Акт
государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации Проект реставрации и приспособления объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы» (Жилой дом)
по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 25

17 ноября 2025 г. г. Москва

Дата начала проведения экспертизы: 30 октября 2025 г.

Дата окончания проведения экспертизы: 17 ноября 2025 г.

Сведения об экспертах:

Фамилия, имя, отчество:	**Шаповалова Светлана Леонидовна**
Образование:	высшее
Специальность:	Инженер-строитель, реставратор памятников архитектуры и архитектурной среды
Ученая степень (звание):	–
Стаж работы:	40 лет
Место работы и должность:	Помощник депутата Государственной Думы Российской Федерации, государственный эксперт по проведению историко-культурной экспертизы
Реквизиты аттестации: Объекты экспертизы, на которые был аттестован эксперт:	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 6 февраля 2024 г. № 208. -выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах

	территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество:	**Трапезникова Анастасия Игоревна**
Образование:	Высшее
Специальность:	Инженер-технолог, дизайнер, архитектор
Ученая степень (звание):	-
Стаж работы:	19 лет
Место работы и должность:	ООО «Эксперт Наследие», г. Москва, генеральный директор; Член-корреспондент Академии Архитектурного наследия
Реквизиты аттестации: Объекты экспертизы, на которые был аттестован эксперт:	Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 18 сентября 2023 г. № 2690 - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона

	работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество:	**Жданова Ульяна Анатольевна**
Образование:	высшее
Специальность:	История искусства. Искусствовед, историк искусства.
Ученая степень (звание):	–
Стаж работы:	32 года
Место работы и должность:	Отдел реставрации ГУП «МЕТРОПОЛИТЕН»
Реквизиты аттестации: Объекты экспертизы, на которые был аттестован эксперт:	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 18 сентября 2023 г. № 2690 - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия

Эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с п. 20 "д", и обеспечивают выполнение пункта 18 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

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

Эксперты Шаповалова С.Л., Трапезникова А.И., Жданова У.А. не имеют родственных связей с заказчиком; не состоят в трудовых отношениях с заказчиком; не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком; не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика; не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего Акта экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя и третьих лиц.

Нормативные правовые акты, обосновывающие решения экспертизы:
- Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";
- "Положение о государственной историко-культурной экспертизе", утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

Сведения о заказчике экспертизы

Министерство Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики

Сведения об организации – разработчике документации

Общество с ограниченной ответственностью "ЭПАС". Адрес: 123103, г. Москва, наб. Новикова-Прибоя, 3-2-56. Лицензия Министерства культуры Российской Федерации на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории культуры) народов Российской Федерации от 5 декабря 2019 г. № МКРФ 19799, приказ от 5 декабря 2019 г. №1902; номер лицензии ЕРУЛ: Л040-00103-00/00406311; с правом выполнения работ по разработке проектной документации по консервации, ремонту, реставрации, приспособлению и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выдана Министерством культуры Российской Федерации в соответствии с пп. 3, 5 ст. 45 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и ч. 2 ст. 12 Федерального закона от 8 августа 2001 г. №128-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности".

Цель экспертизы

Определение соответствия проектной документации Проект реставрации и приспособления объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы» (Жилой дом) по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 25 требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Объект экспертизы

Проект реставрации и приспособления объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы» (Жилой дом) по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 25, разработанный ООО "ЭПАС" в 2025 г.

Перечень документов, представленных заказчиком:

Приложение 1.

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы

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

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

Экспертной комиссией:

- рассмотрены представленные заказчиком документы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, принятого от заказчика, с целью определения соответствия научно-проектной документации Заданиям на проведение работ по реставрации объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы» (Жилой дом) по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 25 от 13 сентября 2024 г. №ДКН-054801-00005735/24; от 17 ноября 2025 г. №ДКН-054801-00007909/25; требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, нормативным требованиям ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов, принято единое решение и сформулирован вывод экспертизы;
- оформлены результаты экспертизы (проведенных исследований) в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

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

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

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований

Объект расположен в границах объекта археологического наследия "Территория культурного слоя "Рогожской ямской слободы", кон. XVI-XVII вв. н.э.", принят на государственную охрану Указом Президента Российской Федерации от 20 февраля 1995 г. № 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-Коллежского вала) (достопримечательное место)" (приказ Департамента от 14 ноября 2017 г. № 885

"О включении выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер Коллежского вала) (достопримечательное место)" в перечень выявленных объектов культурного наследия города Москвы и об утверждении границ его территории").

Границы территории утверждены постановлением Правительства Москвы от 3 августа 2010 г. № 672-ПП "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных между Садовым кольцом и границей Центрального административного округа города Москвы"; приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 20 февраля 2020 г. № 80 "Об утверждении графических описаний местоположений границ территорий объектов культурного наследия и перечней координат характерных точек границ данных территорий".

Историческая справка

Рассматриваемый объект культурного наследия федерального значения - «Ансамбль Рогожской ямской слободы», XIX в. - расположен в юго-восточной части Москвы, в границах исторического Камер-Коллежского вала, в Центральном административном округе, в районе «Таганский», на территории кварталов № 1131, № 1132, № 1165, № 1166. Ансамбль находится по обеим сторонам Школьной улицы, внешними границами кварталов служат улицы Сергия Радонежского, Большая Андроньевская, Библиотечная, Рогожский Вал и площадь Рогожская Застава. Освоение района связано с основанием в 1360 году по обету митрополита Московского Алексия Спасо-Андроникова монастыря. Выстроенный вблизи древней Владимирской дороги, на высоком мысу, в излучине реки Яузы, при впадении в нее ручья Золотой Рожок, на месте древнего городища, монастырь стал одним из оборонительных форпостов на востоке Москвы.

В последующем он неоднократно разорялся неприятелями и перестраивался. Первый каменный Спасский собор, построенный в начале XV века, был расписан монахами монастыря Даниилом Черным и Андреем Рублевым - первыми русскими художниками, упомянутыми в летописи. В 1505-1506 годах в монастыре была выстроена одностолпная белокаменная трапезная, к которой в 1694-1739 годах пристроили трехъярусную церковь Михаила Архангела. Каменная монастырская ограда была сооружена лишь во второй половине XVII столетия.

В начале XIV века у Владимирской дороги в основном были заселены лишь бровки высоких берегов Яузы, склоны которых были заняты садами и огородами. Ближайшие, значительные по площади территории - лесные массивы, луговые и пахотные земли, составляли угодья Андроникова монастыря. У самой реки находились мельницы и бани.

Вдоль Владимирской дороги вблизи укреплений Земляного города в конце XVI века возникла Рогожская ямская слобода, название которой произошло от существовавшего с XV столетия на Владимирской дороге села Рогож, ставшего в XVIII веке уездным городом Богородском (современный г. Ногинск Московской области).

Алексеевская черная слобода, расположенная южнее Николоямской улицы, впервые упоминается в начале XVII века. Ее название произошло от находящейся на Николоямской улице одноименной церкви. Эта слобода была обычной тягловой, т.е. ее жители торговали, занимались ремеслами и платили в казну налоги (тягло). К началу XVII столетия, по-видимому, сформировалась планировочная структура Алексеевской слободы, состоявшая из двух больших улиц, позже получивших название Большая и Малая Алексеевские (современные Коммунистические улицы).

