

Акт
государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны объектов культурного наследия
в части установления режимов использования земель и земельных участков,
требований к градостроительным регламентам на территории объединенной
охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала
№ 56 Центрального административного округа города Москвы

3 сентября 2021 г.

г. Москва

Дата начала проведения экспертизы	8 июня 2021 г.
Дата окончания проведения экспертизы	3 сентября 2021 г.

Сведения об экспертах:

Фамилия, имя, отчество	Нащокина Мария Владимировна
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень (звание)	доктор искусствоведения, кандидат архитектуры, академик архитектуры (РААСН)
Стаж работы	более 40 лет
Место работы и должность	НИИ теории, истории архитектуры и градостроительства (Филиал ФГБУ "ЦНИИП Минстроя России" НИИТИАГ), зав. отделом архитектуры нового времени
Реквизиты аттестации Минкультуры Российской Федерации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 15 апреля 2019 г. № 436:
Объекты экспертизы, на которые был аттестован эксперт	<ul style="list-style-type: none">- 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;

	<ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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 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; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия
Фамилия, имя, отчество	Замжицкая Ольга Михайловна
Образование	высшее
Специальность	искусствовед
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	более 35 лет
Место работы и должность	<p>ФГУП "Центральные научно-реставрационные проектные мастерские" (ФГУП ЦНРПМ), руководитель сектора Научного отдела, Государственный институт искусствознания, научный сотрудник Отдела свода памятников архитектуры и монументального искусства</p>

<p>Реквизиты аттестации Минкультуры Российской Федерации</p> <p>Объекты экспертизы, на которые был аттестован эксперт</p>	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 25 декабря 2018 г. № 2330:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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;- 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;- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;- документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ;- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия,
---	---

	<p>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;</p> <p>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия</p>
Фамилия, имя, отчество	Баширова Екатерина Сергеевна
Образование	высшее
Специальность	искусствовед
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	более 35 лет
Место работы и должность	нет
<p>Реквизиты аттестации Минкультуры Российской Федерации</p> <p>Объекты экспертизы, на которые был аттестован эксперт</p>	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 27 февраля 2019 г. № 219:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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;

	<ul style="list-style-type: none"> - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ; - 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; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.
--	--

Эксперты предупреждены об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключение экспертизы в соответствии с "Положением о государственной историко-культурной экспертизе", утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569 (в редакции постановлений Правительства Российской Федерации от

18 мая 2011 г. № 399; от 04 сентября 2012 г. № 880; от 09 июня 2015 г. № 569; от 14 декабря 2016 г. № 1357; от 27 апреля 2017 г. № 501).

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, с изменениями и дополнениями.

Сведения о заказчике экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью "Феникс". Юридический адрес: 115191, г. Москва, Гамсоновский пер, д. № 5, стр. 2, пом. II ком. 29. ОГРН 1187746968364.

Объект экспертизы:

Проект зон охраны объектов культурного наследия в части установления режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56 Центрального административного округа города Москвы.

Цель экспертизы:

Определение соответствия установления режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

I. Перечень материалов и документов, представленных заказчиком

1. Научно-исследовательская и проектная документация «Проект зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в квартале № 56 Центрального административного округа города Москвы, ограниченного Брюсовым пер., Тверской ул., Газетным пер., Бол. Никитской ул. в части установления режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах охранной зоны № 22» (разработчик – ООО «ПЛАН», 2021 г.) в составе:

1. Обосновывающие материалы (том 1):

- историко-культурные исследования,

- материалы историко-архитектурного опорного плана территории,

- анализ визуального восприятия объектов культурного наследия в их исторической и природной среде; анализ визуального восприятия объектов,

возможных к размещению в зонах регенерации и допустимого преемственного развития застройки, планировки, озеленения,

- анализ документации территориального планирования, документации по планировке и градостроительного зонирования,

2. Утверждаемая часть (том 2), содержащая предложения по установлению режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56 Центрального административного округа города Москвы.

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

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

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

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

В процессе экспертизы изучены и проанализированы проектные и научно-исследовательские материалы, выводы визуально-ландшафтного анализа, выполнен анализ материалов историко-культурного опорного плана города Москвы и иных материалов, содержащих информацию по археологии, истории развития и застройке исследуемой территории; проведен натурный осмотр застройки; оценено возможное влияние объектов, планируемых к размещению, на памятники истории и культуры и их ценное историко-градостроительное окружение.

Сведения, выявленные и установленные в результате проведения градостроительного анализа территории

Историко-градостроительная справка

Рассматриваемая территория находится в районе Пресненский Центрального административного округа города Москвы и включает южную часть территории квартала № 56, ограниченного Брюсовым пер. (в 1962—1993 гг. – ул. Неждановой), Тверской ул., Газетным пер. (в 1920—1993 гг. – ул. Огарёва), Б. Никитской ул., и композиционно связанные с ней участки градостроительной среды.

Исследуемая территория располагается в западной части исторического Белого города. Первые сведения о данной территории относятся к XIV веку. После присоединения московских земель к Владимирскому княжеству центром нового

поселения стал Боровицкий холм. Тогда же начал активно осваиваться правый берег Неглинной напротив него, получивший название Занеглименье.

Развитие исследуемого района определялось расположением между двух важнейших древних трасс из Москвы в северные города – Тверской дороги и Волоцкой дороги в Новгород, ориентированных на северную часть Кремля, тогда еще не охваченную стеной, место торга XIV-XV вв. С расширением Кремля в конце XV в. и перемещением торга в Китай-город Волоцкая дорога стала одной из главных улиц Занеглименья – Волоцкой, или Новгородской. Занеглименье расширилось до естественного оборонительного рубежа - высокого левого берега ручья Черторыя (внутренней стороны современного Бульварного кольца

В XV - начале XVI вв. в районе между Тверской и Волоцкой улицами складывается слободская застройка. В рассматриваемом районе располагались дворцовая Кисловская слобода, слобода выходцев из Великого Устюга и Новгородская черная сотня (по слободе Вознесенский переулочок изначально назывался Новгородским), к середине XVI в. относится упоминание о слободском храме Вознесения Господня с погостом (приблизительно на месте пересечения современных Б. Никитской ул. и Вознесенского пер.)

В XVI в. в рассматриваемом районе формируется ряд монастырей, в том числе Николо-Введенский женский монастырь с каменной церковью на месте древнего села Хлынова, у пересечения первой линии укреплений посада с главными улицами – Крестовоздвиженский и Георгиевский. Никитский девичий монастырь располагался на месте современного владения 7 по Б. Никитской улице, к нему прилегал Никитская монастырская слобода, близ современного Б. Кисловского пер. находилась церковь Никиты Мученика; это определило название Никитской улицы (в XVII в. с появлением Малой Никитской улицы в Земляном городе она стала называться Большой Никитской; часть ее в Белом городе от Моховой улицы до Никитских ворот Белого города до начала XIX в. именовалась просто Никитской улицей, а в Земляном городе - Царицыной улицей, по двору царицы Натальи Кирилловны, находившемуся близ Столового переулочка).

В 1585-1591 гг. построены укрепления Белого города, в границы которых вошла исследуемая территория. В этот период между Тверской и Никитской улицами в основном уже сформировалась густая сеть улиц и переулков, которую пересекал Успенский вражек, проходивший почти параллельно Никитской улице. Слева от Никитской улицы в сторону Воздвиженки отходило четыре проезжих переулочка, а справа - восемь (не считая внутренних проездов вдоль стены Белого города). К этому времени определились очертания рассматриваемого квартала, разделенного тогда проездами.

Среди слободской застройки в рассматриваемом районе выделялись доминанты храмов: каменная церковь Леонтия Ростовского Чудотворца (1510-е гг.), деревянные церкви Дионисия Ареопажита (кон. XVI в.), Успения Пресвятой Богородицы (1530-е гг.) и Воскресения Словущего на Успенском вражке (1540-е гг.), Вознесения Господня (Малое Вознесение) (1580-е гг.). Позже деревянные церкви были отстроены в камне.

На протяжении XVII - начала XIX вв. ширина Никитской улицы и прилегающих переулков неоднократно корректировалась в сторону увеличения за счет земли прилегающих обывательских дворов.

С конца XVII в. и до середины XVIII в. на левой стороне Никитской улицы кроме Никитского монастыря располагались подворья Владимирского Рождественского и Александро-Свирского монастырей (на месте современного вл. № 13), а с правой стороны (на месте вл. № 14) до середины XVII в. - подворье Старицкого Успенского монастыря.

Во второй половине XVII в. слободская застройка рассматриваемого района постепенно замещается усадьбами московской знати, в которых появляются первые каменные палаты. Здесь располагались владения Ф.М. Апраксина (ул. Б. Никитская, 1-3, в квартале № 41), князей Волконских, Щербатовых (ул. Б. Никитская, 2, в квартале № 58), Долгоруковых (ул. Б. Никитская, 4, в квартале №57), дворян Колычевых, князей Долгоруковых и графов Головкиных (ул. Б. Никитская, 9, 11, 13, 17, в квартале № 45), дворян Глебовых - Стрешневых (ул. Б. Никитская, 19, в квартале № 46), дворян Араслановых - князей Солнцевых-Засекиных (ул. Б. Никитская, 16, в квартале № 54).

Каменные палаты располагались и на рассматриваемой территории, занимавшей юго-западную часть протяженного квартала, протянувшегося между Никитской и Тверской улицами и разделенного вдоль проезжим переулком. Во владении князей Лобановых-Ростовских были возведены двухэтажные палаты, поставленные по традиции в глубине двора, торцом к Брюсову переулку, главным фасадом ориентированные на Никитскую улицу (в основе стр. 8 дома 2/14 по Брюсову пер. ¹). В начале XVIII в. к палатам с торцевых сторон были пристроены трехэтажные жилые объемы, один из них поставлен по красной линии переулка с учетом перелома его трассы. Новый усадебный дом также был ориентирован на Никитскую улицу, располагаясь в глубине территории.

Торговля на Никитской улице и в прилегающих к ней переулках XVIII в. была развита слабо, торговых помещений было мало.

В середине 1730-х гг. на Никитской улице появилось первое общественное здание - Главная аптека на территории бывшего Романова двора (в квартале № 41). В 1756-1804 гг. в начале Никитской улицы на основе нескольких дворянских усадеб сформировался ансамбль Императорского Московского университета, включивший, в том числе, новое здание университета по проекту архитектора М.Ф. Казакова.

Во второй половине XVIII в. шло формирование крупных усадебных комплексов, основанных на принципах классицизма, включающих тяготеющие в основном к красным линиям улиц главные дома, парадные дворы-курдонеры, жилые и хозяйственные флигели, хозяйственные постройки и сады в глубине участков. К таким комплексам можно отнести усадьбы дворян Колычевых, князей

¹ Здесь и далее в скобках указаны современные адреса объектов капитального строительства по данным МосГорБТИ

Долгоруковых и графов Головкиных (в квартале № 45), графов Апраксиных, дворян Неледицких-Мелецких, Нероновых (в квартале № 44), князей Волконских (в квартале № 58), дворян Яньковых (в квартале № 57), Пашковых (Б. Никитская, 1), графов Орловых (Б. Никитская, 5), князей Долгоруковых - Дашковых (Б. Никитская, 13), дворян Стрешневых (в квартале № 46), графов Салтыковых-Чернышевых (в квартале № 55). Многие из них становятся крупными общественными и культурными центрами Москвы (усадьбы графа В.Г. Орлова и княгини Е.Р. Дашковой). Дома в усадьбах были предназначены для проживания владельцев, но часто сдавались внаем представителям служилого дворянства и купечества.

На рассматриваемой территории южной части современного квартала № 56 располагалась усадьба графов Брюсов, наследников князей Лобановых-Ростовских. К 1750-м гг. планировочная структура усадьбы соответствовала градостроительным требованиям XVIII в. Главный дом (Брюсов пер., д. 2/14, стр. 8) располагался в глубине двора торцом к проезжему переулку с улицы Никитской на Тверскую. Со стороны Никитской улицы его фланкировали жилые флигели и служебные корпуса.

