гг.

Сведения о заказчике и разработчиках проектной документации:

Заказчик проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАЙНФУД», адрес: 121069, г. Москва, Поварская ул., д.31/29, пом. 5Н; ОГРН/ОГРНИП 1207700074670.

Разработчик проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОЕКТНО - СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ ГРУППЫ КОМПАНИЙ «ГОРОД» (ООО «ПСК ГК «ГОРОД»), Юридический адрес: Московская область, г. Красногорск, ул. Почтовая, д. 3, Пом. 28. ОГРН 1137746900004; ИНН 7724892407.

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации (СРО) от 05. ноября 2024 №5470, Ассоциация Проектировщиков "Архитектурные решения" (АП "АР"), регистрационный номер СРО-П-212-23072019.

Выписка из реестра лицензий Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024, номер в Едином реестре учета лицензий: ЛО40-00103-00/00958318; переоформлена № 651 от 10.04.2024.

I. Перечень документов, представленных Заказчиком на рассмотрение экспертной комиссии.

В составе разделов «Проектной документации для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия «Доходный дом Я. Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев, архитектурно-художественные интерьеры» по адресу: г. Москва, Арбат улица, д.29, пом. 2/1. Проект приспособления», разработанной ООО «ПСК ГК «ГОРОД» в 2024 г, представлены решения по приспособлению Объекта для современного использования, разработанные с учетом ранее согласованной проектной документации, выполненной ООО «СТРОИТЕЛЬНЫЙ АЛЬЯНС» в 2020 г. (согл. ДКН г. Москвы от 26.08.2020 г. № ДКН-056601-000155/20). Проектная документация сформирована в соответствии с требованиями ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» и ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

Учитывая изложенное, экспертной комиссией рассмотрены следующие материалы и документы.

Раздел 1: Предварительные работы

Подраздел 1.1. Исходно-разрешительная документация.

Подраздел 1.2. Предварительные исследования.

Раздел 2. Комплексные научные исследования.

Подраздел 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования.

Подраздел 2.2. Историко-архитектурные и натурные исследования. Обмеры.

Подраздел 2.3. Инженерно-технические исследования. Зондажи.

Раздел 3. Проект приспособления.

Подраздел 3.1. Пояснительная записка.

Подраздел 3.2. Архитектурные решения.

Подраздел 3.3. Вентиляция

Подраздел 3.4. Проект организации работ.

Полный перечень предоставленной документации представлен в приложении 1 к Акту государственной историко-культурной экспертизы.

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

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

Экспертам не известны обстоятельства, препятствующие их привлечению к проведению экспертизы, либо не позволяющие соблюдать принципы ее проведения, установленные статьей 29 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

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

При проведении экспертизы государственными экспертами было выполнено:

- изучение правовой и нормативной базы;
- изучение предоставленной исходно-разрешительной документации;
- изучение материалов комплексных научных исследований, в том числе материалов инженерно-технических обследований конструкций здания;
- изучение текстовых и графических материалов проектной документации для проведения работ по сохранению Объекта;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, принятые от Заказчика;
- применены методы источниковедческого, историко-архивного, историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования выводов историко-культурной экспертизы.

При изучении проектной документации и других материалов эксперты сочли представленные материалы достаточными для подготовки заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы.

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

Экспертизой установлено, что проектная документация разработана на основании документов и материалов, указанных в приложении №1 к настоящему Акту экспертизы, включая:

- договор на разработку документации от 21 октября 2024 г № 21/10/24 между ООО "ЛайнФуд" и ООО "ПСК ГК ГОРОД" на проведение изыскательских работ и разработку проектной документации;
- Техническое задание заказчика от 2024 г. б/н.;
- Задание Департамента культурного наследия г. Москвы на разработку проектной документации для проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Я. Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев, архитектурно-художественные интерьеры», по адресу: г. Москва, Арбат улица, д.29, пом. 2/1 от 03 сентября 2024 № ДКН-055101-00005912/24, выданное ООО "ЛАЙНФУД";
- Разрешение Департамента культурного наследия г. Москвы на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (выявленного объекта культурного наследия), выданное ООО "ПСК Город" от 19 ноября 2024 г. № ДКН-055201-0000723/24 (на исследовательские и изыскательские работы).

Сведения об Объекте.

Общие сведения.

Выявленный объект культурного наследия «Доходный дом Я.Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев, архитектурно-художественные интерьеры» по адресу: г. Москва, Арбат улица, д. 29, расположен в квартале, ограниченном улицей Арбат и переулками Калошиным, Сивцев Вражек и Староконюшенным.

Границы территории объекта не утверждены.

Объект расположен в границах территории объектов археологического наследия "Культурный слой "Земляного города (Скородома), XVI-XVII вв. н.э." (указ Президента Российской Федерации от 20 февраля 1995 г. № 176 "Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского значения) и 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)" в перечень выявленных объектов культурного наследия города Москвы" (в редакции приказа ДКН города Москвы от 26 июня 2020 г. № 426).

Впервые улица Арбат была упомянута в летописи 1493 года по случаю страшного пожара Москвы, начавшегося в церкви Николы на Песках. Сначала Арбатом именовалась территория от Кремля до Москвы-реки, лежащая от Троицких ворот меж Остоженкой и Никитской вплоть до будущих Новинского, Смоленского и Зубовского бульваров.

В XVI—XVII веках Арбатом называлась обширная местность, лежавшая между современными Знаменкой и Большой Никитской улицами, при этом основной улицей района была Воздвиженка, которая главным образом и получила название «Арбат». Формирование здесь городской застройки началось в последние годы правления князя Ивана III, предпринявшего при участии итальянских мастеров масштабную перестройку города. Одним из результатов этой реконструкции стало учреждение на окраинах городских предместий, дворцовых слобод, населённых мастерами людьми.

В своих современных пределах улица Арбат оформилась в конце XVI века, получив начало у Арбатских ворот Белого города, а завершение у одноимённых ворот Скородома (Деревянного города).

В XVII-XVIII веках этот район, расположенный в Земляном городе, застроен преимущественно деревянными домами, населялся небогатым, но родовитым московским дворянством и ремесленниками. Это привело к тому, что, как правило, здесь не строились крупные особняки дворцового типа.