Первая приходская церковь Рогожской ямской слободы во имя Николая Чудотворца находилась в средней части современной Николоямской улицы. Одноименный деревянный храм был построен в начале 1640-х годов. Его новый каменный объем, возведенный в 1697 году по заказу ямщиков Рогожской слободы, был существенно перестроен в 1869-1878 годах.

Деревянная церковь во имя Алексия Митрополита была построена в начале 1620-х годов и в 1700 году была переделана в камне. В 1748-1751 годах на месте разобранного храма было возведено новое здание церкви. Ее главный престол был освящен во имя Феодоровской иконы Богоматери. Однако храм чаще всего называли по приделу - Алексеевским. (С 1740-х годов до конца XIX века при храме существовала богадельня).

Рогожская ямская слобода в первой половине XVII века постепенно распространилась вдоль Владимирской дороги.

По указу Петра I от 9 апреля 1714 года купцам и слобожанам было запрещено селиться на белой земле в районе Андроникова монастыря. В начале XVIII века здесь размещались слободы: Воронья, Николоямская, старая Алексеевская, Рогожская ямская. В конце XVIII века на средства богатого купца Алексеевской слободы С.П. Васильева при участии купца П. Хрящева на территории Рогожской слободы по проекту известного архитектора Р.Р. Казакова была возведена четырехъярусная колокольня Спасо-Андроникова монастыря, выполненная в безупречных классицистических формах.

Второй приходской храм Рогожской ямской слободы во имя Живоначальной Троицы с приделом Сергия Радонежского был основан в начале XVII века. Документально он известен с 1627 года. К 1720-м годам храм был перестроен в камне. Новая церковь с приделами Сергия Радонежского и Николая Чудотворца была возведена в 1800 году на месте разобранной в 1796 году старой. К началу XVIII века Рогожская ямская слобода была вытеснена на свое окончательное место, находившееся южнее основного тракта, вблизи Рогожской заставы Камер-Коллежского вала, устроенного в 1742 году. Ранее здесь были выгонные земли, принадлежавшие полку Сухарева. На раннем геодезическом плане 1739 года (И. Мичурина) зафиксирован ранний этап градостроительного освоения района и формирования уличной сети: формируются Николоямская, Большая и Малая Алексеевские, Воронья, Ямская Рогожская (современная Школьная) улицы. В слободе сформировались кварталы с характерной слободской нарезкой на узкие вытянутые вглубь кварталов участки, застроенные мелкими одно- двухэтажными деревянными домами. Формируется треугольная площадь перед монастырем. Восточная часть площади постепенно застраивается каменными строениями, западная, расположенная над обрывом часть остается

незастроенной до настоящего времени. Вокруг монастыря разместились пахотные земли монастырской слободы, по южному берегу ручья Золотой Рожок намечается направление будущего Гжельского переулка. С противоположной стороны от Андроньевской слободы вдоль Вороньей улицы вплоть до Покровской заставы лежали пахотные земли Рогожской ямской слободы.

В 1748 году опустошительный пожар уничтожил почти всю деревянную застройку Москвы - от Белого города до Яузских ворот, по Николоямской улице до Андроникова монастыря, вплоть до Ямской слободы. Сильно пострадала Алексеевская слобода и монастырь. «После сего пожара в местности близ Рогожской Ямской слободы предпринято уравнение и расширение улиц». Результатом явилось оживление строительной деятельности в районе монастыря.

В 1763 году после секуляризации монастырских и церковных земель, постепенно участки с дворами городских обывателей в Андроньевской слободе переходят в их собственность. За монастырем сохраняется площадь и некоторые территории вдоль ручья Золотой Рожок. Остальная «не удобная для строения» земля была передана в коллегию экономии и впоследствии была распродана частями под застройку.

История исследуемого района тесно связана с московским старообрядчеством. Известно, что к 1870-1880-м годам большую часть населения Рогожской слободы составляли старообрядцы. Близость старообрядческого Рогожского кладбища, устроенного после чумы 1771 года, у села Андроники, наложила отпечаток на быт, нравы, обычаи жителей. В XIX веке этот район назывался «Рогожской Палестиной».

Опустошительный пожар 1772 года уничтожил всю существовавшую в это время застройку Рогожской слободы. После пожара архитектором, титулярным советником П.Ф. Бортниковым был разработан проект восстановления Рогожской слободы, предусматривающий регулирование кварталов, создание четкой планировочной структуры района, характерной для большинства московских ямских слобод. Слобода состояла из четырех параллельных Владимирской дороге Рогожских улиц. Новые каменные дома (взамен обветшавших или сгоревших деревянных) предписывалось ставить по новым красным линиям. Регулирование привело к формированию в районе Рогожских улиц геометрически четкой прямоугольной сети кварталов. Поперечные слободские улицы были ориентированы на доминанты Андроникова монастыря и церковь Сергия в Рогожской. После осуществления проекта перепланировки Рогожской слободы большинство узких слободских участков получило периметральную застройку, использовавшуюся в основном для постоялых дворов и небольших доходных владений.

В 1790-е годы в связи с отселением разночинцев из Рогожской слободы московским главнокомандующим князем А.А. Прозоровским был составлен и в 1794 году утвержден план «урегулирования улиц и застройки». Начался быстрый процесс освоения и заселения старообрядцами незастроенных земель на севере Вороньей улицы. Застройщикам рекомендовалось строить дворовые службы вдоль боковых границ дворов, блокируя их со смежными строениями.

Практически вся деревянная застройка Рогожской ямской слободы и окружающей местности выгорела в пожар 1812 года. Андроников монастырь и все близлежащие храмы были разграблены неприятелем. Особенно обгорел объем главного Троицкого храма церкви Сергия в Рогожской. После пожара он был восстановлен в 1818 году на средства статского советника Г.П. Смольянинского. Крупный объем новой церкви Сергия в Рогожской стал заметной градостроительной доминантой в этом районе, застроенном преимущественно одно-двухэтажными деревянными домами. Градостроительное значение этого храма еще более усилилось после постройки в 1864 году новой четырехъярусной колокольни на месте старой шатровой.

В течение последующих двух десятилетий район медленно восстанавливался.

В 1812-1817 годах Комиссией для строений в Москве под руководством Челиева был разработан «План столичного города Москвы с показанием прожектов площадям и улицам существующим и вновь предложенным». После пожара ямщики были постепенно вытеснены купцами и мещанами, которые начали активное доходное строительство, до предела уплотняя узкие, периметрально застроенные слободские участки, постепенно заменяя существующие в то время деревянные одноэтажные дома на двухэтажные каменные здания. Большинство владений, как и ранее, использовалось для постоялых дворов и трактиров. Сами же владельцы чаще всего здесь уже не жили.

Вторая четверть XIX века характерна возникновением и развитием в районе различных производств, обусловленных близостью реки, ручья, хорошо освоенному транспортному направлению, отдаленное - окраинное расположение этой местности. В этом районе были построены, главным образом, небольшие торговые ряды. Здесь появилось также много небольших, главным образом, текстильных фабрик.

Некоторые изменения произошли в застройке района после прокладки в 1860-е годы соединительной ветки Нижегородской и Николаевской железных дорог. В 1861-1862 годах за Покровской заставой на месте огородов и снесенных известковых сараев были построены вокзал и пакгаузы Московской Нижегородской железной дороги. Ветка железной дороги «отсекала» от Рогожской части территорию с ручьем Золотой Рожок и Андроньевским полем, отошедшим впоследствии к Лефортовской части.