За усадьбой Брюсов располагалось владение дворян Салтыковых. В этом владении главный дом, включавший, вероятно, палаты конца XVII - начала XVIII вв., также стоял в глубине участка и главным фасадом был ориентирован на Брюсов переулок. Жилые и хозяйственные корпуса располагались вдоль Брюсова и проезжего переулков.

В 1770-х гг. объемно-пространственная и планировочная структура рассматриваемой территории южной части современного квартала № 56 значительно меняется.

Во владении С.А. Меншикова, внука сподвижника Петра I А.Д. Меншикова, формируется усадебный комплекс по проекту архитектора М.Ф. Казакова. Крупный объем главного дома, включившего в цокольный этаж каменные палаты первой половины XVIII в., выходил на парадный двор, ориентированный на Никитскую улицу. В 1790 г. здание получило облик в стиле строгого классицизма (архитектурная обработка частично сохранилась на заднем и боковом фасадах).

К середине 1770-х гг. граф Я.А. Брюс объединил три бывшие дворянские усадьбы, располагавшиеся к западу от владения Меншикова. Тогда же был ликвидирован проезжий переулок с Никитской на Тверскую улицу, часть его трассы отошла во владение Брюса. Это привело к объединению двух разделенных ранее проезжим переулком древних кварталов в единую структуру. Таким образом, к концу XVIII в. исследуемый квартал определился в своих пространственных границах.

По проекту Брюса на территории обширного владения по красной линии Брюсова переуллка построили каменные корпуса: трехэтажный жилой флигель (Брюсов пер., д. 2/14, стр. 9), примкнувший с севера к главному дому (стр. 8), одноэтажный манеж, конюшню и каретный сарай, а также одноэтажное каменное здание, впоследствии расширенное пристройкой и надстроенное до двух этажей (на месте совр. д. 2А, стр. 1). Таким образом был сформирован сплошной фронт застройки усадьбы по Брюсову переулку. По юго-западной границе разместили

деревянные хозяйственные постройки. Вдоль северной границы владения был устроен пруд (впоследствии упразднен).

Чуть позже на парадном дворе усадьбы Брюса по новой красной линии улицы Никитской были построены два одноэтажных каменных флигеля, между которыми сделали ограду и главный въезд на парадный двор. Таким образом, к началу 1780-х гг. была сформирована композиция застройки городской усадьбы, характерная для времени классицизма. Об архитектуре главного дома и служебного флигеля, их внутренней планировке можно судить по материалам, опубликованным в Архитектурных альбомах партикулярных строений М.Ф. Казакова.

В 1800-х гг. при новом владельце, князе Ю.В. Долгорукове, со стороны Никитской улицы к главному дому были пристроены двухэтажные каменные крылья, сформировавшие пространство парадного двора. Восточнее главного дома был построен одноэтажный каменный корпус.

После разборки стен Белого города согласно Проектированному плану Москвы 1775 г. в рассматриваемом районе организованы Тверской и Никитский бульвары, на месте бывших ворот Белого города устроена площадь Никитских ворот, на которой по проекту архитектора В.П. Стасова возведены замыкавшие бульвары каменные двухэтажные здания гостиниц, позднее надстроенные.

В конце XVIII - начале XIX веков Никитская улица была одной из самых представительных в Москве. По обеим ее сторонам располагались крупные классицистические усадьбы, архитектура главных домов-дворцов определяла строгий парадный облик улицы.

В пожар 1812 г. деревянная застройка рассматриваемого района выгорела, каменная значительно пострадала. Наименьший урон был нанесен зданиям церквей и Никитского монастыря.

Восстановление застройки владений в послепожарный период велось в соответствии с установленными Комиссией для строений градостроительными нормами с использованием форм ампира. Главные дома располагались по красной линии. Рядом, организуя парадный въезд, ставились жилые флигели. Дворовые пространства формировали служебные и хозяйственные постройки, закрепляющие внутриквартальные границы. Преимущественно каменная 1-2-этажная застройка владений часто включала сохранившиеся элементы допожарного периода.

В усадьбе Брюса основной объем главного дома, включавший палаты конца XVII в. и восстановленный после пожара, в начале 1830-х гг. стал трехэтажным. Крылья главного дома, формировавшие пространство двора-курдонера перед ним, а также корпус по восточной границе были разобраны. В юго-восточном углу двора построили двухэтажный каменный жилой флигель, включивший объем рубежа XVIII-XIX вв. (в основе здания по адресу: Брюсов пер., д. 2/14, стр. 6). Были надстроены вторым этажом и приспособлены под жилье корпуса конюшни и каретного сарая, на месте манежа построено 2-этажное жилое здание. Таким образом, в конце 1830-х гг. здесь сформировалась объемно-пространственная структура

доходного владения с периметральной застройкой, которая с незначительными изменениями сохранялась до конца XIX в.

В XIX в. Большая Никитская улица становится одной из главных общественных зон города, в бывших дворянских усадьбах возникают образовательные и культурно-просветительские центры (комплекс зданий Императорского Московского университета с домовою церковью во имя Святой мученицы Татьяны, начало образования которого относится к концу XVIII в. (Моховая ул., 9, стр. 1, 2; Б. Никитская ул., 2); концертный зал Синодального хорового училища (Б. Никитская, 11), Интернациональный театр (Б. Никитская ул., 19); Московская консерватория (Б. Никитская, 13). Позже, в 1913 г., в доходном доме нач. XIX в. у площади Никитских ворот, связанном с именами Н.П. Огарева и А.И. Герцена, открыт кинотеатр "Унион" (с 1939 года - кинотеатр "Повторного фильма" – Б. Никитская ул., 23/9).

С середины XIX в. в районе исследования идет процесс преобразования усадебных комплексов в доходные владения, что сопровождается уплотнением застройки, строительством новых зданий и надстройкой существующих. Осевой ориентир Большой Никитской улицы - церковь Вознесения Господня на Никитской, или «Малое Вознесение» (Б. Никитская, д.18), оказался скрытым за повысившейся застройкой.

Среди новых градостроительных доминант района выделялась массивная колокольня Никитского монастыря (1860-1870-е гг., архитектор М.Д. Быковский) и храм Вознесения Господня за Никитскими Воротами («Большое Вознесение»). Локальными градостроительными доминантами продолжали оставаться каменные храмовые комплексы Воскресения Словущего на Успенском вражке (Брюсов переулок, д.15/2), церкви Никитского монастыря (Б. Никитская, 7 – разрушен в 1930-е гг.). В 1882-1884 гг. по проекту архитектора Б.В. Фрейденберга было построено в стиле викторианской готики здание англиканской церкви св. Андрея (Вознесенский пер., д. 8/5). Сформировался новый репрезентативный фронт застройки Никитского бульвара у пл. Никитских ворот, представленный крупными доходными комплексами.

Часть усадеб по Большой Никитской продолжала принадлежать богатому дворянству, например, Бордаковым - князю А.И.Горчакову (Б. Никитская, 11), графам Воронцовым и Воронцовым-Дашковым (Б. Никитская, 13), князьям Шаховским-Глебовым-Стрешневым (Б. Никитская, 19). Владения, оставшиеся в руках дворянства, также использовались как доходные.

На рассматриваемой территории в бывшем владении Брюса по линии застройки Большой Никитской улицы был построен 2-этажный флигель, приспособленный под доходные цели (Б. Никитская ул., д. 14/2, стр. 7).

На рубеже XIX - XX вв. в районе исследования активно развивается строительство крупномасштабных жилых доходных зданий, характеризующееся периметральной застройкой участков, высокой плотностью, отсутствием дворового озеленения. Например, доходный дом (архитекторы А. Ф. Мейснер, Н.

Г. Зеленин) построен в 1900-х гг. в срединной части рассматриваемого квартала № 56 напротив церкви Воскресения Словущего (Брюсов пер., д. 6/3).

В 1911 г. все строения бывшей усадьбы Брюсов предполагалось разобрать и вместо них по заказу владельца В.И. Чернопятова возвести семь крупномасштабных доходных домов. Из этого проекта был реализован только один доходный корпус, построенный в 1913-1915 г. (Брюсов пер., д. 2/14, стр. 2).

В 1913 г. территория владения 2 по Брюсову переулку, в то время принадлежавшего В.П. Панюшеву, разделяется на две части: южную (основную) и северную, которая в период 1914-1915 гг. была застроена 7-8-этажным трехчастным комплексом доходных домов (Брюсов пер., д. 2/14, стр. 1, 3, 4); декор фасадов зданий был выполнен в неоклассическом стиле (архитектор А.А. Иванов-Терентьев). Строительство комплекса задавало новый масштабный уровень застройки исследуемой территории.

После 1917 г. на Большой Никитской улице и в прилегающих переулках произошли значительные изменения.

В конце 1920-х – 1930-х гг. закрыто большинство храмов, некоторые из них подверглись полному разорению (церкви Малого Вознесения, Успения Пресвятой Богородицы на Успенском вражке), снесена церковь Николая Чудотворца, что в Хлынове. В 1930-е гг. были снесены все постройки Никитского монастыря и на его месте возведено здание первой подстанции московского метрополитена по проекту архитектора Д. Фридмана (Б. Никитская ул., д. 7/10).

В первые годы советской власти, в соответствии с планом монументальной пропаганды и с планом "Новая Москва", Бульварное кольцо предполагалось освободить от построек, завершавших отдельные его отрезки, и сомкнуть. В 1923 г. в южном конце Тверского бульвара, у пл. Никитских ворот, на месте разрушенного в 1917 г. доходного дома, установлен памятник К.А. Тимирязеву (скульптор С. Меркуров, архитектор Д. Осипов).

Сложившаяся историческая топонимика исследуемого района также подверглась трансформации: улицам и переулкам были присвоены имена общественных и политических деятелей (Герцена, Белинского, Огарева, Неждановой, Станкевича, Станиславского и др.).

Исторические жилые и служебные здания были частично надстроены и приспособлены под коммунальное жилье, что сопровождалось с соответствующими перепланировкой и переоборудованием интерьеров. Повысилась плотность и увеличилась этажность жилой застройки.

На рассматриваемой территории южной части квартала № 56 в 1920-е гг. во владении 2/14 по Брюсову переулку были надстроены третьим этажом жилой флигель начала XIX в. (стр. 6), до пяти этажей - трехэтажный жилой флигель конца кон. XVIII в. (стр. 9), до четырех этажей - двухэтажное здание в северной части владения. На месте служебных строений 1830-х гг. было возведено 4-этажное здание жилого дома (стр. 10), в 1937 г. надстроенное пятым этажом и получившее упрощенное решение фасадов, характерное для жилой застройки рубежа 1920-х - 1930-х гг. (по

предположению некоторых исследователей ², в объем здания могли были включены фрагменты стен служебных построек усадьбы Брюса кон. XVIII – нач. XIX вв. По результатам инженерно-технического обследования здания, выполненного ООО "ЮНИПРО" в 2021 г. ³, данные предположения не подтвердились.)

В конце 1920-х – 1930-х гг. в соседнем с востока владении, где ныне сохранились главный дом и западный полуциркульный флигель усадьбы С. Меншикова кон. XVIII в., были построены 4-этажное административное здание по проекту архитектора А.М. Гуржиенко по фронту Б. Никитской улицы (Б. Никитская ул., д. 12, стр. 1), а также два 5-6-этажных жилых дома кооператива театральных деятелей "Сверчок" по проектам архитекторов И.И. Рерберга и А. Панаева – по ул. Огарева (современный Газетный пер.) и в глубине владения (Газетный пер., д. 1/12, д. 1/12, стр. 5). В результате было полностью перекрыто визуальное восприятие классицистического ансамбля усадьбы с улицы.