В 1658 году по указу царя Алексея Михайловича Арбатская улица была переименована в Смоленскую. Это название просуществовало до XVIII века, но так и не прижилось среди москвичей, закрепившись лишь за не имевшим дотоле названия продолжением Арбата к Дорогомиловскому мосту.

Во время пожара 1736 года Арбат сильно выгорел, после чего было принято решение о его расширении. С этого времени Арбат превращается в одну из самых аристократических улиц Москвы, где селились самые известные русские дворянские фамилии. После пожара 1812 года, опустошившего Приарбатье, здесь появились окружённые зеленью ампиры особняки. Район был застроен одно- или двухэтажными домами-усадьбами с бельэтажами и мезонинами и садами, во множестве сохранявшимися ещё в середине XIX века. Застройка улицы оставалась с разрывами, особенно в средней, «дворянской», части и была уплотнённой в торговых частях, примыкавших к Смоленской и Арбатской площадям.

Во второй половине XIX-начале XX века облик улицы стал меняться: появились трёхэтажные дома, были надстроены некоторые невысокие особняки, началось строительство многоэтажных доходных жилых домов. Стало больше магазинов и лавок.

В советское время в 1920-1930-е годы новые дома по правой стороне Арбата возводились с отступом от красной линии для расширения улицы, а исторические аристократические особняки и доходные дома превратились в коммуналки. Во время Великой Отечественной войны в результате авианалётов было полностью разрушено здание театра им. Вахтангова.

В системе исторического ядра Москвы район Арбата является классическим примером сложившейся старомосковской городской среды, включающей значительное количество памятников истории, культуры, архитектуры.

Краткие исторические сведения.

Первым источником по истории данного домовладения являются «Переписные книги 1738-1742 гг.». В это время его территория входила в больший по величине участок князя И. Егупова-Черкасского. На плане Москвы 1767 года Горихвостова участок зафиксирован пустым, с небольшим строением у восточной границы. Со второй половины XVIII века ближайшие владения стали скупаться дворянином Салтыковым. На плане 1790 года виден стоящий на исследуемом участке каменный дом, фасадом выходящий на Арбат, и в дальних межах на территорию данного владения частично выходит деревянный большой жилой дом.

План начала XIX века фиксирует ту же застройку: 2-х этажный каменный жилой дом, выходивший на Арбат, и деревянный 1-этажный на каменном фундаменте.

План 1819 года показывает уцелевший после пожара 1812 года каменный дом и западную границу, уточненную в результате судебной тяжбы его владелицы Салтыковой Марии Николаевны, вдовы сенатора с соседом, отставным капитаном А. И. Яворским. К 1829 году владелец участка сменился, им стал помощник попечителя Московского учебного округа, чиновник 4 класса Д. П. Голохвастов. В 1832 году владение было поделено на 6 частей. В результате этого раздела выделился современный участок домовладения, по-прежнему с каменным домом, который был приобретен на имя коллежской советницы О. В. Воейковой. В своем владении в том же году она выстраивает новый деревянный флигель на каменном фундаменте, расположенный торцом к ул. Арбат, а в глубине двора длинный деревянный сарай.

В 1842 году имением владел коллежский асессор М. Е. Хрущев. В этом году рядом с позднее снесенным сараем был построен 1-этажный каменный флигель, а к дому сделана 1-этажная нежилая пристройка.

В 1862 году новая владелица почетная гражданка Вишнякова Марья Давыдовна на фасаде дома, выходящем на красную линию Арбата, устраивает новые двери для входа в новые магазины в первом этаже.

В 1896 году имение переходит к дворянину Я. М. Толстому. В 1904 году все строения по Арбату им были снесены, а на их месте по проекту гражданского архитектора Н. Г. Лазарева выстроен ныне существующий 5-этажный доходный дом с магазинами, подвалом и проездными воротами. При доме был устроен сад с фонтаном и бассейном.

В 1917 году дом был продан купцу Сергееву.

После революции 1917 года, по данным справочника «Вся Москва», в домах 27 и 29 по ул. Арбат располагалось Общество русских врачей. Здание превратилось в "уплотненный" дом, где в разное время располагались магазины и гинекологическая больница доктора Цацкина, а также проживали дрессировщик В. Дуров и солист и режиссер Большого театра В. П. Лосский,

В советское время были снесены все ранее существовавшие надворные постройки, в таком виде застройка участка сохранилась до нашего времени.

Описание объекта культурного наследия.

Пятиэтажный кирпичный с подвалом, мансардой и проездной аркой (заложена в советское время) доходный жилой дом по красной линии Арбата был выстроен в 1904 г. по проекту гражданского инженера Никиты Герасимовича Лазарева по заказу владельца участка, дворянина Якова Михайловича Толстого. Здание было оснащено по последнему слову техники: подъемной машиной (лифтом), автономным электрическим освещением, сантехникой и предназначено в наем под квартиры богатой публике. Первый этаж занимали магазины.

Главный фасад имеет четко выраженную 3-осевую симметричную композицию, подчеркнутую ризалитами, с выделением центральной оси рустованными лопатками и аттиковым завершением с лепным декором. Над широкими витринными окнами первого этажа оставлен гладко оштукатуренный пояс для вывесок. Плоскость стены верхних этажей облицована керамической плиткой. Четвертый и пятый этажи разделяет междуэтажный профилированный карниз. Оконные проемы оформлены штукатурными профилированными наличниками, окна второго и третьего этажа дополнительно декорированы сандриками с лепным декором и замковыми камнями. Арочный проем центрального ризалита акцентирован лепным маскароном – женской головкой. Особо примечателен широкий фриз лепнины, имитирующий листья каштана на уровне 4-го этажа. Завершен фасад венчающим карнизом с узким лепным фризом под ним.

Композиция дворового фасада также симметрична, но имеет 2-осевую структуру. Два выступающих боковых ризалита завершены мансардными этажами. Фасад имеет простое декоративное оформление, выполненное в кирпиче. Плоскости стен не оштукатурены и окрашены по кирпичу, разделены междуэтажным профилированным карнизом между четвертым и пятым этажом. В оформлении окон использованы сандрики, замковые камни и клинчатые перемычки. Здание завершено простым венчающим карнизом.