Открытие железнодорожного сообщения с Нижним Новгородом, где регулярно проводились общероссийские ярмарки, активизировало освоение прилегающих к железной дороге территорий, где в это время были построены железнодорожные мастерские, пакгаузы и многочисленные оптовые склады. Активизировалось доходное строительство, в связи с чем сложившиеся объемно-пространственные композиции владений сильно изменились. Повысилась этажность владений, уплотнилась застройка, дворы были периметрально застроены одноэтажными складами, навесами, дома были перепланированы для сдачи внаем под меблированные квартиры, дешевые гостиницы, постоялые дворы.

В результате сильного пожара в 1862 году на улицах Вороньей и Рогожских сгорело 165 дворов. Долгое время слобода восстанавливалась. К 1886 году не были отстроены многие владения. Этот упадок объясняется также и тем, что после проведения железнодорожной ветки Владимирское шоссе опустело и центр притяжения был перемещен в другие районы. Андроников монастырь в 1919 году поступил в ведение Московской ЧК и некоторое время использовался как тюремное сооружение. Впоследствии там находилась колония для беспризорников, затем общежитие рабочих завода «Серп и молот» (бывший Гужона).

В 1926-1927 годах было разорено, а впоследствии ликвидировано монастырское кладбище; в 1930-х годах взорвана классицистическая колокольня.

В конце 1920-х - начале 1930-х годов расположенные в этом районе церкви были закрыты. Некоторые из них были частично разрушены (церкви Алексия Митрополта и Николая Чудотворца на Ямах), остальные были переданы различным организациям для использования под хозяйственные цели. В 1923 году 1-я Рогожская улица была переименована в Школьную (рядом располагалась школа).

Значительные изменения в планировке и застройке района Рогожской и Алексеевской слобод, а также окружения Спасо-Андроникова монастыря предполагалось внести по Генеральному плану Москвы 1935 года. В соответствии с ним должны быть значительно расширены Николоямская и Добровольческая улицы, а также Тулинская улица (ныне – улица Сергия Радонежского). Предполагалось также расширить набережные Яузы и построить новый мост, выходящий на вновь образуемую площадь на месте пересечения Николоямской, Вороньей, Большой Андроньевской улиц взамен ранее существовавшей площади непосредственно перед Андрониковым монастырем. При этом расположенный перед монастырем квартал должен был быть снесен. Осуществление предусмотренных Генпланом 1935 года мероприятий началось в 1941 году со строительства по проекту инженера Ю.Ф. Вернера нового Костомаровского моста и организации новой площади (бывшей Прямикова, современной Андрониковской). По сравнению с проектом Генплана, было изменено местоположение Костомаровского моста, центральная ось которого теперь находится между Добровольческой и Большой Андроньевской улицами. При определении красных линий площади Прямикова была существенно уменьшена территория владения церкви Сергия в Рогожской.

После Великой Отечественной войны в 1945-1957 годах был разработан проект застройки набережных реки Яузы. Согласно этому проекту, перед Андрониковым монастырем был разбит сквер.

В 1959 году монастырь был передан Музею древнерусского искусства и культуры имени Андрея Рублева, в Спасском соборе с 1989 года возобновлены службы. В последующем историческая застройка кварталов постепенно приходила в упадок, не получая значительных капитальных вложений.

До 1970-х годов характер застройки района Андрониковской площади практически не изменился. В конце 1970-х - начале 1980-х годов начался активный снос всей исторической застройки в этом районе, который

соответствовал мероприятиям Генплана 1935 года. В результате этого были значительно расширены Волочаевская, Тулинская улицы (ныне - улица Сергия Радонежского) и Таможенный проезд за счет почти полного сноса исторической застройки, на месте которой были построены многоэтажные жилые дома (на улице Сергия Радонежского сохранились исторические здания по нечетной стороне).

В начале 1980-х годов сотрудниками научно-исследовательской проектной мастерской объединения «Союзреставрация» были выполнены архивные и натурные исследования двух-трехэтажной застройки XIX века Школьной улицы, сохранившейся на волне интереса к истории города. В отдельных домах за переделанными фасадами реставраторы обнаружили классические формы конца XVIII - начала XIX веков, которые решено было выявить и восстановить. В результате одновременно со строительством жилых домов по типовым проектам в 1980-е годы велись реставрация и приспособление под современное использование исторических домов по красным линиям Школьной улицы. Было принято решение придать современный облик старым домам со стороны двора, для органичного включения старых объемов в современную крупномасштабную среду. Кроме того, большая часть домов была объединена в группы с единым внутренним пространством. В результате проведенных мероприятий большинство зданий сохранили только наружные стены. Со стороны двора застройка была увеличена до трех этажей, изменилась конфигурация кровельных завершений. Реставраторами были восстановлены газовые фонари, тротуарное покрытие, водосточные трубы, парапеты, ворота главных фасадов.

Школьную улицу освободили от транспорта и сделали пешеходной. Планировалось превратить улицу в культурный центр с реставрационными мастерскими и ремесленными училищами. В одном из домов предполагали открыть музей карет и быта ямщиков.

Рестораны, трактиры, кафе, квасные, блинные, чайные должны были иметь традиционное меню. Комплекс должны были дополнить магазины, лавки и небольшая гостиница для туристов, оформленная как постоялый двор.

Здание по адресу: Школьная ул. д. 25

Первоначальный двухэтажный объем здания был возведен в начале XIX столетия и выполнял функцию главного дома городской усадьбы Забелиных. В 1856 году была проведена первая документально зафиксированная реконструкция объекта. Значительная трансформация сооружения связана с периодом владения московским купцом Т.А. Кудрявцевым. В 1889 году по проекту архитектора В.Н. Карнеева осуществлен капитальный ремонт, включавший замену балок, накатов, оконных и дверных колод, исправление цоколя, перекладку печей, а также устройство каменного свода над проездными воротами. С дворовой фасадной стороны была пристроена двухэтажная нежилая каменная галерея с лестницей и ретирадой. В 1891 году здание было надстроено третьим каменным этажом.

В 1980-е годы проведена реконструкция с адаптацией чердачного пространства под мансарду при сохранении несущих стеновых конструкций и

реставрации главного фасада. Дополнительные реставрационные работы имели место в 1990-х годах.

Архитектурно-стилевое решение

Современное здание представляет собой двухэтажный объем с подвалом и мансардой, сложившийся в результате строительных периодов первой половины XIX века и 1889-1891 годов. В плане сооружение имеет прямоугольную конфигурацию и характеризуется наличием проездной арки. Фасадный декор отличается композиционной насыщенностью и включает следующие элементы:

- Руст квадровый на поверхности первого этажа.
- Профилированные оконные наличники, завершенные сандриками.
- Межэтажный и венчающий профилированные карнизы.
- Каннелированные пилястры, фланкирующие центральную ось и боковые части фасада.
- Фигурные профилированные филенки в простенках второго этажа и подоконная тяга.
- Штукатурный фриз, декорированный филенками и поясом сухариков.
- Завершающий аттик парапета с филенчатым декором и лучковым фронтоном по центральной оси, акцентированный парапетными столбиками и ажурным металлическим ограждением кровли.

Современное состояние

Основание здания:

Согласно произведенному обследованию на глубине заложения подошвы фундаментов находятся пески пылеватые, мелкие и средней крупности с преобладанием мелких песков. Для изучения характеристики физико-механических свойств грунтов были взяты образцы и подвергнуты лабораторному исследованию.