На территории квартала № 56 и прилегающих участках градостроительной среды в 1920-е - 1930-е гг. надстраиваются существующие здания (например, доходный дом 1900-х гг. - Брюсов пер., д. 6/3), на месте исторической застройки возводятся новые многоэтажные дома, в том числе по адресам: ул. Герцена, 12 (Б. Никитская, д. 12), улица Огарева, 3, 5, 7 (Газетный переулок, дд. 3, 5, 7), строятся кооперативные дома для деятелей искусств (Брюсов переулок, д. 7, стр. 1, дд. 12, 17; в честь проживавшей в доме 7, стр. 1 народной артистки СССР А. В. Неждановой Брюсов переулок в 1962 г. был переименован в ул. Неждановой (до 1993 г.). На углу Тверской ул. и ул. Огарева (Газетный пер.) по проекту архитектора И. Рерберга на месте планировавшегося до революции доходного комплекса возводится крупномасштабное здание Центрального телеграфа (Тверская ул., д. 7).

Разрабатывавшийся в 1930-х гг. в рамках генерального плана Москвы проект организации трассы "Улица Герцена - Красная Пресня - Звенигородское шоссе", предполагавший значительное расширение улицы Герцена (Б. Никитской ул.), осуществлен не был, что позволило сохранить ее историческую застройку. Градостроительные разработки этого периода учитывались в дальнейшем при реконструкции площади Никитских ворот. При расширении трассы Тверской улицы были изменены границы прилегающих кварталов со строительством крупномасштабных жилых домов по новой красной линии, что коснулось и квартала № 56.

Во второй половине XX вв. продолжается замещение малоэтажной исторической застройки масштабными жилыми и административными зданиями. Функциональность застройки по Большой Никитской улице и прилегающим переулкам постепенно меняется, растет доля торговых помещений, разместившихся

² Историко-архитектурное обследование. Историко-архитектурный опорный план. Микрорайон № 7 Квартал № 56. Брюсов переулок, д. 2/14, стр. 10. Выполнено мастерской № 20 ГУП "МОСПРОЕКТ – 2" имени М.В.Посохина в 2004 г.

³ Техническое заключение по результатам инженерно-технического обследования здания по адресу: г. Москва, Брюсов пер., д. 2/14, стр. 10. Выполнено ООО «Юнипро», 2021 г.

преимущественно в первых этажах зданий, жилые помещения приспособляются под административные цели.

В 1970-х гг. на месте исторических зданий у выхода Тверского бульвара и Леонтьевского переулка к Большой Никитской улице поставлено крупномасштабное здание ТАСС (архитекторы В.С. Егерев, А.А. Шейхет), стилистика которого контрастирует с исторической застройкой (Тверской бульв., д. 2). В тот же период снесена выходящая на пл. Никитских ворот малоэтажная застройка между Большой и Малой Никитскими улицами, на ее месте разбит сквер.

В рассматриваемом районе на месте исторической малоэтажной застройки в срединной части квартала № 56 напротив церкви Воскресения Словущего разбит сквер (в 2006 г. здесь установлен памятник композитору А. Хачатуряну), рядом позже построено 3-этажное административное здание (Газетный пер., д. 13, стр. 2). В непосредственном окружении церкви по Брюсову переулку в квартале № 56 на месте учебного заведения А.П. Терликова нач. XIX в. в 1950-х гг. построены крупномасштабный комплекс Центрального дома композитора и жилого дома для ЖСК «Педагог Московской консерватории» по проекту архитектора И. Л. Маркузе (Брюсов пер., д. 8 – 10, стр. 1), многоэтажное здание Государственного комитета Совета Министров СССР по науке и технике (1979, архитектор Ю. Н. Шевердяев – д. 11, стр. 1).

В 1990-е гг. были переданы Русской православной церкви закрытые в 1930-е гг. храмы и началась их реставрация, старинным улицам и переулкам этого района Занеглименья возвращены прежние исторические названия.

В период 1990-х - 2000-х гг. ряд участков в рассматриваемом районе подвергся значительной трансформации, сопровождавшейся сносом исторической застройки и строительством многоэтажных жилых и административных зданий, поставленных зачастую вне исторического контекста (например, Брюсов пер., д. 4, д. 19; Леонтьевский пер., д. 2а, Хлыновский туп., 4 и др.).

На рассматриваемой территории были реконструированы доходные дома В.П. Панюшева 1914-1915 гг. (Брюсов пер., д. 2/14, стр. 1, 3, 4), несколько ранее был реконструирован доходный дом В.И. Чернопятова 1913-1915 гг. (Брюсов пер., д. 2/14, стр. 2).

В 2000-е гг. двухэтажная надстройка на стр. 9 дома 2/14 по Брюсову переулку была разобрана и здание надстроено мансардой сложной конфигурации. В 2007 г. на пересечении Б. Никитской улицы и Газетного переулка возвели трехэтажное здание гостиницы "Ассамблея Никитская" (ул. Б. Никитская, д. 12, стр. 2).

В 2010-е гг. по юго-восточной границе бывшего владения графов Брюсов на месте трансформаторной подстанции было выстроено двухэтажное административное здание (Б. Никитская ул., д. 14/2, стр. 11).

В 2017 г. проектировалась реконструкция исторического 4-этажного здания в северной части владения с надстройкой его до 6-ти этажей. Однако здание было полностью снесено и на его месте выстроен 6-этажный жилой дом, в оформлении

уличного фасада которого использованы приемы, характерные для доходной застройки рубежа XIX-XX вв. (Брюсов пер., д. 2А, стр. 1).

Градостроительный анализ рассматриваемой территории позволяет сделать следующие выводы.

Градостроительная среда рассматриваемой территории отличается контрастностью и представлена различными по типологии разновременными застроечными комплексами, имеющими разную степень сохранности и историко-культурной ценности, наиболее ценные из которых отнесены к объектам культурного наследия федерального и регионального значения.

Исторические доминанты района исследования, представлявшие собой культовые сооружения XVII – XIX вв., в значительной степени сохранены - церкви Вознесения Господня на Никитской, или «Малое Вознесение» (ул. Б. Никитская, д. 18), Вознесения Господня за Никитскими Воротами, или «Большое Вознесение» (ул. Б. Никитская, д. 36), Воскресения Словущего на Успенском Вражке (Брюсов переулок, д.15/2), Успения Пресвятой Богородицы на Успенском Вражке (Газетный пер., д. 15), англиканская церковь св. Андрея (Вознесенский пер., д. 8/5), однако в связи с изменением масштабных характеристик застройки в XX в. они в основном утратили свое первоначальное градостроительное значение.

Планировочная сеть рассматриваемого района, основной каркас которой сформировался к концу XVIII в., в целом сохранена. Объемно-пространственная структура квартала № 56 и прилегающих участков градостроительной среды, сложившаяся к началу XX в. и включавшая преимущественно маломасштабные комплексы усадеб XVIII – XIX вв. и среднемасштабную доходную застройку рубежа XIX - XX вв., на ряде участков трансформирована включением средне- и крупномасштабных жилых и административных зданий периода 1930-х – 2000 гг., поставленных зачастую вне исторической парцелляции.

Градостроительный анализ рассматриваемой территории южной части квартала № 56 показывает следующее. К наиболее ценным участкам историко-градостроительной среды рассматриваемой территории южной части квартала № 56 относятся фрагменты городских усадеб кон. XVIII в. - XIX вв., включающие раритетные в хронологическом отношении постройки: главный дом (в основе – палаты боярыни А.Н. Лобановой-Ростовской кон. XVII в.) и флигели кон. XVIII в., кон. XVIII в. - XIX вв. усадьбы графов Брюсов (Брюсов пер., д. 2/14, стр. 8, 9, 5), главный дом и западный флигель 1770-х гг. классицистической усадьбы князя С. Меншикова (Газетный пер., д. 1/12, стр. 4). По красной линии Б. Никитской улицы расположен служебный корпус усадьбы графов Брюсов, во 2-й пол. XIX в. реконструированный под доходные цели (Брюсов пер., д. 2/14, стр. 6).

Композиционно-пространственные типы застройки исторических владений, в границах которых расположены объекты культурного наследия, можно дифференцировать по двум основным группам:

к городским усадьбам XVIII в. - XIX вв. с периметрально-дискретной застройкой, трансформированным в доходное владение нач. XX в. (или их

фрагментам) можно отнести застройку по адресам: Брюсов пер., д. 2/14, стр. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 15, д. 2А, стр. 1, ул. Б. Никитская, д. 14/2, стр. 7, 11;

к городским усадьбам 2-й пол. XVIII в. с главным домом в глубине владения и парадным двором, трансформированным жилой застройкой 1930-х гг. (или их фрагментам) можно отнести застройку по адресам: Газетный пер., д. 1/12, стр. 4, ул. Б. Никитская, д. 12, стр. 1, 2, 3, Газетный пер., д. д.1/12, д. 1/12, стр. 5, 11.

К композиционно-пространственным типам исторических комплексов застройки, составляющих градостроительное окружение объектов культурного наследия, можно отнести доходные домовладения с жилой функцией нач. XX в., (в том числе их фрагменты). Это застройка по адресам: Брюсов пер., д. 2/14, стр. 1, 2, 3, 4.

Масштабные характеристики застройки квартала № 56 и прилегающих участков дифференцируются по трем группам: малый, средний и крупный масштабы.

Малый масштаб (1-3 этажа) свойственен усадебной и раннедоходной застройке периода кон. XVIII - XIX вв. (например, Брюсов пер., д. 1, д. 2/14, стр. 5, 8, 9).

К среднему (4-6 этажей) и крупному масштабам (7-8 этажей) относится доходная застройка начала XX в. (Брюсов пер., д. 6, д. 2/14, стр. 1, 2, 3, 4). Жилые и административные здания советского периода (1930-х – 2000-х гг.) представлены объемами среднего масштаба (4-6 этажей – например, Газетный пер., д. 1/12, д. 1/12, стр. 5, Брюсов пер., д. 2А, стр. 1) и крупного масштаба (7-11 этажей), что определяет максимальный высотный уровень застройки рассматриваемой территории (Брюсов пер., д. 4, д. 8-10, стр. 1, Газетный пер., д. 13, Тверская ул. 9 и др.).

В связи с трансформацией историко-градостроительной среды района исследования в XX – XXI вв. фронт застройки Брюсова и Газетного переулков, а также Б. Никитской улицы (в границах квартала № 56) имеет плотный характер и сформирован разновысотными объемами различных периодов строительства в указанных масштабных параметрах (от 2-4 до 8-11 этажей).

Сведения об охранном статусе территорий и элементов застройки

В настоящее время по сведениям информационной базы Департамента культурного наследия города Москвы территория квартала № 56 входит в границы: объединенных охранных зон памятников истории и культуры № 22 (юго-западная часть территории) и 23 (северо-восточная часть) (постановление Правительства Москвы от 16.12.1997 № 881 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Садового кольца)"; распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы от 10.12.2020 № 850⁴); зоны

⁴ Распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы от 10 декабря 2020 г. №850 "О направлении информации в отношении границ объединенных охранных зон памятников истории и культуры № 21, 22, 23, 25,

регулирования застройки № 001 (срединная часть территории) и зоны охраняемого культурного слоя № 001 (постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)").

Территория квартала № 56 находится в границах объекта археологического наследия федерального значения (достопримечательного места) "Культурный слой "Белого города", XIV-XVII вв. н.э." (указ Президента Российской Федерации от 20.02.1995 № 176 "Об утверждении перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения"); выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежский вал)" (достопримечательного места) (Приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 14.11.2017 № 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 и об утверждении границ его территории").

На территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56 расположены:

объекты культурного наследия федерального значения (ансамбли):

- "Дом Меншикова, 1778 г., арх. М.Ф.Казаков: - <Главный дом>; - <Флигель западный>" по адресу: Газетный пер., д. 1/12, стр. 4 (постановление Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 № 1327 "О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР", адрес по документу: ул. Герцена, 12). Границы территории объекта утверждены приказом Росохранкультуры от 30.11.2010 № 396 "Об утверждении границы территории объекта культурного наследия федерального значения "Дом Меншикова, 1778 г., арх. М.Ф.Казаков" и правового режима использования земельных участков в границе территории объекта культурного наследия";

- "Городская усадьба (дом Брюса), XVIII в.: - Главный дом; - Флигель" по адресу: Брюсов пер., д. 2/14, стр. 8, 9 (постановление Совета Министров РСФСР от 04.12.1974 № 624 "О дополнении и частичном изменении постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 года № 1327 "О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР", адрес по документу: ул. Герцена, 14/2). Границы территории объекта утверждены постановлением Правительства Москвы от 22.06.2010 № 523-ПП "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в пределах Садового кольца", координаты границ территории - приказом Департамента культурного наследия города Москвы от 21.02.2020 № 81 "Об утверждении графических описаний местоположений границ территорий

объектов культурного наследия и перечней координат характерных точек границ данных территорий";

объекты культурного наследия регионального значения:

- "Флигели городской усадьбы (Брюса), XVIII-XIX вв." по адресу: Брюсов пер., д. 2/14, стр. 5 (решение Президиума Московского городского совета народных депутатов (Моссовета) от 30.07.1992 № 84 "О памятниках истории и культуры г. Москвы" (в ред. распоряжения Правительства Москвы от 06.10.2006 № 2002-РП), адрес по документу: ул. Герцена, 14/2, стр. 8). Границы территории объекта утверждены постановлением Правительства Москвы от 22.06.2010 № 523-ПП;

исторически ценные градоформирующие объекты:

- "Городская усадьба (дом Брюса), XVIII в.: - Флигель - дом жилой, 1872 г., 1879 г., 1974 г." по адресу: Никитская Б. ул., д. 14/2, стр. 7 (Протокол Экспертной комиссии по недвижимым объектам наследия и их территориям ГУОП города Москвы (секция: Объекты историко-градостроительной среды) № 21 от 26.02.2003);

- "Дом жилищного кооператива "Т.Ц.Э.", 1933-1934 гг." по адресу: Газетный пер., д. 1/12 (ИКЭС при Комитете по культурного наследию города Москвы (Москомнаследии), протокол секции № 1 "Историко-культурная экспертиза объектов, заявленных к включению в реестр недвижимых объектов культурного наследия" № 1/36 от 03.02.2009);

- "Комплекс доходных домов В.П. Панюшева: - Дом доходный, 1914-1915 гг., арх. А.А. Иванов-Терентьев, 1990-е гг."; - Дом доходный, 1914-1915 гг., арх. А.А. Иванов-Терентьев, 1990-е гг. (квартиры); - Дом доходный, 1914-1915 гг., арх. А.А. Иванов-Терентьев, 1990-е гг. (квартиры)" по адресу: Брюсов пер., д. 2/14, стр. 1, 3, 4 (Протокол Экспертной комиссии по недвижимым объектам наследия и их территориям ГУОП города Москвы (секция: Объекты историко-градостроительной среды) № 21 от 26.02.2003);

- "Доходный дом В.И. Чернопятова, 1913-1915 гг., 1980 г." по адресу: Брюсов пер., д. 2/14, стр. 2 (Протокол Экспертной комиссии по недвижимым объектам наследия и их территориям ГУОП города Москвы (секция: Объекты историко-градостроительной среды) № 21 от 26.02.2003);

объекты историко-градостроительной среды:

- "Городская усадьба (дом Брюса) Е.Я.Мусиной - Пушкиной - Брюс - Ю.В.Долгорукова. Флигель жилой - административное здание, 1838 г. (фрагментарно), 1930-е гг., 1970-е гг., 1990-е гг." по адресу: Брюсов пер., д. 2А, стр. 1 (Протокол Экспертной комиссии по недвижимым объектам наследия и их территориям ГУОП города Москвы (секция: Объекты историко-градостроительной среды) № 21 от 26.02.2003);

- "Дом жилой, 1925 г., арх. А.М. Гуржиенко" по адресу: Никитская Б. ул., д. 12, стр. 1 (Протокол Экспертной комиссии по недвижимым объектам наследия и

их территориям ГУОП города Москвы (секция: Объекты историко-градостроительной среды) № 20 от 12.02.2003);

- "Жилой дом, 1930 г., арх. И.И. Рерберг" по адресу: Газетный пер., д. 1/12, стр. 5 (ИКЭС при Комитете по культурного наследию города Москвы (Москомнаследии), протокол секции № 1 "Историко-культурная экспертиза объектов, заявленных к включению в реестр недвижимых объектов культурного наследия" № 1/36 от 03.02.2009);

- "Трансформаторная подстанция, 1970-е гг." по адресу: Газетный пер., д. 1/12, стр. 11 (Протокол Экспертной комиссии по недвижимым объектам наследия и их территориям ГУОП города Москвы (секция: Объекты историко-градостроительной среды) № 20 от 12.02.2003);

- "Административное здание, кон. 1980-х гг." по адресу: Никитская Б. ул., д. 14/2, стр. 11 (Протокол Экспертной комиссии по недвижимым объектам наследия и их территориям ГУОП города Москвы (секция: Объекты историко-градостроительной среды) № 21 от 26.02.2003).

Ценностная категория остальных объектов капитального строительства на рассматриваемой территории в информационной базе Мосгорнаследия не отражена.

По результатам проведенных историко-культурных и натуральных исследований элементы застройки, расположенные на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56, в соответствии с принятой классификацией дифференцированы авторами Проекта следующим образом:

исторически ценные градоформирующие объекты:

- "Городская усадьба (дом Брюса), XVIII в.: - Флигель - дом жилой, 1872 г., 1879 г., 1974 г." по адресу: Никитская Б. ул., д. 14/2, стр. 7;

- "Городская усадьба (дом Брюса) - флигель (доходный дом) 1790-х гг., 1838 г., 1915-1920 гг." по адресу: Брюсов пер., д. 2/12, стр. 6;

- "Жилой дом кооператива "Сверчок", 1930 г., архитектор И.И. Рерберг, 1933-1934 гг., архитектор А. Панаев, 1940-е гг." по адресу: Газетный пер., д. 1/12;

- "Комплекс доходных домов В.П. Панюшева: - Дом доходный, 1914-1915 гг., архитектор А.А. Иванов-Терентьев, 1990-е гг.": - Дом доходный, 1914-1915 гг., архитектор А.А. Иванов-Терентьев, 1990-е гг. (квартиры); - Дом доходный, 1914-1915 гг., архитектор А.А. Иванов-Терентьев, 1990-е гг. (квартиры)" по адресу: Брюсов пер., д. 2/14, стр. 1, 3, 4;

- "Доходный дом В.И. Чернопятова, 1913-1915 гг., 1980 г." по адресу: Брюсов пер., д. 2/14, стр. 2;

- "Дом жилой, 1925 г., архитектор А.М. Гуржиенко" по адресу: Никитская Б. ул., д. 12, стр. 1;

объекты историко-градостроительной среды:

- "Жилой дом кооператива "Сверчок", 1930 г., архитектор И.И. Рерберг" по адресу: Газетный пер., д. 1/12, стр. 5;

- "Дом жилой, 1920-е гг., 1937 г.", по адресу: Брюсов пер., д. 2/14, стр. 10;
- "Флигель городской усадьбы 2-й пол. XVIII в." по адресу: Б. Никитская ул., д. 12, стр. 3;
- "Трансформаторная подстанция, 1960-е гг." по адресу: Брюсов пер., д. 2/14, стр. 15;

объекты современного строительства по адресам: Б. Никитская ул., д. 12, стр. 2, д. 14/2, стр. 11, Брюсов пер., д. 2А, стр. 1, Газетный пер., д. 1/12, стр. 11.

Приведенная ценностная дифференциация застройки исследуемой территории, в основе которой лежит анализ историко-культурной ценности и степени сохранности первоначального объемно-пространственного, планировочного, архитектурно-художественного решения зданий, по мнению экспертов, представляется обоснованной.

Сведения, выявленные и установленные в результате проведения анализа объекта экспертизы

Рассматриваемая документация проекта зон охраны объектов культурного наследия в части установления режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56 Центрального административного округа города Москвы (далее – Проект) выполнена в соответствии с требованиями, предъявляемыми "Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации", утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972, требованиями законодательства об охране объектов культурного наследия в городе Москве.

В составе работы произведены:

- сбор исходных данных;
- выявление и анализ архивных и библиографических материалов по истории формирования и развития планировочной, объемно-пространственной и ландшафтной структуры рассматриваемой территории;
- анализ и учет сведений Историко-культурного опорного плана Департамента культурного наследия города Москвы, являющегося городской информационной базой по объектам культурного наследия города Москвы;
- натурные исследования с фотофиксацией элементов планировочной, объемно-пространственной и ландшафтной структуры рассматриваемой территории;
- разработка предложений по актуализации Историко-культурного опорного плана;
- визуально-ландшафтный анализ объектов культурного наследия;
- разработка проекта зон охраны объектов культурного наследия в части установления режимов использования земель и земельных участков, требований к

градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56, включая определение требований к сохранению объектов культурного наследия в их исторической и природной среде, обоснование возможности регенерации историко-градостроительной среды и условий ее преемственного развития.

Материалы по обоснованию Проекта (том 1)

Материалы историко-культурных исследований содержат результаты архивно-библиографических изысканий и натурных исследований по всем элементам застройки исследуемой территории. Учетно-информационные карты на элементы застройки в границах исследуемой территории содержат сведения, которые, по мнению экспертов, являются достаточными для обоснования требований к видам работ по отдельным строениям на этой территории.

Материалы историко-архитектурного опорного плана территории включают данные действующего охранного статуса элементов застройки и территорий квартала № 56, аналитические схемы: "Хронологическая характеристика элементов объемно-пространственной и планировочной структуры", "Сохранность и ценность историко-градостроительной среды", "Историко-культурный опорный план".

Натурная фотофиксация объектов культурного наследия в их исторической и природной среде проведена в целях выявления наиболее устойчивых принципов формирования видовых раскрытий района исследования и их композиционных особенностей, определяющих ценностные визуальные характеристики территории в настоящее время.

Материалы визуально-ландшафтного анализа содержат данные анализа визуального восприятия объектов культурного наследия в их исторической и природной среде. Исследования проводились с помощью программы GeobuilderPro и натурных обследований. Проработаны и представлены в графическом виде зоны (бассейны) видимости объектов культурного наследия⁵. На основании анализа фотофиксации объектов культурного наследия с прогнозируемых зон видимости выделены значимые направления восприятия (трассы) и основные сектора обзора объектов культурного наследия и градостроительных доминант, расположенных на исследуемой территории и прилегающих участках. Материалы включают схему "Композиционно-пространственные и визуальные взаимосвязи объектов культурного наследия с историко-градостроительным и природным окружением". Проанализированы зоны видимости объектов культурного наследия: "Городская усадьба (дом Брюса), XVIII в.; - Главный дом" (Брюсов пер., д. 2/14, стр. 8), "Палаты, XVII в." (Брюсов пер., д. 1) и доминанта "Ансамбль Англиканской церкви, кон. XIX в.: -

⁵ Результат компьютерных построений не учитывает характера озеленения территории и, соответственно, сезонного изменения зон видимости, при этом необходимо отметить, что процент озелененных участков в границах разработки проекта невелик

Церковь Святого Андрея, 1882-1887 гг., 1895 г., архитекторы Н. Фриман, Б.В. Фрейденберг" (Вознесенский пер., д. 8/5, стр. 3).

Как показали выполненные построения, зоны видимости анализируемых объектов культурного наследия распространяются в основном вдоль прилегающих трасс и включают фрагменты улиц и переулков, непосредственно прилегающие к памятникам (Брюсова и Вознесенского переулков, Б. Никитской улицы), а также локальные открытые участки внутриквартальных территорий.

Материалы включают данные анализа визуального восприятия объектов, возможных к размещению в зонах регенерации и допустимого преемственного развития застройки, планировки, озеленения, проведенного в целях установления их оптимальных высотных параметров, отвечающих требованиям сохранения условий визуального восприятия объектов культурного наследия и ценных видовых раскрытий района исследования и города в целом на выявленных значимых направлениях.

Материалы анализа действующей и разрабатываемой документации территориального планирования, документации по планировке территорий и градостроительного зонирования содержат оценку существующего положения, что служит градостроительной основой для последующего установления границ режимов использования земель и назначения требований к градостроительным параметрам застройки.

Утверждаемая часть Проекта (том 2) включает предложения по установлению режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56 Центрального административного округа города Москвы.

Основаниями для разработки проектных предложений служат следующие факты.