Планировка квартир в здании на момент постройки имела анфиладно-коридорный характер без выраженного деления на парадную и жилую зоны и представляла несколько вариантов. В советский период была заложена проездная арка и сделана 1-этажная кирпичная пристройка со двора по ее оси, утрачены полотнища проездных ворот и зонты над входами. Была проведена перепланировка подвала и 1-го этажа, в квартирах 2-5 этажей были установлены дополнительные перегородки.

На момент обследования в 1992 году интерьеры дома сохраняли отделку и планировку начала XXв. с незначительными утратами и изменениями. Сохранялись столярные заполнения оконных и дверных проёмов, дубовые паркет, выстилка полов метлахской плиткой, штукатурные плафоны, витражи, сантехника, отделка парадной лестницы.

В настоящее время в интерьерах сохраняется отделка парадной лестницы, металлическое ажурное ограждение шахты лифта и оформление двери лифта, витражи, метлахская плитка, выстилка лестничных площадок мраморной

плиткой, подоконники из мрамора. Частично сохранились оконные и дверные заполнения со скобяными приборами. Обследование интерьеров не проводилось, так как доступ ограничен пользователями объекта.

В 2020 г. здание было включено в городскую программу капитального ремонта многоквартирных домов-памятников архитектуры, по нему ООО «СТРОИТЕЛЬНЫЙ АЛЬЯНС» была разработана проектная документация для проведения капитального ремонта с реставрацией фасадов и лестничных клеток (согл. ДКН г. Москвы от 26.08.2020 г. № ДКН-056601-000155/20). По проекту произведены следующие реставрационные работы по фасадам: воссоздание утраченных оконных и дверных блоков и установка их на прежние места; реставрация сохранившихся оконных и дверных блоков; воссоздание балконных ограждений и металлических козырьков; реставрация керамической плитки; воссоздание металлических оконных решеток на дворовом фасаде; реставрация печных труб; расчистка декора фасада от многочисленных покрасок, техногенных загрязнений, реставрация декора с восполнением утрат и сколов; расчистка карнизов от многочисленных покрасок, техногенных загрязнений, реставрация с восполнением утрат, сколов; расчистка поверхности фасадов здания от современных отделочных материалов; расчистка гранитных плит цоколя главного фасада; частичная замена поврежденных гранитных плит цоколя; вычинка кирпичной кладки; инъектирование трещин кирпичной кладки; реставрация балконных плит; восстановление поврежденного штукатурного слоя фасадов; окраска поверхности фасада в соответствии с колористическим решением проекта реставрации.

Работы по приспособлению фасадов и интерьеров лестничных клеток включали: устройство нового металлического ограждения кровли по периметру здания; замену старых и устройство новых металлических подоконных отливов и отливов на выступающих архитектурно-декоративных элементах фасадов здания; выполнение ремонтно-реставрационных работ по стенам парадных и служебных лестничных клеток, окраску поверхностей потолков и стен водно-дисперсионными красками с предварительной подготовкой (расчистка, огрунтовка); выполнение ремонтных работ по покрытию полов, ступеням и площадкам лестницы из белого камня, по ступеням мест общего пользования, а также по полам парадной лестничной клетки из керамической плитки; выполнение ремонтных работ в зонах замены инженерных коммуникаций и по всему объему здания.

Предмет охраны объекта культурного наследия.

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Я. Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев, архитектурно-художественные интерьеры» первоначально определен Протоколом заседания комиссии экспертного обеспечения реестра недвижимого культурного наследия при Москомнаследии № 5 (31) от 25 августа 2010 года и уточнен

протоколом заседания Научно-методического совета при Департаменте по культурному наследию города г. Москвы от 24 августа 2024г. в следующей редакции:

- Местоположение и градостроительные характеристики здания, участвующего в формировании фронта застройки улицы Арбат, а также его роль в композиционно-планировочной структуре квартала и домовладения.
- Объемно-пространственная композиция 5-ти этажного здания 1904-1905 гг., включая мансарду центрального уличного ризалита и две боковые мансарды со стороны двора, дворовые ризалиты и проездную арку, высотные отметки по венчающему карнизу.
- Конструкция, конфигурация, материал и высотные отметки крыши и купола над центральным ризалитом, чердачные окна, печные трубы 1904-1905 гг.
- Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов 1904-1905 гг., в том числе местоположение, форма, размер и оформление оконных витражных и дверных проемов (штукатурные профилированные наличники, сандрики с лепным декором, клинчатые перемычки, замковые камни), открытые балконы с кованым ажурным ограждением различного рисунка, рустованные лопатки, лепной маскарон центрального ризалита, пояс гладко оштукатуренных филенок для вывесок, междуэтажные профилированные карнизы, широкий фриз лепнины изображающий листья смоковницы, венчающий карниз с узким лепным фризом, аттик с лепным декором.
- Материал и характер обработки фасадных поверхностей 1904-1905 гг., в том числе: облицовка плиткой на главном фасаде, окраска дворовых фасадов по кирпичу;
- Колористическое решение фасадов (уточняется в процессе реставрационных исследований).
- Оконные и дверные столярные заполнения со скобяными латунными приборами нескольких типов, мраморными подоконниками, наличниками витражами и витражными стеклами 1905 г., включая наружные двери тамбуры входов, двери в квартиры и в квартирах: их материал характер оформления и колористическое решение.
- Пространственно-планировочная структура интерьеров в пределах капитальных стен, перегородок, дверных проемов и перекрытий 1904-1905 гг. (анфиладно-коридорная планировка).
- Конструкция и материал капитальных стен 1904-1905 гг. (кирпичные на известково-цементном растворе) и перекрытий (междуэтажные - плоские; кухни и с/узлы - своды по металлическим балкам; подвал - бетонные своды по типу «Монье», по металлическим балкам);
- Лестницы парадные и черные 1904-1905 гг., их местоположение, конструкция, материал и декоративное оформление (доломитовые ступени и площадки между маршами, кованое металлическое ограждение с деревянными профилированными поручнями, на черных лестницах - с металлическими поручнями).