Несущей способности грунтов основания в целом достаточно для восприятия существующих нагрузок с запасом от 10% до 211%, за исключением грунтов основания под подошвой фундаментов в/о «А’/1-1’», где согласно результатам расчета присутствует перегрузка 12%. Давление на грунты основания составляет 1,57 - 3,53кг/см².

Фундаменты здания:

Фундаменты под стенами здания ленточные бутовые и железобетонные на естественном основании. Фундаменты под столбами подвала столбчатые бутовые на естественном основании. Фундамент под пилястру в/о «Б/1’» выполнен в виде сборной железобетонной дорожной плиты на насыпном основании. При проходке шурфов грунтовые воды не встречены. Качество выполнения железобетонных фундаментов оценивается как удовлетворительное. Бетон фундаментов однородный, перевязка блоков соблюдена. Дефектов и деформаций железобетонных фундаментов не выявлено Качество выполнения фундаментов из каменной кладки и бутовых оценивается как неудовлетворительное ввиду из физического износа и постоянного увлажнения. Раствор каменной кладки и забутовки на поверхности влажный и

крошится, а в отдельных габаритах локально замещен частицами грунта. Бутовые фундаменты под кирпичным столбом и стенами подвала, примыкающими к кирпичному столбу, «бухтят» при простукивании. Состояние железобетонных фундаментов оценивается как работоспособное. Состояние бутовых фундаментов и фундаментов из каменной кладки оценивается как ограниченно работоспособное.

Стены и отдельно стоящие опоры:

Стены здания выполнены за 2 строительных периода. В/о «А-Б/1-5» все кирпичные стены и столбы выполнены из исторической кладки красного полнотелого кирпича на известковом растворе с локальными вставками из кладки красного полнотелого кирпича на цементно-песчаном растворе по оси «Б» в местах заложенных оконных проемов и вычинки. В/о «Б-В/1-5» стены в уровне подвала поздние вставки из кладки сборных бетонных блоков марки «ФБС» на цементно-песчаном растворе и кладки красного полнотелого кирпича на цементно-песчаном растворе.

Стены надземной части здания в в/о «Б-В/1-5» выполнены из кладки красного полнотелого и щелевого полуторного кирпича на цементно-песчаном растворе. В уровне мансардного этажа перегородки выполнены из кладки красного полнотелого кирпича на цементно-песчаном растворе. Качество выполнения стен подвала из сборных бетонных блоков марки «ФБС» оценивается как удовлетворительное. Перевязка блоков соблюдена, дефектов и деформаций не выявлено. Качество выполнения стен из исторической кладки красного полнотелого кирпича на известковом растворе в целом оценивается как удовлетворительное. Швы полностью заполнены раствором, горизонтальность и вертикальность рядов кладки соблюдены, перевязка системная. Качество выполнения современной кладки со стороны дворового фасада оценивается как удовлетворительное. Горизонтальность и вертикальность рядов соблюдены, перевязка системная, швы полностью заполнены раствором, а также выполнена расшивка швов. Качество выполнения современной кладки со стороны внутренних помещений, согласно зондажам, в целом оценивается как удовлетворительное, однако локально кладка выполнена без соблюдения системности перевязки рядов, отдельные кирпичи уложены на ребро, толщина швов превышает нормативную.

Выявлены следующие дефекты стен внутри помещений:

− следы увлажнения стен подвала с отслоением отделочного слоя;

− косая трещина в кладке стены подвала в/о «А’/1-1’» шириной раскрытия до 2мм;

− верхняя часть кладки демонтированной перегородки подвала в/о «А’/1’-2» не имеет опирания и зашита ГКЛ;

Выявлены следующие дефекты стен со стороны фасадов:

− локальные следы увлажнения и биопоражения кладки стен и цоколя дворового фасада;

− в кладке стены дворового фасада выполнены отверстия под коммуникации кондиционеров. Заполнение отверстий не выполнено.

− увлажнение, отслоение отделки и биопоражение цоколя;

− отслоение плитки отделки крыльца дворового фасада;

− физический износ ЛКП деревянного окна и заполнения проема вокруг центрального окна 1-го этажа дворового фасада. Доски заполнения рассохлись. Локально заполнение выполнено строительным мусором;

− зазор в месте примыкания кирпичной кладки разных периодов в/о «В/5»;

− локальные повреждения и отслоения отделки карниза фронтона;

− трещина по карнизу главного фасада шириной раскрытия до 2мм;

− увлажнение и отслоение отделки главного фасада в месте примыкания к соседнему зданию.

Согласно выполненным теплотехническим расчетам, наружные стены имеют значение сопротивления теплопередаче ниже требуемого и нуждаются в утеплении. По результатам выполненного обследования техническое состояние стен, за исключением локальных участков, в целом оценивается как работоспособное. Состояние локальных участков стен подвала со следами увлажнения кладки, а также с деформационной трещиной в/о «А'/1-1'» оценивается как ограниченно работоспособное.

Перегородки в здании:

Перегородки в здании кирпичные и каркасно-щитовые из ГКЛ.

Выявлены следующие дефекты перегородок:

− верхняя часть кладки демонтированной перегородки подвала в/о «А'/1'-2» не имеет опирания и зашита ГКЛ. Состояние перегородок в целом оценивается как работоспособное, за исключением перегородок с выявленными дефектами.

Кровля здания:

Кровля двухскатная с фронтоном, с наружным организованным водостоком и выполнена из стальных фальцевых листов. Выявленные дефекты:

− выявлена коррозия стальных кровельных листов по всей площади. Имеются следы локального ремонта кровли;

− отливы в зоне ремонта кровли демонтированы, либо деформированы. Отверстия в кровле-стенке мансарды заклеены алюминиевым скотчем;

− выявлены механические повреждения кровли в/о «Б-В/1-2»;

− деформации дренажных труб;

− протечки кровле в месте расположения мансардных окон. Состояние кровли оценивается как ограниченно работоспособное.

Полы в здании:

Полы в подвале выполнены из керамической плитки. Полы надземных этажей выполнены из ламината, линолеума и щитового паркета. В общей зоне 1-го этажа полы выполнены из каменной плитки. Выявлены следующие дефекты полов: − локально выявлены сколы и трещины в полах подвала из керамической плитки бело-синего цвета. Состояние полов здания оценивается как ограниченно работоспособное.

Окна и двери здания:

Окна в здании деревянные. Выявлены следующие дефекты окон:

− отслоение и шелушение ЛКП деревянных окон. Створки деревянных окон рассохлись и открываются с усилием. Отслоение ЛКП подоконной доски;

− протечки по контуру мансардных окон с увлажнением и растрескиванием отделочного слоя из ГКЛ. Состояние окон в целом оценивается

как ограниченно работоспособное, ввиду их физического износа. Двери входов в здание металлические. Двери внутри здания деревянные. Выявлены следы увлажнения и образования грибка на полотне входной двери в/о «В/3-4».

Состояние дверей в здании в целом оценивается как работоспособное.

Лестницы в здании:

Лестница в здании выполнена из наборных железобетонных ступеней по стальным косоурам. Лестничные площадки выполнены из сборных железобетонных плит типа «ПРТ» по стальным балкам.

Благоустройство:

Благоустройство участка выполнено. Со стороны главного фасада выполнено мощение бетонной плиткой. Со стороны дворового фасада выполнена асфальтовая отмостка.