1) В 1997 – 1998 гг. для объектов культурного наследия центральной части Москвы установлены зоны охраны.

Постановлением Правительства Москвы от 16.12.1997 г. № 881 «Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Садового кольца)» были установлены границы объединенных охранных зон памятников истории и культуры № 22, № 23, Постановлением Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 «Об утверждении зон охраны Центральной части г. Москвы в пределах Камер-Коллежского вала» установлены границы зоны регулирования застройки № 001, зоны охраняемого культурного слоя № 001. В границы данных зон вошла территория квартала № 56 (в том числе фрагментарно или полностью)

На территории квартала № 56 в границы объединенных охранных зон памятников истории и культуры № 22, № 23 вошли участки ценной историко-градостроительной среды, где размещались принятые к тому моменту на государственную охрану объекты культурного наследия федерального значения.

Срединная часть территории квартала вошла в зону регулирования застройки № 001.

2) В 2015 г. вступило в силу Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 ⁶.

В соответствии с п. 19, 21 указанного Положения о зонах охраны объектов культурного наследия при отнесении объекта недвижимого имущества, расположенного в пределах территории объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, к памятникам истории и культуры ранее утвержденные границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон подлежат уточнению путем разработки нового проекта зон охраны объектов культурного наследия.

С момента утверждения объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 (постановление Правительства Москвы от 16.12.1997 г. № 881) на ее территории ряд объектов включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия регионального значения, например: "Жилой дом ("Дом артистов Большого театра"), 1933-1935 гг., архитектор А.В. Щусев. Здесь жили и работали выдающиеся деятели культуры и искусства, певицы А.В. Нежданова, М.П. Максакова, Н.А. Обухова, дирижер Н.С. Голованов, художник Ф.Ф. Федоровский, скульптор И.Д. Шадр и другие" по адресу: Брюсов пер., д. 7, "Ансамбль Англиканской церкви, кон. XIX в.: - Церковь Святого Андрея, 1882-1887 гг., 1895 г., архитекторы Н. Фриман, Б.В. Фрейденберг; - Дом капеллана, 1894 г., архитектор Б.В. Фрейденберг; - Ограда с воротами, 1894 г., архитектор Б.В. Фрейденберг" по адресу: Вознесенский пер., д.8/5, стр. 1, 3 (распоряжение Правительства Москвы от 15.07.2009 № 1556-РА "О принятии под государственную охрану выявленных объектов культурного наследия").

3) К настоящему времени изменился охранный статус ряда участков, расположенных на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56, а именно утверждены границы территории объектов культурного наследия федерального значения "Дом Меншикова, 1778 г., арх. М.Ф. Казаков" по адресу: Газетный пер., д. 1/12, стр. 4 (приказ Росохранкультуры от 30.11.2010 № 396 ⁷), "Городская усадьба (дом

⁶ Постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 № 972 "Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации"

⁷ Приказ Росохранкультуры от 30.11.2010 № 396 "Об утверждении границы территории объекта культурного наследия федерального значения "Дом Меншикова, 1778 г., арх. М.Ф. Казаков" и правового режима использования земельных участков в границе территории объекта культурного наследия"

Брюса), XVIII в." по адресу: Брюсов пер., д. 2/14, стр. 8, 9 (постановление Правительства Москвы № 523-ПП от 22.06.2010⁸).

4) Режимы регулирования градостроительной деятельности на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22, установленные постановлением Правительства Москвы от 16.12.1997 № 881, носят обобщенный характер и не позволяют в полной мере осуществлять градостроительную деятельность с соблюдением всех требований к сохранению объектов культурного наследия в их исторической среде в условиях современного города.

Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972) определены требования к установлению режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия.

Таким образом, с учетом фактов включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации указанных выше объектов культурного наследия регионального значения, а также установления границ территории указанных объектов культурного наследия федерального значения существуют нормативно обусловленные предпосылки для разработки проекта зон охраны объектов культурного наследия в части установления режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56, отвечающих требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия и позволяющих в полной мере учесть специфические характеристики объектов культурного наследия и определить оптимальные направления развития их градостроительного окружения.

В соответствии с "Методическими указаниями по проектированию зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия"⁹ проект режимов использования земель и градостроительных регламентов зон охраны объекта культурного наследия может выполняться на отдельное планировочное образование – квартал или группу кварталов, полностью или частично входящих

⁸ Постановление Правительства Москвы № 523-ПП от 22.06.2010 "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в пределах Садового кольца"

⁹ Методические указания по проектированию зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия: утверждены распоряжением Комитета по культурному наследию города Москвы от 2 августа 2010 г. № 9, рекомендованы письмом Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в области охраны культурного наследия от 16 ноября 2009 г. № 05-4-2614 для использования при проведении комплекса мероприятий по проектированию зон охраны объектов культурного наследия.

в состав действующих или проектируемых зон охраны объектов культурного наследия (в данном случае на квартал № 56).

В соответствии с п. 6 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, проект зон охраны объектов культурного наследия представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем) границ, содержащую описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

В целях обеспечения требований действующего законодательства при разработке проектных предложений авторами Проекта проанализированы изменения градостроительной ситуации, произошедшие с момента установления в 1997 г. границ объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22, а также выявленные по результатам исследований актуальные сведения об историко-культурной ценности и степени сохранности элементов застройки и градостроительной среды объектов культурного наследия на рассматриваемой территории.

На основании проведенных исследований сделан вывод о том, что границы объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22, установленные постановлением Правительства Москвы от 16.12.1997 г. № 881, зоны регулирования застройки № 001, установленные постановлением Правительства Москвы от 07.07.1998 г. № 545, отвечают требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия и не требуют изменения.

Проектные предложения по установлению режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56 разработаны авторами Проекта в соответствии с требованиями действующего Федерального закона №73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Российской Федерации».

При разработке данных предложений авторы Проекта принимали к учету исторические принципы формирования исследуемой территории, определенные на основе проведенных историко-культурных исследований, а также утвержденную актуальную градостроительную документацию.

Проектные предложения включают графические материалы (схема регламентных участков) и требования к градостроительным регламентам, которые определены для каждого из регламентных участков и представлены в таблице «Требования к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56 Центрального административного округа города Москвы».

Границы регламентных участков разработаны с учетом историко-культурной ценности и степени сохранности фрагментов градостроительной среды, границ исторических планировочных рубежей, границ земельных участков, поставленных в установленном порядке на кадастровый учет, а также границ территориальных подзон в соответствии с Правилами землепользования и застройки (постановление Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы»).

Проектная документация разработана с учетом положений статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 3 августа 2018 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 1 октября 2018 г.), содержит схему с указанием кадастровых номеров земельных участков (по состоянию на дату проектирования), вошедших в границы разработки проектных предложений (77:01:0001044:3063; 77:01:0001044:1001; 77:01:0001044:3624; 77:01:0001044:15; 77:01:0001044:3632; 77:01:0001044:3634; 77:01:0001044:3633; 77:01:0001044:14; 77:01:0001044:2894; 77:01:0001044:3623; 77:01:0001044:43; 77:01:0001044:72; 77:01:0001044:63; 77:01:0001044:8; 77:01:0001044:3454; 77:01:0001044:4105; 77:01:0001044:62; 77:01:0001044:4061). Порядок возмещения убытков, причиненных в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории, и срок наступления обязанности по возмещению убытков определены статьей 57.1 Земельного Кодекса Российской Федерации № 136-ФЗ.

На земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, действие градостроительного регламента не распространяется (Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ, ст. 36, п. 4).

Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 (Р2) устанавливаются с учетом следующих требований, определенных пунктом 9 «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»¹⁰:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и

¹⁰ Утверждено Постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 № 972 "Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации".

восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

г) сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

д) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

На территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56 выделены 3 регламентных участка с различными режимами и набором требований и ограничений к градостроительной деятельности, а также с индивидуальными показателями застройки участков.

При назначении требований к градостроительным регламентам приняты к учету принципы приоритетного сохранения существующей застройки в рамках действующих в настоящее время Правил землепользования и застройки в г. Москве¹¹, а также утвержденная градостроительная документация.

Высотные ограничения застройки территории установлены в соответствии с данными о существующих высотных отметках застройки согласно информации базовой трехмерной цифровой модели строений, сформированной на основе картографического фона масштаба 1:1000 ЕГКО г. Москвы и данных объединенного Банка данных дистанционного зондирования (постановление Правительства Москвы от 24.02.2010 № 162-1111 "О Среднесрочной городской

¹¹ Постановление Правительства Москвы от 28.03.2017 г. № 120 "Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы"

целевой программе работ по развитию единого геоинформационного пространства города Москвы на 2010-2011 годы")¹².

В основном представленным Проектом предусмотрено сохранение существующих параметров застройки и озеленения.

В соответствии с требованиями режима Р2 в рамках специальных мер, направленных на регенерацию (восстановление) исторической среды объектов культурного наследия, в границах регламентного участка № 2 допускается реконструкция существующего объекта капитального строительства или его разборка по факту отсутствия историко-культурной ценности и/или аварийного/неудовлетворительного технического состояния с последующим строительством в соответствии с параметрами градостроительного регламента, определенными на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа с учетом анализа документации градостроительного профиля, анализа имущественных прав, инженерно-технического обследования.

В соответствии с п. 9 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 (п 9), понятие «регенерация» включает восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды и (или) природной среды (п. 9а); к градостроительным характеристикам относятся планировочные, типологические, масштабные характеристики (п. 9г).

Как показывают результаты историко-культурных исследований, в границах регламентного участка № 2 (Брюсов пер., д. 2/14, стр. 10) расположено решенное в утилитарных формах 5-этажное здание (1920-е гг., надстройка 1937 г.), отнесенное к объектам историко-градостроительной среды (д. 2/14, стр. 10).

На основании проведенных исследований можно сделать вывод от том, что строение 10 не обладает историко-культурной ценностью, находится в аварийном состоянии и требует реконструкции или замены новым объемом, параметры которого определены на основе анализа типологических, планировочных и масштабных характеристик историко-градостроительной среды района.

Анализ градостроительных характеристик территории показывает, что градостроительная среда квартала № 56 и его окружения характеризуется внедрением крупномасштабных объемов в нач. XX в. и в советское время, что отвечает общей тенденции развития городского ландшафта. Масштабные характеристики исторической застройки рассматриваемой территории, как было подробно описано выше, колеблются от малого масштаба – 1-3 этажа (усадебные

¹² Высотные отметки Банка данных в большинстве случаев установлены по наиболее высоким частям зданий - техническим завершениям, архитектурным акцентам и т.п., а также фиксируют высотные параметры надстроек, выполненных в период 2002-2011 г., в том числе без соответствующих согласований. Высотные отметки установлены на основе Правил землепользования застройки (ПЗЗ), разработанных с учетом Банка данных 2000-2002 гг.

и доходные комплексы кон. XVIII – сер. XIX вв.) до среднего (4-6) и крупного масштабов (7-8), свойственных доходной застройке начала XX в. Тенденция строительства крупномасштабных домов поддержана в советский период зданиями высотой до 10-11 этажей. Так, высота стр. 1 дома 2/14 по Брюсову переулку - 8 этажей/34,2 м, стр. 2 - 6 этажей/35,0 м, стр. 3 и 4, расположенных в глубине участка - 9 этажей/37,0 м и 9 этажей/35,2 м соответственно; д. 1б, стр. 1 по Брюсову переулку имеет высоту 30,0 м, д. 4 - 29,0 м, д. 6 - 26,0 м (д. 6), д. 8/10, стр.1 - 43,0 м.

Таким образом, выбор высотных ограничений объектов, возможных к размещению в зонах регенерации и преемственного развития на территории квартала № 56, может определяться в диапазоне показателей среднего и крупного масштабов с уточнением конкретных высотных параметров по результатам визуально-ландшафтного анализа.

Предельно допустимые высотные параметры объекта возможной реконструкции/строительства определены в рамках Проекта методом визуально-ландшафтного анализа на основе натурного исследования территории, анализа материалов фотофиксации с учетом значимых зон и трасс восприятия объектов культурного наследия, а также прогнозируемых зон видимости условной модели объекта и графического совмещения его условных габаритов с материалами натурной фотофиксации (построения фотоврисовок).