- Декоративное оформление интерьеров парадной лестницы и вестибюля 1904-1905 гг., в том числе: пол вестибюля из орнаментальной метлахской плитки, кованное металлическое ограждение двери лифта и шахты лифта вдоль лестничных маршей, оформление штукатурными профилированными тягами потолка.
- Декоративное оформление интерьеров квартир 1904-1905 гг. в том числе дубовые паркетные арки, с профилированными тягами, вентиляционные решетки в полах и стенах, штукатурная отделка потолков (карнизы, розетки, угловые косынки и пр.).

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

Сведения, полученные в результате проведенных комплексных научных исследований Объекта.

В 2024-2025 гг. ООО «ПСК ГК ГОРОД» в соответствии заданием Департамента культурного наследия г. Москвы от 03 сентября 2024 № ДКН-055101-00005912/24 на разработку проектной документации для проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Я. Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев, архитектурно-художественные интерьеры», по адресу: г. Москва, Арбат улица, д.29, пом. 2/1, выданным ООО "ЛАЙНФУД" были выполнены комплексные научные исследования по Объекту, включающие: историко-архивные и библиографические исследования, историко-архитектурные натурные исследования и обмерные работы, а также инженерно-технические исследования, выполненные специализированной организацией ГБУ «Экспертный центр» по заказу ООО «ПСК ГК «ГОРОД».

Исследовательские и изыскательские работы по Объекту выполнялись на основании разрешения Департамента культурного наследия г. Москвы на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (выявленного объекта культурного наследия), выданного ООО ПСК ГК «ГОРОД» от 19 ноября 2024 г. № ДКН-055201-000723/24 (на исследовательские и изыскательские работы).

Ранее в 2020-2022 гг. на Объекте были выполнены ремонтно-реставрационные работы по фасадам, кровле и интерьерам лестничных клеток по проектной документации, согласованной Департаментом культурного наследия г. Москвы в установленном порядке и принятые актом приемки работ в соответствии с действующим законодательством.

Техническое состояние конструкций Объекта.

Для определения технического состояния конструкций Объекта в соответствии с требованиями ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и

ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» ООО «ПСК ГК «ГОРОД» в 2024 году в составе «Комплексных научных исследований» были выполнены силами привлеченной специализированной организации инженерные исследования по состоянию несущих конструкций и инженерных систем здания, расположенного по адресу: ул. Арбат, д. 29, пом. 2/1, которые включили рекомендации по проведению работ по сохранению объекта культурного наследия. Техническое заключение «О допустимости и безопасности выполненных работ по переустройству и перепланировке помещения в многоквартирном доме» по указанному адресу выполнено ГБУ «Экспертный центр» в 2024 г.

По результатам произведенного обследования выявлено следующее.

Обследуемое здание – 5-и этажное с подвалом. Построено в 1906 г. Выборочный капитальный ремонт проводился. Проводился ремонт ЦТП, вводов ГВС и ХВС, отделки помещений в местах общего пользования, а также производилась замена радиаторов, стояков и магистралей (в местах общего пользования), в 2020-2022 гг. произведены ремонтно-реставрационные работы по фасадам и интерьерам лестничных клеток.

При проведении натурных исследований также было выявлено, что вероятно в конце 1980-х, начале 1990-х годов проводились работы по переустройству лестницы из подвала на 1 этаж и произведено устройство проема в перекрытии подвала для её устройства.

Согласно техническому заключению, общее состояние памятника оценивается как *работоспособное*. Состояние конструктивных, архитектурных и декоративных элементов, а также коммуникаций большей частью – *удовлетворительное*.

Фундаменты - ленточные бутобетонные, не обследовались. Шурфление не производилось по причине отсутствия внешних признаков неудовлетворительного состояния. Дефектов, влияющих на несущую способность фундаментов не выявлено. Состояние фундаментов *работоспособное*.

Перекрытия - междуэтажные: деревянные. Чердачное перекрытие деревянное с опиранием на несущие наружные и внутренние стены. Визуально прогибов и деформаций не выявлено. Перекрытие **над подвалом** в пом. 3 - выполнено из бетонных сводов Монье по металлическим балкам из двутавров № 27 и шагом 900 - 1100 мм, с подведенными под них металлическими балками из спаренных в коробку швеллеров № 14, опирающихся на несущие стены здания (Германский сортамент).

Над остальными помещениями повала перекрытие выполнено из бетонных сводов «Монье» по металлическим балкам из двутавров №27 и шагом 1100мм, опирающихся на несущие стены здания (Германский сортамент).

Перекрытие в осях «3-5/Б-Г» в конце 1980-х - начале 1990-х годов заменено на монолитное железобетонное перекрытие.

Подвал расположен под всем зданием и частично под двором. По подвалу проложены магистрали отопления водопровода и канализации. Несущие кирпичные стены оштукатурены и окрашены. Состояние отделочного слоя *работоспособное*. Проводился текущий ремонт. Перекрытие над 1-м этажом не обследовалось, ввиду отсутствия доступа к узлам скрытых конструкций. Состояние перекрытий *работоспособное*.

Стены - несущие, наружные и внутренние из глиняного кирпича, в стенах здания и подвалах имеются продольные трещины. Наружные (толщиной 925-1860 мм) и внутренние (толщиной 1110-1410 мм) стены здания находятся в работоспособном состоянии, воспринимают нагрузку от перекрытий. Состояние стен *работоспособное*.

Кровля - скатная по деревянному каркасу с наружным организованным водостоком. Каркас представляет систему стоек, подкосов и наклонных стропил, соединенных скобами и болтами с опорой на деревянный брус в основании. Кровельное покрытие уложено по деревянной обрешетке. Покрытие кровли из оцинкованного листа. Техническое состояние водоотвода с кровли здания находится в *работоспособном* состоянии.

Крыша - с не отапливаемым чердаком. Чердачное пространство образовано деревянным стропильным каркасом. Уклон кровли соответствуют материалу кровельного покрытия и составляет 30 градусов. Вентиляция чердачного пространства осуществляется через слуховые окна и через зазоры между кровлей и карнизом. Состояние несущих конструкции оценивается как *работоспособное*.