Согласно проведенному инженерно-техническому обследованию, можно сделать вывод о том, что обследуемое здание, являющееся объектом культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы» (Жилой дом) и расположенное по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 25, в настоящее время, в соответствии с ГОСТ 31937-2024, находится в работоспособном состоянии. Отдельные локальные участки и конструкции находятся в ограниченно работоспособном состоянии.

Предмет охраны утвержден распоряжением Департамента культурного наследия города Москвы от 8 декабря 2015 г. № 543 "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Рогожской ямской слободы, XIX в." (Жилой дом)"; от 18 июня 2020 г. № 417 "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения (памятника) "Ансамбль Рогожской ямской слободы: - Жилой дом"; от13 декабря 2021 г. № 1341 "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения (ансамбля) "Ансамбль Рогожской ямской слободы", расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 3/11, стр. 1, д. 5, стр. 2, Школьная ул., д. 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, стр. 1, д. 29, 31, 35, 37, 39–41, 43–45, 47, 51–53, д. 14–24, стр. 1, 26 42, стр. 1, 44–46–46А, стр. 1, 48"; от 11 апреля 2022 г. № 597 "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения (памятника) "Ансамбль Рогожской ямской слободы: - Жилой дом", расположенного по адресу: г. Москва, Школьная ул., д. 15"; от 13 октября 2022 г. № 1644 "О внесении изменений в распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы от 13 декабря 2021 г. № 1341" по объекту по адресу: Школьная ул., д. 25 (Жилой дом) в составе:

1. Ансамбль:

местоположение и градостроительные характеристики ансамбля XIX века, участвующего в формировании фронта застройки Школьной, а также Большой и Малой Андроньевских улиц, его роль в композиционно-планировочной структуре района (согласно схеме предмета охраны);

объемно-пространственная композиция ансамбля XIX века (согласно схеме предмета охраны), в том числе габариты, высотные и силуэтные характеристики зданий;

пространственно-планировочная структура ансамбля XIX века, в том числе соотношение застроенных и незастроенных пространств, местоположение и композиционное взаимодействие зданий и элементы благоустройства: фрагменты мощения проездных арок и тротуаров, колесоотбойные тумбы и фонарное освещение (с учетом реставрационных работ 1990 - 2000-х годов), включая двухэтажное с проездной аркой здание XIX - начала XX века (д. 49), в том числе его объем, декоративное оформление фасадов, крышу на начало XX века, планировочную структуру интерьеров, характер оформления, материал, рисунок и колористическое решение столярных заполнений оконных и дверных проемов на начало XX века (уточняется по результатам реставрационных исследований) (согласно схеме предмета охраны).

2. Школьная ул., д. 25 (Жилой дом):

местоположение и градостроительные характеристики здания XIX века, участвующего в формировании фронта застройки Школьной улицы, его роль в композиционно-планировочной структуре ансамбля (согласно схеме предмета охраны);

объемно-пространственная композиция двухэтажного с подвалом, проездной аркой и аттиком здания XIX века (согласно схеме предмета охраны), включая высотные отметки по венчающему карнизу и аттику (с учетом реставрационных работ 1990-х годов);

крыша на XIX век, ее конфигурация, материал, характер кровельного покрытия, в том числе парапетные столбики ограждения крыши с решетками, включая высотные отметки по коньку (с учетом реставрационных работ 1990-х годов);

композиционное решение и архитектурно-художественное оформление уличного фасада XIX века, включая местоположение, форму, размер и оформление оконных и дверных проемов (профилированные наличники с сандриками), цоколь, квадровый руст первого этажа, ниши, междуэтажный профилированный карниз, каннелированные пилястры, фланкирующие центральное окно над проездной аркой и по флангам, подоконная тяга и пояс филенок с кронштейнами, фигурные профилированные филенки в простенках второго этажа, венчающий профилированный карниз с филенчатым штукатурным фризом и поясом сухариков, парапетный аттик с филенками и лучковый фронтон по оси (с учетом реставрационных работ 1990-х годов) (согласно схеме предмета охраны);

материал и характер отделки уличного фасада XIX века: гладкая штукатурка с окраской (уточняется по результатам реставрационных исследований);

колористическое решение уличного фасада XIX века (уточняется по результатам реставрационных исследований);

пространственно-планировочная структура интерьеров здания в пределах капитальных стен и перекрытий XIX века (с учетом реставрационных работ 1990-х годов) (согласно схеме предмета охраны);

капитальные стены и перекрытия XIX века, их конструкция и материал (с учетом реставрационных работ 1990-х годов) (согласно схеме предмета охраны);

характер оформления, материал, рисунок и колористическое решение столярных заполнений оконных и арочных проемов на XIX век (уточняется по результатам реставрационных исследований).

Проектные решения

Проект реставрации и приспособления объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы» (Жилой дом) по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 25, разработанный ООО "ЭПАС" в 2025 г., предусматривает:

Проект реставрации. Архитектурные решения:

Демонтажные работы:

- Демонтаж навесного оборудования с фасадов (фонарей освещения, кабелей, камер видеонаблюдения, кондиционеров), поздних металлических решеток, водосточной системы.

Подвал

- Демонтаж поздних перегородок, обшивки стен.
- Демонтаж поздних дверных блоков.
- Демонтаж сантехнического оборудования (унитаз, раковина, душевая кабина)

1-й этаж

- Демонтаж поздних перегородок, обшивки стен, не входящих в предмет охраны.
- Демонтаж поздних дверных блоков.
- Демонтаж сантехнического оборудования (унитазы, раковины, душевая кабина, писсуары).
- Раскрытие проемов в осях 1-2/Б, 4-5/В, 3-4/Б-В.

2-й этаж

-Демонтаж поздних перегородок, обшивки стен.
-Демонтаж поздних дверных блоков.
-Демонтаж сантехнического оборудования (унитазы, раковины).

Мансарда

-Демонтаж поздних перегородок, обшивки стен.
-Демонтаж поздних дверных блоков.
-Демонтаж сантехнического оборудования (унитазы, раковины).

Реставрация:

Уличный фасад

- Расшивка и заделка трещин в штукатурном слое.

- Расчистка от загрязнений поверхности гранитных ступеней, расшивка швов, заделка мелких трещин.

- Расчистка от бухтящих штукатурных слоев цоколя, промывка открывшейся кирпичной поверхности водой, обессоливание, биоцидная обработка, выдержка, очистка, расшивка, заделка трещин, оштукатуривание, перетирка сохраняемой штукатурки, шпатлевание с заделкой мелких трещин, грунтование, окраска высококачественная за 2 раза.

- Расчистка от бухтящих штукатурных слоев стен, откосов промывка открывшейся кирпичной поверхности водой, биоцидная обработка, выдержка, очистка, реставрация швов, расшивка, заделка трещин, оштукатуривание, перетирка штукатурки, антисептирование, шпатлевание с заделкой мелких трещин, грунтование, окраска высококачественная за 2 раза.

- Расчистка от загрязнений поздних окрасочных слоев декора, перетирка сохраняемой штукатурки, расшивка и заделка трещин, шпатлевание с заделкой мелких трещин, грунтование, окраска высококачественная за 2 раза.

- Замена металлических кровли, отливов.

- Расчистка от остатков старых окрасочных слоев, от коррозии металлических элементов, антикоррозийная обработка, грунтование, окраска высококачественная за 2 раза (кровельное ограждение).