На основе проведенных историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа авторами Проекта определены максимально допустимые высотные параметры возможной к размещению в границах регламентного участка № 2 застройки (относительная/абсолютная отметки от существующего уровня земли +146,8 м): 7 этажей/27,0 м (+173,8 м); 8 этажей/31,8 м (+178,6 м).

Размещение объекта возможной реконструкции/строительства в границах регламентного участка № 2 по линии застройки Брюсова переулка отвечает историческому планировочному и композиционно-пространственному типу застройки владения.

На основании изложенного эксперты делают вывод о том, что размещение в границах регламентного участка № 2 объекта возможной реконструкции/строительства с указанными выше максимально допустимыми высотными параметрами не оказывает в целом негативного влияния на условия визуального восприятия объектов культурного наследия на выявленных значимых направлениях, отвечает объемно-пространственным, планировочным и масштабным характеристикам историко-градостроительной среды района исследования и может считаться допустимым.

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

1. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации: Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
3. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
4. Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации: постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.
5. О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР: постановление Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 г. № 1327.
6. О дополнении и частичном изменении постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 года № 1327 "О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР: постановление Совета Министров РСФСР от 04.12.1974 № 624.
7. О памятниках истории и культуры г. Москвы: решение Президиума Московского городского совета народных депутатов (Моссовета) от 30.07.1992 № 84.
8. Об утверждении перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения: Указ Президента Российской Федерации от 20 февраля 1995 г. № 176.
9. Об утверждении границы территории объекта культурного наследия федерального значения "Дом Меншикова, 1778 г., арх. М.Ф.Казаков" и правового режима использования земельных участков в границе территории объекта культурного наследия: приказ Росохранкультуры от 30.11.2010 № 396.
10. Градостроительный кодекс города Москвы: закон города Москвы от 26 июня 2008 г. № 28.
11. Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Садового кольца): постановление Правительства Москвы от 16.12.1997 № 881.
12. Об утверждении зон охраны Центральной части г. Москвы в пределах Камер-Коллежского вала: постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545.
13. О выверке границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Москвы: Совместное распоряжение Комитета по культурному наследию города Москвы и Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 23 июля 2008 г. № 154/142.
14. Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в пределах Садового кольца: постановление Правительства Москвы от 22.06.2010 № 523-ПП.

15. Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы: постановление Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120.

16. О принятии под государственную охрану выявленных объектов культурного наследия: распоряжение Правительства Москвы от 15.07.2009 № 1556-РА.

17. 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 и об утверждении границ его территории"): приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 14.11.2017 № 885.

18. Об утверждении графических описаний местоположений границ территорий объектов культурного наследия и перечней координат характерных точек границ данных территорий: приказ Департамента культурного наследия города Москвы № 81 от 21.02.2020.

19. О направлении информации в отношении границ объединенных охранных зон памятников истории и культуры № 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30,31,32,33,34,35,36,37,38,39, 40 и охранной зоны памятника истории и культуры № 24, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 16 декабря 1997 г. № 881, для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости: распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы от 10.12.2020 № 850.

20. Об утверждении Положений о Государственном реестре недвижимого культурного наследия и об Историко-культурном опорном плане города Москвы: Постановление Правительства Москвы от 18.07.2006 № 510-ПП.

21. Методические указания по проектированию зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия: утверждены распоряжением Комитета по культурному наследию города Москвы от 02.08.2010. № 9, рекомендованы письмом Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в области охраны культурного наследия от 16.11.2009 № 05-4-2614 для использования при проведении комплекса мероприятий по проектированию зон охраны объектов культурного наследия.

22. «Историко-архитектурное обследование. Историко-архитектурный опорный план. Микрорайон № 7 Квартал № 56. Брюсов переулок, д. 2/14, стр. 10». Мастерская № 20 ГУП "МОСПРОЕКТ – 2" имени М.В. Посохина, М., 2004 г.

23. «Техническое заключение по результатам инженерно-технического обследования здания по адресу: г. Москва, Брюсов пер., д. 2/14, стр. 10». ООО «Юнипро», М., 2021 г.

24. Протокол Экспертной комиссии по недвижимым объектам наследия и их территориям ГУОП города Москвы (секция: Объекты историко-градостроительной среды) № 20 от 12.02.2003.

25. Протокол Экспертной комиссии по недвижимым объектам наследия и их территориям ГУОП города Москвы (секция: Объекты историко-градостроительной среды) № 21 от 26.02.2003.

26. Протокол секции № 1 "Историко-культурная экспертиза объектов, заявленных к включению в реестр недвижимых объектов культурного наследия" ИКЭС при Комитете по культурного наследия города Москвы (Москомнаследии) № 1/36 от 03.02.2009.

V. Обоснование выводов историко-культурной экспертизы

Представленная на экспертизу документация проекта зон охраны объектов культурного наследия в части установления режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56 Центрального административного округа города Москвы предусматривает: сохранение границ объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 16.12.1997 № 881; установление требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56 Центрального административного округа города Москвы.

Рассматриваемая документация Проекта, по составу и содержанию, по оценке экспертов, отвечает требованиям, предъявляемым Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, требованиям законодательства об охране объектов культурного наследия в городе Москве.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов на земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия не распространяется¹³. Границы территорий расположенных на рассматриваемой территории объектов культурного наследия федерального и регионального значения установлены указанными выше распорядительными документами (приказ Росохранкультуры от 30.11.2010 № 396, постановление Правительства Москвы от 22.06.2010 № 523-ПП). Правовые режимы использования земельных участков в границах территорий объектов культурного наследия федерального значения утверждены приказами Росохранкультуры от 30.11.2010 № 396 "Об утверждении границы территории объекта культурного наследия федерального значения "Дом Меншикова, 1778 г., арх. М.Ф. Казаков" и правового режима использования земельных участков в границе территории объекта культурного наследия" и от 21.04.2011 № 257 "Об утверждении правовых режимов использования земельных

¹³ Градостроительный кодекс РФ (Федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ, ст. 36, п. 4

участков в границах территорий объектов культурного наследия федерального значения, расположенных в городе Москве в пределах Садового кольца". Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения "Флигели городской усадьбы (Брюса), XVIII-XIX вв." и особый режим использования земельного участка определяются положениями Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ, ст. 5.1.

На территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56 выделены 3 регламентных участка.

Показатели и характеристики, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента, устанавливаются для каждого регламентного участка на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа, отражающих ценность и сохранность объектов историко-градостроительной среды владения, степень их влияния на визуальное восприятие объекта культурного наследия, композиционно-пространственный тип застройки каждого исторического владения, в том числе - особенности его объемно-пространственного и планировочного решения, функционального использования застройки, размещения композиционных акцентов, архитектурно-художественного, стилового и колористического решений фасадов каждого из объемов, процента застройки участка, процента озеленения на участке владения, приемов озеленения и благоустройства, характера оформления интервалов в уличном фронте застройки и проч.

Значения характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента, устанавливаются только для наземной части застройки регламентного участка¹⁴; освоение подземного пространства и его допустимые параметры определяются в установленном порядке проектной документацией при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия в их исторической среде, а также отсутствия опасности для окружающей среды, жизни или здоровья человека.

Для всех регламентных участков предъявляются следующие требования:

- проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляется с соблюдением требований законодательства об объектах культурного наследия, в том числе обеспечения сохранности археологического наследия федерального значения "Культурный слой "Белого города", XIV-XVII вв. н.э." (достопримечательное

¹⁴ Согласно Статье 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря .2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 27 декабря 2019 г.) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

место), а также выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)" (достопримечательное место);

- освоение подземного пространства и его допустимые параметры определяются в установленном порядке проектной документацией при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия и культурного слоя, а также при условии отсутствия опасности для окружающей среды и жизни и/или здоровья человека.

Регламентные участки выделяются в зависимости от степени историко-культурной ценности и сохранности исторической и природной среды объектов культурного наследия¹⁵.

Регламентный участок № 1 - Брюсов пер., д. 2/14, стр. 1, стр. 2, стр. 3, стр. 4

Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть) – 45%.

Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка – 9%.

Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) от существующего уровня земли в границах регламентного участка – 37,0 м.

Особые требования к градостроительным регламентам в границах регламентного участка включают: сохранение линии застройки Брюсова переулка, северо-восточной, северо-западной и юго-восточной границ участка; сохранение и развитие существующих фрагментов озеленения; сохранение исторически ценных градоформирующих объектов, их консервация и капитальный ремонт, предусматривающий восстановление утраченных элементов, в том числе фасадов и интерьеров зданий, с применением реставрационных методов.

В границах регламентного участка расположены здания, отнесенные к исторически ценным градоформирующим объектам.

Для расположенных по линии застройки Брюсова переулка стр. 1 (8 этажей/34,2 м) и стр. 2 (5 этажей + цокольный этаж /35,0 м) Проектом предусмотрены: капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения здания; капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения; сохранение архитектурно-художественной композиции и восстановление утраченных элементов декора северо-западных (уличных) фасадов, выполненных в формах эклектики нач. XX в.; сохранение объемно-пространственных и композиционно-силуэтных характеристик зданий; для стр. 1 дополнительно - сохранение пространства проездной арки во двор.

¹⁵ В соответствии с Методическими указаниями по проектированию зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия, утвержденными распоряжением Комитета по культурному наследию города Москвы от 2 августа 2010 г. № 9

Для расположенных в глубине участка стр. 3 (9 этажей/37,0 м) и стр. 4 (9 этажей/35,2 м) Проектом предусмотрены капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения, сохранение архитектурно-художественной композиции фасадов, объемно-пространственных и композиционно-силуэтных характеристик здания.

Назначенные проектом на регламентный участок № 1 режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам, по мнению экспертов, соответствуют требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Регламентный участок № 2 - Брюсов пер., д. 2/14, стр. 10

Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть) – 50%.

Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка – 28%.

Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) от существующего уровня земли в границах регламентного участка – 31,8 м (+178,6 м).

Особые требования к градостроительным регламентам в границах регламентного участка включают: сохранение линии застройки Брюсова переулка, сохранение и развитие благоустройства и озеленения дворового пространства.

Для расположенного по линии застройки Брюсова переулка стр. 10, отнесенного к объектам историко-градостроительной среды, Проектом допускается реконструкция или разборка по факту отсутствия историко-культурной ценности и/или аварийного/неудовлетворительного технического состояния с последующим строительством в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды, в соответствии с параметрами градостроительного регламента, определенными на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа.

В границах регламентного участка № 2 Проектом предусмотрена зона возможного размещения объектов капитального строительства 1(2): допускается строительство, в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды, в параметрах градостроительного регламента, определенных на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа: 7 этажей/27,0 м (+173,8 м); 8 этажей/31,8 м (+178,6 м).

В отношении архитектурно-стилистических, объемно-пространственных и композиционно-силуэтных характеристик объекта, возможного к размещению в зоне 1(2), требованиями градостроительного регламента предусмотрено использование архитектурно-художественных приемов, направленных на формирование нейтрального облика здания, традиционного силуэтного решения.

Раздел «Архитектурные решения» проектной документации объекта капитального строительства подлежит согласованию с органом исполнительной власти города Москвы, уполномоченным в области градостроительного проектирования и архитектуры.

Высотные параметры объекта капитального строительства, возможного к размещению в зоне 1(2), определены в рамках рассматриваемого Проекта на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа.

Назначенные проектом на регламентный участок № 2 режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам, по мнению экспертов, соответствуют требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Регламентный участок № 3 - Брюсов пер., д. 2а, стр. 1

Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть) - 75%.

Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) от существующего уровня земли в границах регламентного участка – 26,0 м.

Особые требования к градостроительным регламентам в границах регламентного участка включают: сохранение линии застройки Брюсова переулка, северо-восточной границы участка.

Для д. 2а, стр. 1, расположенного по линии застройки Брюсова пер., отнесенного к объектам современного строительства (6 этажей /26,0 м), Проектом предусмотрены капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения.