Система наружного организованного водостока с кровли, в которую входят лотки, горизонтальные желоба, вертикальные трубы, установленные в виде стояков. Материал - оцинкованные трубы.

Фасады - Главный фасад здания частично оштукатурен и окрашен, частично облицован керамической плиткой, цоколь главного фасада имеет отделку гранитными плитами. Дворовый фасад не оштукатурен, окрашен по кирпичу. Боковые фасады оштукатурены и окрашены. Состояние отделки фасадов и козырьков над входами - *удовлетворительное*.

Цоколь - по главному фасаду облицован гранитом, а дворовый оштукатурен и окрашен.

Балконы, лоджии, эркеры - на фасадах имеются бетонные балконы по-консольно защемленные в кладке наружных стен. Общее состояние балконов - *работоспособное*.

Отмостка - асфальтобетонная со стороны двора, со стороны главного фасада - бетонная брусчатка.

Лестницы - внутренние лестницы подъездов одно и двухмаршевые, с каменными ступенями и бетонными площадками по оштукатуренным металлическим балкам и косоурам.

В зоне проектирования:

Полы - подвал и 1 этаж - керамогранитная плитка.

Дверные и оконные проемы и их заполнения - оконные и дверные заполнения по главному фасаду – в алюминиевом профиле.

Оконные заполнения по дворовому фасаду – современные в ПВХ-профиле и деревянные; дверные заполнения – металлические, не утепленные (2 шт.) Состояние - *удовлетворительное*.

Лестницы - в конце 1980-х, начале 1990-х годов, до включения здания в перечень выявленных ОКН, проводились работы по переустройству лестницы из подвала на 1 этаж в осях «Б-Г/3-5». Произведена замена деревянной лестницы на несгораемую металлическую.

В габаритах рассматриваемых помещений крыльца отсутствуют.

Внутренняя отделка - перекрытие над подвалом частично скрыто подшивным потолком, частично без отделки. Над первым этажом перекрытие частично оштукатурено и окрашено, а частично зашито подшивным потолком.

Проведенным техническим обследованием установлено, что в конце 1980-х, начале 1990-х годов, до включения здания в перечень выявленных ОКН в 2010 году и определения по нему предмета охраны, проводились работы по переустройству лестницы из подвала на 1 этаж в осях «Б-Г/3-5». Произведена замена деревянной лестницы на несгораемую металлическую, выполнен проем в перекрытии между подвалом и 1 этажом для её устройства, а также в сводах «Монье» выполнен участок ж/б монолитного перекрытия в осях В-Г/3-5;

В процессе производства вышеуказанных работ были выполнены следующие мероприятия:

- устройство металлической лестницы из подвала на 1 этаж в осях «В-Г/3-5»;
- устройство проема в перекрытии между подвалом и первым этажом в осях «Б-Г/3-5» с усилением;
- устройство монолитных участков в перекрытии между подвалом и 1 этажом в осях «Б-Г/3-5»;
- устройство отверстий в монолитных железобетонных участках перекрытия под прокладку вентиляционных коробов в осях «В-Г/3-4».

Устройство лестницы и проёма было выполнено следующим образом:

Опорная стойка существующей балки выполнена из профиля квадратного сечения 120х6 мм ГОСТ 30245-94. Опирается стойка предусмотрено на монолитный железобетонный фундамент из бетона класса В20, с армированием четырьмя горизонтальными сетками с шагом 100 мм по высоте, из арматуры 4 Вр-1 ГОСТ 6727-80, с ячейкой 100х100 мм. Габариты фундамента 0,6х0,6х0,5(н) мм. Глубина заложения фундамента 0,64 м относительно уровня пола подвала, по щебеночной подушке толщиной 0,5 м.

Монолитные участки перекрытия выполнены толщиной 100 мм, из бетона класса В20, с армированием сеткой из арматуры 12-А500С ГОСТ 34028-2016, с ячейкой 200х200 мм. Балки перекрытия - швеллер 16П ГОСТ 8240-97 и уголок 180х180х11 мм ГОСТ 8509-93.

Все элементы металлоконструкции окрашены за два раза эмалью ПФ-115 (ГОСТ 6465-76) по предварительно обработанной поверхности грунтом

ГФ-021 (ГОСТ 25129-2020) в два слоя.

Сведения, полученные в результате исследования проектной документации, являющейся Объектом экспертизы.

По результатам материалов историко-архивных и библиографических, архитектурных натурных, инженерных исследований, выполненных в 2024 г., а также результатам натурных исследований и изысканий для проведения работ по сохранению Объекта силами специалистов ООО «ПСК ГК ГОРОД» в составе разделов проектной документации для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия «Доходный дом Я. Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев, архитектурно-художественные интерьеры» по адресу: г. Москва, Арбат улица, д.29, пом. 2/1, представлены решения по приспособлению Объекта для современного использования.

Предварительные работы включили в себя архитектурные обмеры, фотофиксацию интерьеров. Результаты выполненных предварительных работ включены в состав проекта приспособления Объекта для современного использования.

Архитектурные решения проекта приспособления.

Архитектурными решениями проектной документации на проведение работ по приспособлению Объекта к современному использованию предусматривается выполнение нижеследующих мероприятий (включая некоторые мероприятия по реставрации фасадов, предусмотренные проектом реставрации, выполненным ООО «СТРОИТЕЛЬНЫЙ АЛЬЯНС» в 2020 г., согл. ДКН г. Москвы от 26.08.2020 г. № ДКН-056601-000155/20) с целью завершения реставрационных работ по фасадам).

На главном фасаде:

- замена дверного блока в алюминиевом переплете в осях «А/4-6» на дверной блок в деревянном переплете индивидуального изготовления, в соответствии с проектом реставрации, разработанным ООО «СТРОИТЕЛЬНЫЙ АЛЬЯНС» в 2020 году и согласованным ДКН г. Москвы от 26.08.2020 г. № ДКН-056601-000155/20.