Дворовый фасад

- Расшивка и заделка трещин в штукатурном слое.

- Расчистка от бухтящих штукатурных слоев цоколя, промывка открывшейся кирпичной поверхности водой, обессоливание, биоцидная обработка, выдержка, очистка, расшивка, заделка трещин, оштукатуривание, перетирка сохраняемой штукатурки, шпатлевание с заделкой мелких трещин, грунтование, окраска высококачественная за 2 раза.

- Расчистка от загрязнений поздних окрасочных слоев декора, перетирка сохраняемой штукатурки, расшивка и заделка трещин, шпатлевание с заделкой мелких трещин, грунтование, окраска высококачественная за 2 раза.

- Расчистка кирпичной кладки от загрязнений, солей, биопоражений, обессоливание, биоцидная обработка, восстановление швов, докомпановка мелких утрат, вычинка кирпичной кладки в 0,5 кирпича.

- Замена металлических кровли, отливов.

1 этаж

- Замена оконных блоков с подоконниками.

2 этаж

- Замена оконных блоков с подоконниками.

Мансарда

- Замена оконного блока с подоконником.

Предложения по цветовому решению фасадов и интерьеров.

Фасады.

Плоскость стен фасадов в голубой цвет NCS S 1015-R90B, декоративные детали, ниши в белый цвет NCS S 0502-Y.

Штукатурный цоколь в серый цвет NCS S1500-N.

Оконные заполнения наружная рама в коричневый цвет NCS S 6030 Y20R, внутренняя рама в белый цвет S-0300-N.

Металлические элементы крыши оцинкованная сталь (отливы, кровля). Ограждение кровли в черный цвет NCS S 9000-N.

Проект реставрации. Конструктивные решения:

- Восстановление сплошности бутовой кладки фундамента.
- Устройство горизонтальной инъекционной гидроизоляции внутренних и наружных стен в уровне пола подвала
- Устройство вертикальной инъекционной гидроизоляции наружных стен подвала.
- Восстановление сплошности кирпичной кладки стен в местах развития трещин.
- Расчистка внутренней лестницы в уровне подвала.

Проект приспособления. Архитектурные решения:

Демонтажные работы:

- Демонтаж водосточной системы, чердачных окон, покрытия пола подвала из керамической плитки, отделки обшивки стен подвала, верхней части кладки утраченной перегородки, керамической плитки входной площадки в осях 4-5/В, дверного блока в осях 4-5/В, оконного блока в осях 3-4/Б-В.

Приспособление:

Подвал

- Сохранение ранее выполненных ненесущих кирпичных перегородок.
- Сохранение ранее выполненных ненесущих перегородок ГКЛ по металлическому каркасу.
- Сохранение ранее выполненных коробов из ГКЛ по металлическому каркасу.
- Сохранение ранее выполненных дверных блоков.
- Сохранение ранее выполненного сантехническое оборудования (унитазы, раковина, душевая кабина)

1-й этаж

-Сохранение ранее выполненных ненесущих кирпичных перегородок.

-Сохранение ранее выполненных ненесущих перегородок ГКЛ по металлическому каркасу.

-Сохранение ранее выполненных коробов из ГКЛ по металлическому каркасу.

-Сохранение ранее выполненных ненесущих стеклянных перегородок из ПВХ профилей.

-Сохранение ранее выполненной поздней закладки в осях 1-2/Б.

-Сохранение ранее выполненных дверных блоков.

-Сохранение ранее выполненного сантехнического оборудования (унитазы, раковины)

2-й этаж

- Сохранение ранее выполненных ненесущих кирпичных перегородок.
- Сохранение ранее выполненных ненесущих перегородок ГКЛ по металлическому каркасу.
- Сохранение ранее выполненных коробов из ГКЛ по металлическому каркасу.
- Сохранение ранее выполненной ненесущих стеклянной перегородки из ПВХ профилей.
- Сохранение ранее выполненных дверных блоков.
- Сохранение ранее выполненного сантехнического оборудования (унитазы, раковины).

Уличный фасад

- Сохранение ранее выполненного инженерного оборудования (камеры видеонаблюдения, архитектурно-художественного освещения фасада).
- Устройство чердачных оконных блоков в прежних габаритах и расстекловки.
- Замена водосточных труб.
- Сохранение ранее выполненных оконных металлических решеток (расчистка оконных решеток от остатков старых окрасочных слоев, от коррозии металлических элементов, антикоррозийная обработка, грунтование, окраска высококачественная за 2 раза).

Дворовый фасад

- Сохранение ранее выполненного инженерного оборудования (кондиционеры, камеры видеонаблюдения, архитектурно художественного освещения фасада).
- Устройство дверного блока на месте существующего в осях 4-5/В.
- Устройство оконного блока в прежних габаритах и расстекловки в осях 3-4/Б-В.
- Устройство чердачных оконных блоков в прежних габаритах и расстекловки с заменой отделки откосов из ГКЛ.
- Устройство корзин для кондиционеров.
- Расчистка металлических дверей, антикоррозийная обработка, грунтовка, высококачественная окраска за 2 раза приямка в осях 3-4/Б-В.
- Высококачественная штукатурка, шпатлевка, грунтование, окраска высококачественная за 2 раза стены в осях 3-4/Б-В.
- Замена водосточных труб.

- Замена покрытия из керамической плитки входной площадки в осях 4-5/В.

- Сохранение ранее выполненных оконных металлических решеток (расчистка оконных решеток от остатков старых окрасочных слоев, от коррозии металлических элементов, антикоррозийная обработка, грунтование, окраска высококачественная за 2 раза).

Отделка помещений подвала:

Стены:

- Улучшенная штукатурка, шпатлевка, грунтование, окраска улучшенная за 2 раза.

Полы:

- Керамогранит на клее по ц.п. стяжке, уложенный на гидроизоляцию в два слоя.

Ступени лестницы:

- Керамогранит на клее.

Предложения по цветовому решению фасадов и интерьеров.

Фасады.

Корзины для кондиционеров на фасадах в серый цвет RAL 7040, в коричневый цвет RAL 8003, ниши в белый цвет NCS S 0502-Y.

Оконные заполнения в коричневый цвет снаружи NCS S 6030-Y20R, внутри в белый цвет S-0300-N.

Металлические элементы крыши оцинкованная сталь (водосточная система).

Интерьер подвала.

Стены окрасить в монохромные цвета, полы керамогранит монохромного цвета.

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

Приложение 2.

Обоснования вывода экспертизы

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

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

Содержащиеся в рассмотренной научно-проектной документации Проект реставрации и приспособления объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы» (Жилой дом) по адресу:

г. Москва, ул. Школьная, д. 25, разработанном ООО "ЭПАС" в 2025 г., работы не изменяют облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и интерьеры объекта культурного наследия и не нарушают утвержденный Департаментом культурного наследия города Москвы предмет охраны памятника.

Предполагаемые к выполнению указанные виды работ ***не оказывают*** влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

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

Вывод экспертизы

Представленная на экспертизу научно-проектная документация Проект реставрации и приспособления объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы» (Жилой дом) по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 25, разработанная ООО "ЭПАС" в 2025 г., соответствует (**положительное заключение**) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Мы, Шаповалова Светлана Леонидовна, Трапезникова Анастасия Игоревна, Жданова Ульяна Анатольевна, несем ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте, а также за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Приложения:

1. Приложение 1 Перечень документов, представленных заказчиком;
2. Приложение 2 Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы;
3. Протокол № 1 от 30 октября 2025 г.; протокол № 2 от 17 ноября 2025 г.