Назначенные проектом на регламентный участок № 3 режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам, по мнению экспертов, соответствуют требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

На основе проведенных исследований эксперты могут сделать следующее заключение:

1. Предусмотренное представленным на экспертизу Проектом сохранение границ объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 16.12.1997 № 881 «Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Садового кольца)», отвечает требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

2. Предлагаемые Проектом к установлению режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56 Центрального административного округа города Москвы

направлены на обеспечение сохранности объектов культурного наследия в их исторической и природной среде и характеристик их традиционного градостроительного окружения, обеспечение преемственности развития сохранившихся фрагментов историко-градостроительной среды, а также позволяют использовать территории в соответствии с их современным функциональным назначением.

3. Проектные предложения по установлению режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56 Центрального административного округа города Москвы рекомендуются к утверждению в установленном действующим законодательством порядке.

VI. Выводы экспертизы

На основании историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объектов культурного наследия в части установления режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56 Центрального административного округа города Москвы и выполненных самостоятельно исследований эксперты делают вывод о соответствии **(положительное заключение)** установления режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56 Центрального административного округа города Москвы требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Мы, Нащокина Мария Владимировна, Замжицкая Ольга Михайловна, Баширова Екатерина Сергеевна, в соответствии с законодательством Российской Федерации 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 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы (заключение экспертизы) оформлен Экспертами в электронном виде и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Перечень приложений

Приложение 1. Схема регламентных участков на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56 Центрального административного округа города Москвы.

Приложение 2. Требования к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56 Центрального административного округа города Москвы.

**Председатель
экспертной комиссии**

Нащокина М.В.

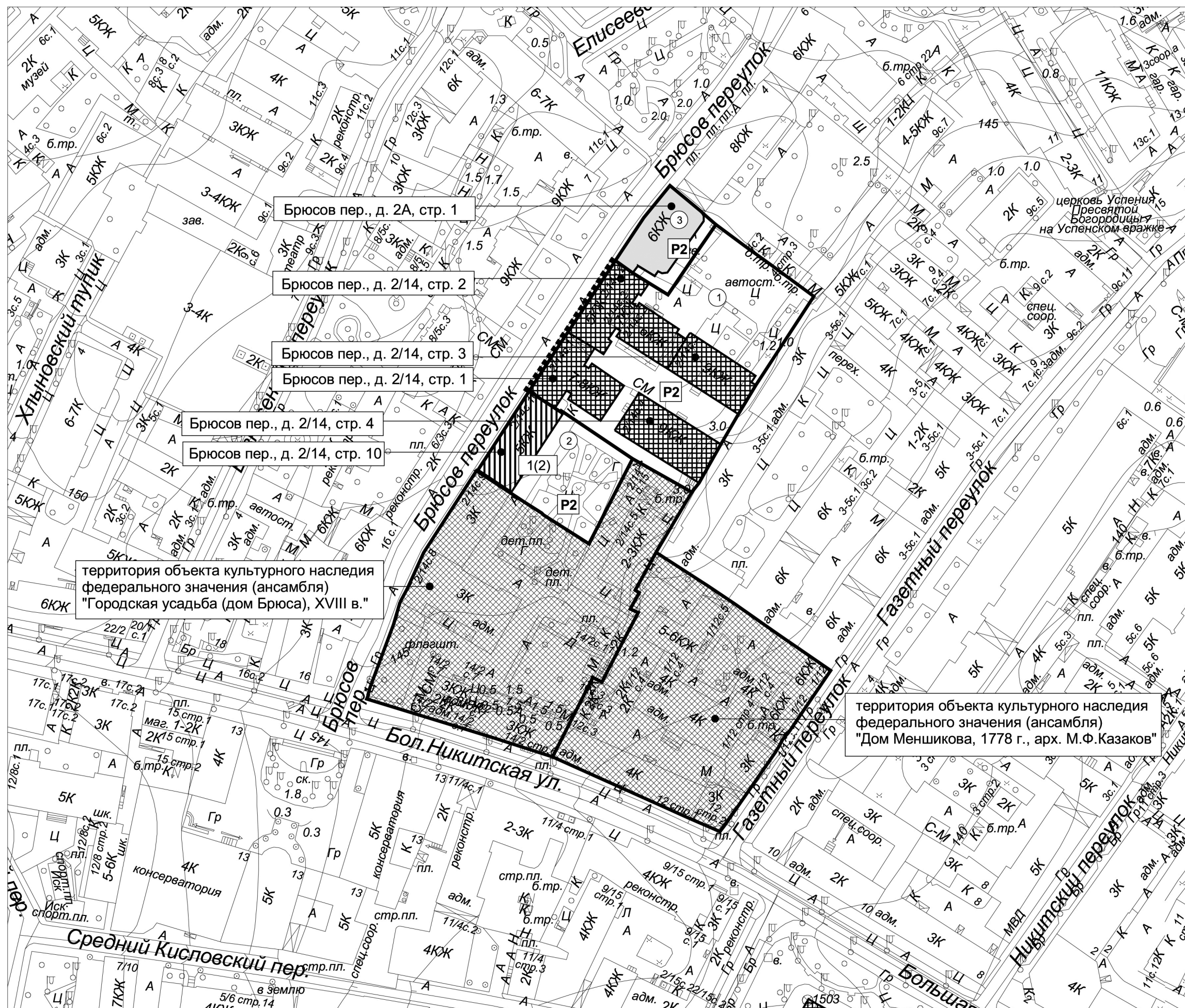
**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Замжицкая О.М.










**Член экспертной
комиссии**

Баширова Е.С.

Схема регламентных участков на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22
в границах квартала № 56 Центрального административного округа города Москвы



Условные обозначения

-  границы регламентных участков
-  номер регламентного участка
-  зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка
-  территории объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия
-  исторически ценные градоформирующие объекты
-  объекты историко-градостроительной среды
-  объекты современного строительства
-  ценные фасады
-  зоны озеленения и благоустройства
-  P2 Режим использования земель и земельных участков в границах охранной зоны объектов культурного наследия, установленный постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 "Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации"

**Требования к градостроительным регламентам
на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22
в границах квартала № 56
Центрального административного округа города Москвы**

1. Номер регламентного участка: 1	
2. Режим использования земель и земельных участков в границах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22: P2	
3. Адрес участка по БТИ: Брюсов пер., д. 2/14, стр. 1, стр. 2, стр. 3, стр. 4	
4. Объекты капитального строительства, существующие в границах регламентного участка: д. 2/14, стр.1, стр. 2, стр. 3, стр. 4	
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет	
6. Элемент планировочной структуры - регламентный участок:	
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента	Значения характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента
6.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, входящих в регламентный участок	настоящими регламентами не устанавливаются
6.2 Зоны действия публичных сервитутов, территории общего пользования (внутриквартальные проезды, проходы, озелененные территории)	не устанавливаются
6.3 Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	не менее пятна застройки под стр.3 (515 кв.м)
6.4 Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах регламентного участка (5797 кв.м)
6.5 Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть)	45 %
6.6 Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	9 %
6.7 Минимальный отступ от границ регламентного участка	от линии застройки Брюсова пер. – 0,0 м, от юго-западной границы – 0,0 м, от юго-восточной границы – 0,0 м, от северо-восточной границы - 37,5 м
6.8 Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) от существующего уровня земли в границах регламентного участка	37,0 м
6.9 Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и	3 %

	временные сооружения) в границах регламентного участка	
6.10	Минимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	3,6 м
6.11	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки в границах регламентного участка	не устанавливается
6.12	В части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	сохранение исторически сложившегося характера визуального восприятия объектов культурного наследия
6.13	В части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	сохранение и восстановление традиционной системы озеленения и благоустройства
6.14	В части проведения земляных, землеустроительных, мелиоративных работ	обеспечение сохранности объектов культурного наследия и археологических объектов
6.15	В части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	не устанавливаются
6.16	В части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок, наружного освещения	запрещается установка рекламных конструкций, кроме рекламных конструкций на нестационарных торговых объектах вида "Киоск", на остановочных пунктах наземного городского транспорта общего пользования, на пунктах проката велотранспорта и на общественных туалетах нестационарного типа; афишных стендах, указателях с рекламными модулями, сити-форматах, тумбах
6.17	Требования по защите объектов археологического наследия и культурного слоя	проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляется с соблюдением требований законодательства об объектах культурного наследия, в том числе обеспечения сохранности археологического наследия федерального значения "Культурный слой "Белого города", XIV-XVII вв. н.э." (достопримечательное место), а также выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)" (достопримечательное место)

6.18	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков, площадей и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохранение и восстановление элементов исторической планировочной структуры, в том числе исторических границ владения, исторических линий застройки улиц; сохранение исторической линии застройки Брюсова пер.
6.19	Сохраняемые границы исторических владений в границах регламентного участка (для подготовки и актуализации проекта межевания территории)	северо-восточная, северо-западная и юго-восточная границы участка
6.20	Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки исторического владения в границах регламентного участка	«периметрально-компактный» тип застройки
6.21	Сохраняемые и восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	сохранение и развитие существующих фрагментов озеленения с использованием кустарниковых пород, а также цветочного оформления
6.22	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые архитектурные формы) в границах регламентного участка	не устанавливаются
6.23	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	не устанавливаются
6.24	Иные требования	<ul style="list-style-type: none"> - сохранение исторически ценных градоформирующих объектов, их консервация и капитальный ремонт, предусматривающий восстановление утраченных элементов, в том числе фасадов и интерьеров зданий, с применением реставрационных методов; - освоение подземного пространства и его допустимые параметры определяются в установленном порядке проектной документацией при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия и культурного слоя, а также при условии отсутствия опасности для окружающей среды и жизни и/или здоровья человека

7. Объект капитального строительства, существующий в границах регламентного участка (сохраняемый объект капитального строительства, для которого допустимы капитальный ремонт, модернизация системы технического обеспечения здания) по адресу: Брюсов пер., д. 2/14, стр. 1		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		Значения характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента
7.1	Местоположение на участке	по линии застройки Брюсова пер.
7.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	- капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения; - сохранение архитектурно-художественной композиции и восстановление утраченных элементов декора северо-западного (уличного) фасада; - сохранение пространства проездной арки во двор
7.3	Конфигурация плана	T-образная усложненная
7.4	Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли	8 этажей/34,2 м
7.5	Архитектурно-стилистические характеристики (в том числе особенности оформления фасадов)	архитектурное решение уличного фасада в формах эклектики нач. XX в.: руст 1-го этажа, портал главного входа в виде портика с пилястрами
7.6	Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.)	- эркерные группы 2-го – 6-го этажей, завершенные балконами; - венчающий карниз; - угол наклона кровли - до 30 °
7.7	Основные строительные и отделочные материалы	кирпич, штукатурка
7.8	Цветовое решение	диапазон желтой цветовой области от № МП-0441-Ж-0121 до № МП-0096-Ж-0032 (по «Цветовой палитре Москвы»)
7.9	Иные требования	не устанавливаются

8. Объект капитального строительства, существующий в границах регламентного участка (сохраняемый объект капитального строительства, для которого допустимы капитальный ремонт, модернизация системы технического обеспечения здания) по адресу: Брюсов пер., д. 2/14, стр. 2		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		Значения характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента
8.1	Местоположение на участке	по линии застройки Брюсова пер.
8.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	- капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения; - сохранение архитектурно-художественной композиции и восстановление утраченных элементов декора северо-западного (уличного) фасада
8.3	Конфигурация плана	T-образная усложненная
8.4	Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли	5 этажей + цокольный этаж /35,0 м
8.5	Архитектурно-стилистические характеристики (в том числе особенности оформления фасадов)	архитектурное решение уличного фасада в формах эклектики нач. XX в. с использованием элементов модерна и неоклассицизма: облицовка глазурованной плиткой в уровне 3-5-го этажей, руст 1-2-го этажей, подоконные филенки с лепными гирляндами, модульоны под эркерами, полуциркульные оконные проемы 2-го этажа, замковые камни оконных проемов цокольного и 2-го этажей, лепной декор, в том числе маскароны, флероны
8.6	Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.)	- аттик с фигурным окном, декорированным маскароном; - профилированный венчающий карниз, междуэтажные тяги; - эркерные группы в уровне 2-5-го этажей; - угол наклона кровли - до 30 °
8.7	Основные строительные и отделочные материалы	кирпич, железобетон, штукатурка
8.8	Цветовое решение	диапазон красной цветовой области от № МП-0321 до № К - МП-0064-К (по "Цветовой палитре Москвы")
8.9	Иные требования	не устанавливаются