На дворовом фасаде:

- замена металлических дверных блоков на дверные металлические блоки с деревянными накладками индивидуального изготовления, выполненными в соответствии с проектом реставрации, разработанным ООО «СТРОИТЕЛЬНЫЙ АЛЬЯНС» в 2020 году и согласованным ДКН г. Москвы от 26.08.2020 г. № ДКН-056601-000155/20;
- замена пластиковых оконных блоков на оконные блоки из деревянных профилей с двухкамерным стеклопакетом, в соответствии с проектом реставрации, разработанным ООО «СТРОИТЕЛЬНЫЙ АЛЬЯНС» в 2020 году и согласованным ДКН г. Москвы от 26.08.2020 г. № ДКН-056601-000155/20;

- воссоздание металлических оконных решеток 1-ого этажа по дворовому фасаду, с целью завершения реставрационных работ, согласно проекту ООО «СТРОИТЕЛЬНЫЙ АЛЪЯНС», согласованному от 26.08.2020 г. № ДКН-056601-000155/20;
- установка вентиляционных решеток вместо стекла в оконных рамах на дворовом фасаде в осях «Г/4-3», без затрагивания их конструкций, выполненных в процессе реставрационных работ.

По интерьерам:

- разборка современных ненесущих перегородок и обшивок стен, в том числе с дверными проёмами, не включенных в предмет охраны ОКН;
- разборка декоративных коробов, не имеющих исторической ценности;
- разборка сантехнических приборов;
- проём в несущей стене подвала в осях «Г/2-3» в габаритах перемычки, размером 870x1900 (h) мм является первоначальным, ранее не закладывался, на планах БТИ не показан ошибочно;
- оконные проемы, в ранее существующих габаритах существующих перемычек, в наружной стене в осях «Г/5-1» в уровне 1-ого этажа являются первоначальными, ранее не закладывались, на планах БТИ 2012 г. показаны заложенными ошибочно;
- сохранение в окне 1-го этажа в осях «Г/6-7», выполненной ранее в процессе эксплуатации здания временной кирпичной закладки (в один кирпич), подлежащей разборке при изменении функционального назначения указанного помещения (в соответствии с согласованным проектом реставрации, выполненным ООО «СТРОИТЕЛЬНЫЙ АЛЪЯНС» в 2020 г., согл. ДКН г. Москвы от 26.08.2020 г. № ДКН-056601-000155/20);
- устройство перегородок из гипсокартонных листов по металлическому каркасу с дверными проемами в подвале и первом этаже здания, с целью нового функционального зонирования помещений;
- устройство обшивки кирпичных стен первого этажа из гипсокартонных листов по металлическому каркасу для возможности устройства современной отделки;
- устройство стеклянных перегородок с дверными проемами на первом этаже здания с целью функционального зонирования помещений;
- частичная заделка дверного проема во внутренней несущей стене подвала в осях «Г/4-5»;
- частичная заделка ниши во внутренней несущей стене подвала в осях «Б/3-4»;
- устройство напольных покрытий из современных материалов без затрагивания межэтажного перекрытия с устройством звукоизоляции и гидроизоляции полов;

Технологические решения проекта приспособления.

Проектом предусмотрено приспособление Объекта для размещения комплексного предприятия общественного питания:

- установка нового санитарно-технического оборудования с выполнением новых подводок сетей водоснабжения и канализации;
- установка вентиляционного оборудования;
- установка электрических плит в подвале.

Предложения по организации работ и их последовательности.

В составе проекта приспособления разработан «Проект организации работ», содержащий рекомендации по организации проведения работ по сохранению Объекта, включая:

- общие положения;
- характеристика района по месту расположения объекта реконструкции и условий строительства;
- оценка развитости транспортной инфраструктуры;
- сведения о возможности использования местной рабочей силы при осуществлении строительства;
- перечень видов работ, предполагаемых к выполнению на Объекте культурного наследия;
- перечень видов строительных и монтажных работ, ответственных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, подлежащих освидетельствованию с составлением соответствующих актов приемки перед производством последующих работ и устройством последующих конструкций;
- предложения по обеспечению контроля качества строительных и монтажных работ, а также поставляемых на площадку и монтируемых оборудования, конструкций и материалов;
- перечень требований, которые должны быть учтены в рабочей документации, разрабатываемой на основании проектной документации, в связи с принятыми методами возведения строительных конструкций и монтажа оборудования;
- перечень мероприятий и проектных решений по определению технических средств и методов работы, обеспечивающих выполнение нормативных требований охраны труда;
- описание проектных решений и мероприятий по охране окружающей среды в период строительства;
- описание проектных решений и мероприятий по охране объектов в период проведения работ по реставрации и приспособлению;
- обоснование принятой продолжительности работ по объекту капитального строительства и их отдельных этапов;
- основные показатели проекта приспособления;
- перечень нормативных документов;
- стройгенплан.

При выполнении работ генподрядчику необходимо обеспечить доступ эксплуатирующих организаций для обслуживания действующих коммуникаций, проходящих в пределах стройплощадки, не допускать

складирование строительных конструкций и стоянку строительной техники по трассе прохождения действующих инженерных сетей.

Решения по сохранению территории объекта культурного наследия.

Выявленный объект культурного наследия «Доходный дом Я. Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев, архитектурно-художественные интерьеры», расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 29, пом. 2/1, расположен на земельном участке, который в настоящее время полностью освоен и не требует изменений в благоустройстве.

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

Представленные на экспертизу документы дают достаточное представление о намечаемых работах. Перечень использованных нормативных документов приведен в приложении 2 к акту государственной историко-культурной экспертизы.

VI. Обоснования выводов экспертизы.

Экспертной комиссией при проведении экспертизы проектной документации, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «ПСК ГК "ГОРОД"» в 2024-2025 гг. для проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Я. Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев, архитектурно-художественные интерьеры» по адресу: г. Москва, Арбат улица, д. 29, пом. 2/1 установлено:

1. Проектная документация разработана на основании разрешительной и правоустанавливающей документации, оформленной в установленном порядке.

2. Проектная документация разработана с учетом требований ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» и ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

3. Проектная документация для проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Я. Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев, архитектурно-художественные интерьеры» по адресу: г. Москва, Арбат улица, д.29, пом. 2/1. Проект приспособления. выполнена с сохранением всех исторических архитектурных и конструктивных элементов здания, а также архитектурно-художественного убранства его фасадов, входящих в предмет охраны Объекта.