Приложение 1.

Перечень документов, представленных заказчиком:

Задание на проведение работ по реставрации объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы» (Жилой дом) по

адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 25 от 13 сентября 2024 г. ДКН-054801-00005735/24;

Задание на проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы» (Жилой дом) по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 25 от 17 ноября 2025 г. №ДКН-054801-00007909/25;

Акт технического состояния от 8 ноября 2023 г. № ДКН-16-44-2196/23;

Разрешение на научно-исследовательские и изыскательские работы от 20 мая 2025 г. №ДКН-054901-00002791/25;

Свидетельство о государственной регистрации права 77:01:0006030:1015 от 21.03.2013 г.;

Акт определения влияния предполагаемых к проведению работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 15 октября 2025 г.;

Проект реставрации и приспособления объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы» (Жилой дом) по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 25, разработанная ООО "ЭПАС" в 2025 г. в составе:

Раздел 1. Предварительные работы

1 ОК1/25-ПР

Подраздел 1 Исходно-разрешительная документация;

Подраздел 2 Предварительные исследования;

Подраздел 3 Фотофиксация объекта культурного наследия до начала проведения работ

2 ОК1/25-КНИ Раздел 2. Комплексные научные исследования

2.1 ОК1/25-КНИ.1 Подраздел 1. Историко-архивные и библиографические исследования

2.2 ОК1/25-КНИ.2 Подраздел 2 Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурно археологические обмеры

2.3 ОК1/25-КНИ.3 Подраздел 3 Инженерно-техническое обследование

2.4 ОК1/25-КНИ.4 Подраздел 4 Отчет по комплексным научным исследованиям

3 ОК1/25-П Раздел 3. Проект реставрации и приспособления

3.1 Подраздел 1. Проект реставрации.

3.1.1 ОК1/25-П.1 Часть 1. Пояснительная записка. Архитектурные решения

3.1.2 ОК1/25-П.2 Часть 2. Пояснительная записка. Конструктивные решения

3.2 ОК1/25-П.3 Подраздел 2. Проект приспособления Пояснительная записка. Архитектурные решения

Приложение 2.

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

1. Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ.

2. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия (памятники истории и культуры). Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.01.2014 года приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 года № 593-ст;

3. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.06.2014 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 года № 665-ст;

4. ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования», утверждённый и введенный для добровольного применения с 01.09.2016 Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии 29.03.2016 № 220-ст;

5. Распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения (ансамбля) "Ансамбль Рогожской ямской слободы", расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 3/11, стр. 1, д. 5, стр. 2, Школьная ул., д. 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, стр. 1, д. 29, 31, 35, 37, 39–41, 43–45, 47, 51–53, д. 14–24, стр. 1, 26 42, стр. 1, 44–46–46А, стр. 1, 48" от13 декабря 2021 г. № 1341;

6. Распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы "О внесении изменений в распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы от 13 декабря 2021 г. № 1341" от 13 октября 2022 г. № 1644;

7. Приказ Министерства культуры Российской Федерации «О регистрации объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы», XIX в. (г. Москва) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 7 ноября 2017 г. № 121699-р;

8. Приказ Департамента культурного наследия города Москвы "Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения (ансамбля) "Ансамбль Рогожской ямской слободы", расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 3/11, стр. 1, д. 5, стр. 2, Школьная ул., д. 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, стр. 1, д. 29, 31, 35, 37, 39–41, 43–45, 47, 51–53, д. 14–24, стр. 1, 26 42, стр. 1, 44–46–46А, стр. 1, 48" от 25 июля 2016 г. №583;

9. Указ Президента Российской Федерации «Об утверждении перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения» от 20.02.1995 г. № 176;

10. Романюк С. К. По землям московских сел и слобод. Между Камер-коллежским валом и современной границей города. М., 1999;

11. Сорок Сороков. Краткая иллюстрированная история всех московских храмов. М., 2004;

12. Юхименко Е. М. Старообрядческий центр за Рогожской заставою. М., 2005;
13. Юхименко Е. М. Старообрядческий центр за Рогожской заставою. М., 2012;
14. Колодный Л. Е. Таганка. За Яузой. М., 2007;
15. Романюк С. К. Москва за Садовым кольцом. М., 2011;

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

ЭКСПЕРТЫ:

Председатель экспертной комиссии — Шаповалова Светлана Леонидовна. Подписано цифровой подписью: Шаповалова Светлана Леонидовна. Дата: 2025.11.17 20:23:03 +03'00' — **С.Л. Шаповалова**

Ответственный секретарь экспертной комиссии — Трапезникова Анастасия Игоревна. Подписано цифровой подписью: Трапезникова Анастасия Игоревна. Дата: 2025.11.17 21:02:25 +03'00' — **А.И.Трапезникова**

Эксперт — Жданова Ульяна Анатольевна. Подписано цифровой подписью: Жданова Ульяна Анатольевна. Дата: 2025.11.17 21:11:47 +03'00' — **У.А. Жданова**

П Р О Т О К О Л № 1
организационного заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения научно-проектной документации Проект реставрации и приспособления объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы» (Жилой дом)
по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 25

30 октября 2025 г. г. Москва

Присутствовали:

Шаповалова Светлана Леонидовна – образование: высшее; специальность: Инженер-строитель, реставратор памятников архитектуры и архитектурной среды; стаж работы: 40 лет; место работы и должность: помощник депутата Государственной Думы Российской Федерации, аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 6 февраля 2024 г. № 208.

Трапезникова Анастасия Игоревна – образование: высшее; специальность: Инженер-технолог, дизайнер, архитектор; место работы и должность: ООО «Эксперт Наследие», г. Москва, генеральный директор; Член-корреспондент Академии Архитектурного наследия аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 18.09.2023 № 2690.

Жданова Ульяна Анатольевна– образование: высшее; специальность: Искусствовед, историк искусств; стаж работы: 32 года; место работы и должность: Отдел реставрации ГУП «МЕТРОПОЛИТЕН», аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 18.09.2023 № 2690.

Повестка дня:

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

Слушали:

1. Об утверждении состава членов Экспертной комиссии.

2. О выборе председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.

Решили:

– утвердить состав членов Экспертной комиссии в следующем составе: Шаповалова С.Л., Трапезникова А.И., Жданова У.А.;

– избрать председателем Экспертной комиссии – Шаповалову С.Л.;

– избрать ответственным секретарем Экспертной комиссии – Трапезникову А.И.

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

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

Трапезникова А.И. уведомила членов комиссии о получении от заказчика научно-проектной документации по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы» (Жилой дом) по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 25.

Распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения (ансамбля) "Ансамбль Рогожской ямской слободы", расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 3/11, стр. 1, д. 5, стр. 2, Школьная ул., д. 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, стр. 1, д. 29, 31, 35, 37, 39–41, 43–45, 47, 51–53, д. 14–24, стр. 1, 26 42, стр. 1, 44–46–46А, стр. 1, 48" от13 декабря 2021 г. № 1341;

Распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы "О внесении изменений в распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы от 13 декабря 2021 г. № 1341" от 13 октября 2022 г. № 1644;

Приказ Министерства культуры Российской Федерации «О регистрации объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы», XIX в. (г. Москва) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 7 ноября 2017 г. № 121699-р;

Приказ Департамента культурного наследия города Москвы "Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения (ансамбля) "Ансамбль Рогожской ямской слободы", расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 3/11, стр. 1, д. 5, стр. 2, Школьная ул., д. 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, стр. 1, д. 29, 31, 35, 37, 39–41, 43–45, 47, 51–53, д. 14–24, стр. 1, 26 42, стр. 1, 44–46–46А, стр. 1, 48" от 25 июля 2016 г. №583;

Указ Президента Российской Федерации «Об утверждении перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения» от 20.02.1995 г. № 176;

Задание на проведение работ по реставрации объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы» (Жилой дом) по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 25 от 13 сентября 2024 г. ДКН-054801-00005735/24;

Задание на проведение работ по приспособлению объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы»

(Жилой дом) по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 25 от 17 ноября 2025 г. №ДКН-054801-00007909/25;

Акт технического состояния от 8 ноября 2023 г. № ДКН-16-44-2196/23;

Разрешение на научно-исследовательские и изыскательские работы от 20 мая 2025 г. №ДКН-054901-00002791/25;

Свидетельство о государственной регистрации права 77:01:0006030:1015 от 21.03.2013 г.;

Акт определения влияния предполагаемых к проведению работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 15 октября 2025 г.;

Проект реставрации и приспособления объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы» (Жилой дом) по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 25, разработанная ООО "ЭПАС" в 2025 г. в составе:

Раздел 1. Предварительные работы

1 ОК1/25-ПР

Подраздел 1 Исходно-разрешительная документация;

Подраздел 2 Предварительные исследования;

Подраздел 3 Фотофиксация объекта культурного наследия до начала проведения работ

2 ОК1/25-КНИ Раздел 2. Комплексные научные исследования

2.1 ОК1/25-КНИ.1 Подраздел 1. Историко-архивные и библиографические

2.2 ОК1/25-КНИ.2 Подраздел 2 Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурно археологические обмеры

2.3 ОК1/25-КНИ.3 Подраздел 3 Инженерно-техническое обследование

2.4 ОК1/25-КНИ.4 Подраздел 4 Отчет по комплексным научным исследованиям

3 ОК1/25-П Раздел 3. Проект реставрации и приспособления

3.1 Подраздел 1. Проект реставрации.

3.1.1 ОК1/25-П.1 Часть 1. Пояснительная записка. Архитектурные решения

3.1.2 ОК1/25-П.2 Часть 2. Пояснительная записка. Конструктивные решения

3.2 ОК1/25-П.3 Подраздел 2. Проект приспособления Пояснительная записка. Архитектурные решения

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

Решение Экспертной комиссии принимается большинством голосов, при условии присутствия на заседании всех членов Экспертной комиссии. При

равенстве голосов *"за"* и "*против"* решающим голосом является голос председателя Экспертной комиссии.

Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

– протокол организационного заседания;

– протоколы рабочих встреч и заседаний;

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

4. Об определении основных направлений работы экспертов.

Определить следующие направления работы экспертов:

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

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

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

5. Об утверждении календарного плана работы Экспертной комиссии.

Утвердить следующий календарный план работы Экспертной комиссии:

30 октября 2025 г. – организационное заседание Экспертной комиссии.

Ответственные исполнители: Шаповалова С.Л.
Трапезникова А.И.
Жданова У.А.

17 ноября 2025 г. – заседание Экспертной комиссии.

Оформление и подписание Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Ответственные исполнители: Шаповалова С.Л.
Трапезникова А.И.
Жданова У.А.

17 ноября 2025 г. – передача заказчику Акта государственной историко-культурной экспертизы с приложенными документами и материалами:

Ответственные исполнители: Шаповалова С.Л.
Трапезникова А.И.
Жданова У.А.

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

Решили:
Запрашивать у заказчика дополнительные материалы, в случае возникновения вопросов, в рабочем порядке.

Председатель экспертной комиссии	Шаповалова Светлана Леонидовна Подписано цифровой подписью: Шаповалова Светлана Леонидовна Дата: 2025.11.17 20:23:43 +03'00'	**С.Л. Шаповалова**
Ответственный секретарь экспертной комиссии	Трапезникова Анастасия Игоревна Подписано цифровой подписью: Трапезникова Анастасия Игоревна Дата: 2025.11.17 21:02:46 +03'00'	**А.И.Трапезникова**
Эксперт	Жданова Ульяна Анатольевна Подписано цифровой подписью: Жданова Ульяна Анатольевна Дата: 2025.11.17 21:10:42 +03'00'	**У.А. Жданова**

П Р О Т О К О Л № 2
заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения научно-проектной документации Проект реставрации и приспособления объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы» (Жилой дом)
по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 25

17 ноября 2025 г. г. Москва

Присутствовали:

Шаповалова Светлана Леонидовна– образование: высшее; специальность: Инженер-строитель, реставратор памятников архитектуры и архитектурной среды; стаж работы: 40 лет; место работы и должность: помощник депутата Государственной Думы Российской Федерации, аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 6 февраля 2024 г. № 208.

Трапезникова Анастасия Игоревна – образование: высшее; специальность: Инженер-технолог, дизайнер, архитектор; место работы и должность: ООО «Эксперт Наследие», г. Москва, генеральный директор; Член-корреспондент Академии Архитектурного наследия аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 18.09.2023 № 2690.

Жданова Ульяна Анатольевна– образование: высшее; специальность: Искусствовед, историк искусств; стаж работы: 32 года; место работы и должность: Отдел реставрации ГУП «МЕТРОПОЛИТЕН», аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 18.09.2023 № 2690.

Повестка дня:

1. Рассмотрение экспертами научно-проектной документации Проект реставрации и приспособления объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы» (Жилой дом) по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 25, разработанной ООО "ЭПАС" в 2025 г.
2. Согласование заключительных выводов и подписание Экспертного заключения.
3. Решение о передаче подписанного Экспертного заключения заказчику.

Слушали:

Шаповалову С.Л., Трапезникову А.И., Жданову У.А. по вопросу рассмотрения научно-проектной документации Проект реставрации и приспособления объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы» (Жилой дом) по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 25, разработанной ООО "ЭПАС" в 2025 г.

Решили:

1. Шаповалова С.Л., Трапезникова А.И., Жданова У.А. согласились, что представленная на рассмотрение экспертной комиссии научно-проектная документация Проект реставрации и приспособления объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской ямской слободы» (Жилой дом) по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 25, разработанная ООО "ЭПАС" в 2025 г., направлена на обеспечение сохранности объекта культурного наследия.

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

3. Произвести подписание подготовленного заключения (акта) усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

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

Председатель экспертной комиссии — Шаповалова Светлана Леонидовна — Подписано цифровой подписью: Шаповалова Светлана Леонидовна Дата: 2025.11.17 20:24:19 +03'00' — **С.Л. Шаповалова**

Ответственный секретарь экспертной комиссии — Трапезникова Анастасия Игоревна — Подписано цифровой подписью: Трапезникова Анастасия Игоревна Дата: 2025.11.17 21:03:07 +03'00' — **А.И.Трапезникова**

Эксперт — Жданова Ульяна Анатольевна — Подписано цифровой подписью: Жданова Ульяна Анатольевна Дата: 2025.11.17 21:11:12 +03'00' — **У.А. Жданова**