9. Объект капитального строительства, существующий в границах регламентного участка (сохраняемый объект капитального строительства, для которого допустимы капитальный ремонт, модернизация системы технического обеспечения здания) по адресу: Брюсов пер., д. 2/14, стр. 3		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		Значения характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента
9.1	Местоположение на участке	в глубине регламентного участка торцом по юго-восточной границе
9.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	- капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения; - сохранение архитектурно-художественной композиции фасадов здания
9.3	Конфигурация плана	прямоугольная
9.4	Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли	9 этажей/37,0 м
9.5	Архитектурно-стилистические характеристики (в том числе особенности оформления фасадов)	архитектурное решение фасадов с использованием элементов рационального модерна
9.6	Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.)	угол наклона кровли - до 30 °
9.7	Основные строительные и отделочные материалы	кирпич, штукатурка
9.8	Цветовое решение	диапазон желтой цветовой области от № МП-0441-Ж-0121 до № МП-0096-Ж-0032 (по «Цветовой палитре Москвы»)
9.9	Иные требования	не устанавливаются

10. Объект капитального строительства, существующий в границах регламентного участка (сохраняемый объект капитального строительства, для которого допустимы капитальный ремонт, модернизация системы технического обеспечения здания) по адресу: Брюсов пер., д. 2/14, стр. 4		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		Значения характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента
10.1	Местоположение на участке	в глубине регламентного участка торцом по юго-восточной границе
10.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	- капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения; - сохранение архитектурно-художественной композиции фасадов здания
10.3	Конфигурация плана	прямоугольная
10.4	Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли	9 этажей/35,2 м
10.5	Архитектурно-стилистические характеристики (в том числе особенности оформления фасадов)	архитектурное решение фасадов с использованием элементов рационального модерна
10.6	Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.)	угол наклона кровли - до 30°
10.7	Основные строительные и отделочные материалы	кирпич, штукатурка
10.8	Цветовое решение	диапазон красной цветовой области от № МП-0321 до № К - МП-0064-К (по "Цветовой палитре Москвы")
10.9	Иные требования	не устанавливаются

1. Номер регламентного участка: 2		
2. Режим использования земель и земельных участков в границах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22: Р2		
3. Адрес участка по БТИ: Брюсов пер., д. 2/14, стр. 10		
4. Объекты капитального строительства, существующие в границах регламентного участка: д. 2/14, стр. 10		
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: 1(2)		
6. Элемент планировочной структуры - регламентный участок:		
	Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента	Значения характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента
6.1	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, входящих в регламентный участок	настоящими регламентами не устанавливаются
6.2	Зоны действия публичных сервитутов, территории общего пользования (внутриквартальные проезды, проходы, озелененные территории)	не устанавливаются
6.3	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	не устанавливается
6.4	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах регламентного участка (1812 кв.м)
6.5	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть)	50 %
6.6	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	28 %
6.7	Минимальный отступ от границ регламентного участка	от линии застройки Брюсова пер. – 0,0 м, от юго-западной границы – 0,0 м, от юго-восточной границы - 25,0 м, от северо-восточной границы – 0,0 м
6.8	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) от существующего уровня земли в границах регламентного участка	31,8 м (+178,6 м)
6.9	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	3 %
6.10	Минимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	3,6 м

6.11	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки в границах регламентного участка	не устанавливается
6.12	В части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	- сохранение исторически сложившегося характера визуального восприятия объектов культурного наследия; - запрещается увеличение сложившихся высотных отметок в лучах видимости объектов культурного наследия
6.13	В части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	сохранение и восстановление традиционной системы озеленения и благоустройства
6.14	В части проведения земляных, землеустроительных, мелиоративных работ	обеспечение сохранности объектов культурного наследия и археологических объектов
6.15	В части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	не устанавливаются
6.16	В части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок, наружного освещения	запрещается установка рекламных конструкций, кроме рекламных конструкций на нестационарных торговых объектах вида "Киоск", на остановочных пунктах наземного городского транспорта общего пользования, на пунктах проката велотранспорта и на общественных туалетах нестационарного типа; афишных стендах, указателях с рекламными модулями, сити-форматах, тумбах
6.17	Требования по защите объектов археологического наследия и культурного слоя	проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляется с соблюдением требований законодательства об объектах культурного наследия, в том числе обеспечения сохранности археологического наследия федерального значения "Культурный слой "Белого города", XIV-XVII вв. н.э." (достопримечательное место), а также выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)" (достопримечательное место)
6.18	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков, площадей и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	линия застройки Брюсова пер.
6.19	Сохраняемые границы исторических владений в границах регламентного	не устанавливаются

	участка (для подготовки и актуализации проекта межевания территории)	
6.20	Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки исторического владения в границах регламентного участка	не устанавливается
6.21	Сохраняемые и восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	сохранение и развитие благоустройства и озеленения дворового пространства с использованием древесных и кустарниковых пород (в т.ч. клена ясенелистного, тополя, липы, дуба), а также цветочного оформления
6.22	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые архитектурные формы) в границах регламентного участка	не устанавливаются
6.23	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	не устанавливаются
6.24	Иные требования	освоение подземного пространства и его допустимые параметры определяются в установленном порядке проектной документацией при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия и культурного слоя, а также при условии отсутствия опасности для окружающей среды и жизни и/или здоровья человека

7. Объект капитального строительства, существующий в границах регламентного участка (объект капитального строительства, требующий возобновления методом реконструкции или нового строительства по факту отсутствия историко-культурной ценности и/или аварийного/неудовлетворительного технического состояния): Брюсов пер., д. 2/14, стр. 10		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		Значения характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента
7.1	Местоположение на участке	по линии застройки Брюсова пер.
7.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	реконструкция или разборка по факту отсутствия историко-культурной ценности и/или аварийного/неудовлетворительного технического состояния с последующим строительством в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды, в соответствии с параметрами градостроительного регламента, определенными на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа
7.3	Конфигурация плана	устанавливается в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(2)
7.4	Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли (+146,8 м)	устанавливается в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(2)
7.5	Архитектурно-стилистические характеристики (в том числе особенности оформления фасадов)	устанавливаются в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(2)
7.6	Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.)	устанавливаются в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(2)
7.7	Основные строительные и отделочные материалы	устанавливаются в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(2)
7.8	Цветовое решение	устанавливается в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(2)
7.9	Иные требования	устанавливаются в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(2)

8. Зона возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: 1(2)		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		Значения характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента
8.1	Местоположение на участке	по линии застройки Брюсова пер.
8.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	строительство, в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды, в параметрах градостроительного регламента, определенных на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа
8.3	Конфигурация плана	прямоугольная
8.4	Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли (+146,8 м)	7 этажей/27,0 м (+173,8 м); 8 этажей/31,8 м (+178,6 м)
8.5	Архитектурно-стилевое решение (особенности оформления фасадов)	- архитектурно-художественные приемы, направленные на формирование нейтрального облика здания; - раздел «Архитектурные решения» проектной документации объекта капитального строительства подлежит согласованию с органом исполнительной власти города Москвы, уполномоченным в области градостроительного проектирования и архитектуры
8.6	Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.)	традиционное силуэтное решение
8.7	Основные строительные и отделочные материалы	кирпич, железобетон, штукатурка, натуральный или искусственный камень
8.8	Цветовое решение	диапазон желтой цветовой области от № МП-0385-Ж до № МП-0128-Ж (по "Цветовой палитре Москвы") (значения указанных характеристик и показателей могут уточняться по согласованию с органом исполнительной власти города Москвы, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия)
8.9	Иные требования	не устанавливаются

1. Номер регламентного участка: 3		
2. Режим использования земель и земельных участков в границах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22: P2		
3. Адрес участка по БТИ: Брюсов пер., д. 2а, стр. 1		
4. Объекты капитального строительства, существующие в границах регламентного участка: д. 2а, стр. 1		
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет		
6. Элемент планировочной структуры - регламентный участок:		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		Значения характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента
6.1	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, входящих в регламентный участок	настоящими регламентами не устанавливаются
6.2	Зоны действия публичных сервитутов, территории общего пользования (внутриквартальные проезды, проходы, озелененные территории)	не устанавливаются
6.3	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	не менее пятна застройки под стр.1. (618 кв.м)
6.4	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах регламентного участка (826 кв.м)
6.5	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть)	75 %
6.6	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	не устанавливается
6.7	Минимальный отступ от границ регламентного участка	от линии застройки Брюсова пер. – 0,0 м, от юго-западной границы – 0,0 м, от юго-восточной границы - 4,7 м, от северо-восточной границы – 0,0 м
6.8	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) от существующего уровня земли в границах регламентного участка	26,0 м
6.9	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	3 %
6.10	Минимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	3,6 м

6.11	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки в границах регламентного участка	не устанавливается
6.12	В части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	<p>- сохранение исторически сложившегося характера визуального восприятия объектов культурного наследия;</p> <p>- запрещается увеличение сложившихся высотных отметок в лучах видимости объектов культурного наследия</p>
6.13	В части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	сохранение и восстановление традиционной системы озеленения и благоустройства
6.14	В части проведения земляных, землеустроительных, мелиоративных работ	обеспечение сохранности объектов культурного наследия и археологических объектов
6.15	В части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	не устанавливаются
6.16	В части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок, наружного освещения	запрещается установка рекламных конструкций, кроме рекламных конструкций на нестационарных торговых объектах вида "Киоск", на остановочных пунктах наземного городского транспорта общего пользования, на пунктах проката велотранспорта и на общественных туалетах нестационарного типа; афишных стендах, указателях с рекламными модулями, сити-форматах, тумбах
6.17	Требования по защите объектов археологического наследия и культурного слоя	проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляется с соблюдением требований законодательства об объектах культурного наследия, в том числе обеспечения сохранности археологического наследия федерального значения "Культурный слой "Белого города", XIV-XVII вв. н.э." (достопримечательное место), а также выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)" (достопримечательное место)

6.18	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков, площадей и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	линия застройки Брюсова пер.
6.19	Сохраняемые границы исторических владений в границах регламентного участка (для подготовки и актуализации проекта межевания территории)	северо-восточная граница
6.20	Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки исторического владения в границах регламентного участка	«периметрально-компактный» тип застройки
6.21	Сохраняемые и восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	не устанавливаются
6.22	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые архитектурные формы) в границах регламентного участка	не устанавливаются
6.23	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	не устанавливаются
6.24	Иные требования	освоение подземного пространства и его допустимые параметры определяются в установленном порядке проектной документацией при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия и культурного слоя, а также при условии отсутствия опасности для окружающей среды и жизни и/или здоровья человека

7. Объект капитального строительства, существующий в границах регламентного участка (сохраняемый объект капитального строительства, для которого допустимы капитальный ремонт, модернизация системы инженерного обеспечения здания): Брюсов пер., д. 2а, стр. 1		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		Значения характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента
7.1	Местоположение на участке	по линии застройки Брюсова пер.
7.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	капитальный ремонт, модернизация системы инженерного обеспечения здания
7.3	Конфигурация плана	прямоугольная усложненная
7.4	Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли	6 этажей /26,0 м
7.5	Архитектурно-стилистические характеристики (в том числе особенности оформления фасадов)	не устанавливаются
7.6	Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.)	не устанавливаются
7.7	Основные строительные и отделочные материалы	кирпич, железобетон, облицовка керамическими плитками
7.8	Цветовое решение	диапазон серой цветовой области от № МП-0193-С-0001 до № МП- 0240-С-0048 (по «Цветовой палитре Москвы»)
7.9	Иные требования	иных требований нет