4. Представленная на экспертизу проектная документация содержит необходимые материалы и документы, достаточные для обоснования принятых проектных решений по реставрации и приспособлению Объекта,

направленных на решение задач по сохранению здания, как объекта культурного наследия.

5. Технические решения, содержащиеся в проекте, не являются предметом рассмотрения настоящего акта государственной историко-культурной экспертизы.

6. В соответствии с Федеральным законом от 22 октября 2014 года № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» «...если, при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, и при условии осуществления государственного строительного надзора за указанными работами и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия».

В соответствии с выводами, изложенными представителями проектировщика ООО «ПСК ГК «ГОРОД» в «Акте определения влияния предполагаемых к проведению работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации» от 11 февраля 2025 г. (в составе предварительных работ): «Предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации». Эксперты считают возможным согласиться с выводами «Акта определения влияния».

VII. Выводы экспертизы.

По результатам проведенного анализа представленных на рассмотрение документов и материалов, а также проведенных исследований, экспертная комиссия пришла к выводу о том, что «Проектная документация для проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Я. Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев, архитектурно-художественные интерьеры» по адресу: г. Москва, Арбат улица, д.29, пом. 2/1. Проект приспособления», разработанная ООО «ПСК ГК «ГОРОД» в 2024-2025гг., соответствует **(положительное заключение)** требованиям Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Мы, Николаева Елена Ильинична, Раздольская Татьяна Александровна, Свирина Елена Викторовна, 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 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Приложения:

1. Перечень документов, представленных Заказчиком на рассмотрение экспертной комиссии.
2. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы.
3. Протокол организационного заседания экспертной комиссии.
4. Протокол итогового заседания экспертной комиссии.

Подписи экспертов:

**Председатель экспертной
комиссии**

Е.В. Свирина

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Т.А. Раздольская

Член экспертной комиссии

Е.И. Николаева

Приложение 1

к Акту государственной историко-культурной экспертизы

Перечень документов, представленных Заказчиком на рассмотрение экспертной комиссии.

1. «Проектная документация для проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Я. Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев, архитектурно-художественные интерьеры» по адресу: г. Москва, Арбат улица, д.29, пом. 2/1. Проект приспособления», разработанная ООО «ПСК ГК «ГОРОД» в 2024-2025 гг., в составе:

Раздел 1: Предварительные работы

Подраздел 1.1. Исходно-разрешительная документация.

Подраздел 1.2. Предварительные исследования.

Раздел 2. Комплексные научные исследования.

Подраздел 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования.

Подраздел 2.2. Историко-архитектурные и натурные исследования. Обмеры.

Подраздел 2.3. Инженерно-технические исследования. Зондажи.

Раздел 3. Проект приспособления.

Подраздел 3.1. Пояснительная записка.

Подраздел 3.2. Архитектурные решения.

Подраздел 3.3. Вентиляция

Подраздел 3.4. Проект организации работ.

2. Договор на разработку документации от 21 октября 2024 г № 21/10/24 между ООО «ЛайнФуд» и ООО «ПСК ГК «ГОРОД» на проведение изыскательских работ и разработку проектной документации.

3. Техническое задание заказчика ООО «ЛайнФуд» от 2024 г. б/н.

4. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации (СРО) от 09 декабря 2024 № 5538, Ассоциация Проектировщиков "Архитектурные решения" (АП «АР»), регистрационный номер СРО-П-212-23072019"ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ ГРУППЫ КОМПАНИЙ ГОРОД"; (ООО "ПСК ГК ГОРОД)".

5. Выписка из реестра лицензий Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2024 № ЛО40-00193-00/009583318 в Едином реестре учета лицензий: ЛО40-00103-00/00958318; переоформлена № 651 от 10.04.2024 «ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ ГРУППЫ КОМПАНИЙ «ГОРОД»; ООО «ПСК ГК «ГОРОД».

6. Выписка из ЕГРН от 22.09.2020 г., собственность, государственная регистрация права №77-77/015-77/066/247/2016-332/1 от 05.12.2016 г.

7. Задание Департамента культурного наследия г. Москвы на разработку проектной документации для проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Я. Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев, архитектурно-художественные интерьеры», по адресу: г. Москва, Арбат улица, д.29, пом. 2/1 от 03 сентября 2024 № ДКН-055101-00005912/24, выданное ООО «ЛАЙНФУД».

8. Разрешение Департамента культурного наследия г. Москвы на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (выявленного объекта культурного наследия), выданное ООО «ПСК ГК «ГОРОД» от 19 ноября 2024 г. № ДКН-055201- 000723/24 (на исследовательские и изыскательские работы)
9. Копия поэтажных планов Архивного управления ГБУ МосгорБТИ - по состоянию на 1936 г. и 1949 г.
10. Планы Центрального территориального бюро технической инвентаризации по сост. от 26.03.2010.
11. Техническое заключение ГБУ «Экспертный центр» от 31 октября 2024 г., выполненное по Договору № 2024-3527 от 18 октября 2024 г. о допустимости и безопасности выполненных работ по переустройству и перепланировке помещения в многоквартирном доме по адресу: Москва, У. Арбат, д. 29, пом. 2/1.
12. Выписка из протокола заседания секции № 2 "Государственный учет объектов культурного наследия города Москвы" Научно-методического совета при Департамента культурного наследия города Москвы от 23 августа 2024 г. № 56 (уточнение предмета охраны). Предмет охраны первоначально определен Протоколом заседания Комиссии экспертного обеспечения реестра недвижимого культурного наследия при Москомнаследии № 5 (31) от 25 августа 2010 года.
13. Письмо Департамента культурного наследия г. Москвы в адрес ООО «СТРОИТЕЛЬНЫЙ АЛЬЯНС» по вопросу согласования проектной документации «Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома» для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия «Доходный дом Я. Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев, архитектурно-художественные интерьеры» по адресу: г. Москва, Арбат улица, д.29, пом. 2/1 от 26.08.2020 г. № ДКН-056601-000155/20.
14. Проектная документация «Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома» для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия «Доходный дом Я. Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев, архитектурно-художественные интерьеры» по адресу: г. Москва, Арбат улица, д.29, пом. 2/1, разработанная ООО «СТРОИТЕЛЬНЫЙ АЛЬЯНС» в 2020 г., согл. Департаментом культурного наследия г. Москвы 26 августа 2020 г. № ДКН-056601-000155/20 в соответствии с выводами Акта ГИКЭ от 28 июня 2020 г.
15. Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов РФ от 11 февраля 2025 г.

Приложение 2

к Акту государственной историко-культурной экспертизы

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

Федеральный Закон от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Общие требования».

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

«Положение о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530.

Приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 18 сентября 2024 г. № 394 «Об организации проведения государственной историко-культурной экспертизы Департаментом культурного наследия города Москвы».

Приложение 3

к Акту государственной историко-культурной экспертизы

ПРОТОКОЛ №1

**организационного заседания комиссии экспертов по вопросу
рассмотрения проектной документации для проведения работ по
сохранению выявленного объекта культурного наследия
«Доходный дом Я. Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев,
архитектурно-художественные интерьеры»,
по адресу: г. Москва, Арбат улица, д.29.**

г. Москва

«14» октября 2024 г.

Присутствовали:

Раздольская Татьяна Александровна – искусствовед, стаж работы 45 лет, в настоящее время не работает, аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 11 октября 2023 г. № 2853.

Николаева Елена Ильинична - инженер-реставратор, стаж работы 55 лет, место работы - ООО "ПФ-Градо", аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 24 апреля 2024 г. № 790.

Свирина Елена Викторовна – архитектор, стаж работы 42 года, в настоящее время не работает, аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 18 сентября 2023 г. № 2690.

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:

Раздольская Т.А., Николаева Е.И., Свирина Е.В.

- избрать председателем Экспертной комиссии – Свирина Е.В.

- избрать ответственным секретарем Экспертной комиссии – Раздольскую Т.А.

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

Об определении порядка работы и принятии решений Экспертной комиссии.

Свирина Е.В. уведомила членов комиссии о получении от заказчика комплекта проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Я. Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев, архитектурно-художественные интерьеры», по адресу: г. Москва, Арбат улица, д. 29, пом. 2/1 - разработанной ООО «Проектно-строительная компания Группы компаний Город» в 2024-2025 гг.

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 ведёт и ее решение объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии, его обязанности осуществляет ответственный секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы, в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены Экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя Экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя Экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь Экспертной комиссии.

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

Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

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

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.

Об определении основных направлений работы экспертов.

Определить следующий порядок работы экспертов:
 Эксперты самостоятельно проводят анализ представленной проектной, разрешительной и нормативной документации и докладывают результаты на совместном заседании.

Свирина Е.В. обобщает материалы экспертных заключений членов Комиссии, Раздольская Т.А. оформляет текст заключения (Акта) государственной историко-культурной экспертизы (далее – Акта ГИКЭ) и представляет членам комиссии для окончательного рассмотрения и подписания.

Об утверждении календарного плана работы Экспертной комиссии.

Утвердить следующий календарный план работы Экспертной комиссии:

14 октября 2024 г. – организационное заседание Экспертной комиссии.

Ответственные исполнители: Раздольская Т.А., Николаева Е.И., Свирина Е.В.

11 апреля 2025 г. – окончательное заседание Экспертной комиссии.

Оформление и подписание Акта ГИКЭ.

11 апреля 2025 г. – передача Заказчику Акта государственной историко-культурной экспертизы в формате переносимого документа PDF, подписанного квалифицированной электронной подписью членов Экспертной комиссии, при необходимости – в 3 (трёх) на бумажном носителе

Ответственные исполнители: Раздольская Т.А., Николаева Е.В., Свирина Е.В.

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

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

Подписи:

**Председатель экспертной
комиссии**

Е.В. Свирина

**Ответственный секретарь
Экспертной комиссии**

Т.А. Раздольская

Член экспертной комиссии

Е.И. Николаева

Приложение 4
к Акту государственной историко-культурной экспертизы

ПРОТОКОЛ №2
итогового заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения
проектной документации для проведения работ по сохранению
выявленного объекта культурного наследия
«Доходный дом Я. Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев,
архитектурно-художественные интерьеры»,
по адресу: г. Москва, Арбат улица, д. 29.

г. Москва

11 апреля 2025 г.

Присутствовали:

Раздольская Татьяна Александровна – искусствовед, стаж работы 45 лет, в настоящее время не работает, аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 11 октября 2023 г. № 2853.

Николаева Елена Ильинична - инженер-реставратор, стаж работы 55 лет, место работы - ООО "ПФ-Градо", аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 24 апреля 2024 г. № 790.

Свирина Елена Викторовна – архитектор, стаж работы 42 года, в настоящее время не работает, аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 18 сентября 2023 г. № 2690.

Повестка дня:

1. Рассмотрение Акта (заключения) государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проект приспособления» для проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Я. Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев, архитектурно-художественные интерьеры», по адресу: г. Москва, Арбат улица, д. 29, пом.1/2 - разработанной ООО «Проектно-строительная компания Группы компаний «Город» в 2024-2025 гг.
2. Согласование заключительных выводов экспертизы и подписание Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Принятые решения:

1. Члены Экспертной комиссии Раздольская Т.А., Николаева Е.И., Свирина Е.В. согласились с решениями проектной документации для проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Я. Толстого, 1904-1905 гг., арх. Н.Г. Лазарев, архитектурно-художественные интерьеры» по адресу: г. Москва, Арбат улица, д. 29, пом.1/2. «Проект приспособления», разработанной ООО «Проектно-строительная компания Группы компаний Город» в 2024-2025 гг.

2. Произвели подписание заключения (Акта) в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530 и в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы «Об организации проведения государственной историко-культурной экспертизы» от 18 сентября 2024 г. № 394.

3. Решили передать Заказчику Акт государственной историко-культурной экспертизы в формате переносимого документа PDF, подписанного квалифицированной электронной подписью членов Экспертной комиссии.

Подписи:

**Председатель экспертной
комиссии**

Е.В. Свирина

**Ответственный секретарь
Экспертной комиссии**

Т.А. Раздольская

Член экспертной комиссии

Е.И. Николаева