



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА МОСКВЫ  
(МОСГОРНАСЛЕДИЕ)

Пятницкая ул., д. 19, Москва, 115035  
Телефон/факс: 957-73-54, 951-06-03, e-mail: dkn\_info@mos.ru, www.mos.ru/dkn  
ОКПО 00652228, ОГРН 1027700151170, ИНН/КПП 7705021556/770501001

04.07.2018, № ДКН-16-44-1269/8

на № ДГИ-И-46731/18 от 14.06.2018

Департамент городского имущества  
города Москвы

Обращение от 14 июня 2018 г. № ДГИ-И-46731/18 по вопросу представления охранного обязательства и акта технического состояния с целью заключения договора аренды на объект культурного наследия федерального значения "Доходный дом Исакова на Пречистенке, 1906 г., арх. Кекушев Л.Н." по адресу: ул. Пречистенка, д. 28 (далее – Объект) Департаментом культурного наследия города Москвы (далее – Департамент) рассмотрено.

Согласно пункту 7 статьи 47.6 новой редакции Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" охранные обязательства в отношении объектов культурного наследия федерального значения (за исключением отдельных объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации) и объектов культурного наследия регионального значения утверждаются актами регионального органа охраны объектов культурного наследия в одностороннем порядке без участия правообладателей объектов культурного наследия.

Копия охранного обязательства должна являться неотъемлемой частью договора аренды.

Учитывая, что акт технического состояния Объекта не является неотъемлемой частью охранного обязательства, оформленного в одностороннем порядке, необходимо включить акт технического состояния в качестве приложения к договору аренды.

Вместе с тем договор аренды необходимо дополнить пунктом следующего содержания:

"Пользователь обязуется соблюдать условия охранного обязательства (указать реквизиты документа) и провести комплекс необходимых работ в объеме и в сроки, определяемые актом технического состояния объекта культурного наследия, являющимся приложением к настоящему договору."

Охранное обязательство на Объект в настоящее время проходит согласование в структурных подразделениях Департамента и после утверждения

будет направлено в адрес правообладателей и Департамента городского имущества города Москвы в установленном порядке.

Направляем акт технического состояния Объекта (прилагается).

Копию договора аренды с актом технического состояния просьба направить в Департамент для осуществления контроля за выполнением обязательств по содержанию, сохранению и использованию объекта культурного наследия.

Приложение: 5 брошюры в 1 экз.

Исполняющий обязанности  
руководителя

С.М.Мирзоян



\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**А К Т**  
**ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ**  
**ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

(здания, строения, сооружения, помещения, отнесенного к недвижимому культурному наследию)

от "04" июля 2018 г.

№ 8хн-16-44-1269/8

Представитель Департамента культурного наследия города Москвы (далее – Департамент) в лице (указать должность, фамилию, имя, отчество)

*советника отдела №2 Управления территориального контроля*  
*Матвеевой Олеси Валерьевны*

составил настоящий Акт по итогам проведения мероприятия по контролю за состоянием объекта культурного наследия (далее – Объект) (указать вид, категорию, наименование и местонахождение (адрес) Объекта)

*объекта культурного наследия федерального значения "Доходный дом Исакова на*  
*Пречистенке, 1906 г., арх. Кекушев Л.Н."*  
*по адресу: г. Москва, Пречистенка ул., д. 28*

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ**

1.1. Наименование, категория историко-культурного значения Объекта:

*объекта культурного наследия федерального значения "Доходный дом Исакова на*  
*Пречистенке, 1906 г., арх. Кекушев Л.Н."*

1.2. Вид Объекта:

*Памятник*

1.3. Местонахождение (адрес) Объекта (в соответствии с документом о принятии Объекта под государственную охрану и по данным БТИ (уточненный адрес):

*г. Москва, Пречистенка ул., д. 28*

1.4. Правообладатель (-ли) Объекта (организационно-правовая форма и наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, физического лица, идентификационный номер налогоплательщика, вид права, дата и номер свидетельства о регистрации права, реквизиты иного документа, подтверждающего право на Объект):

*Нежилое помещение площадью 131 кв. м: Собственность – город Москва, запись в*  
*Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от*  
*22 апреля 2010 г. № 77-77-11/136/2010-664*

1.5. Год постройки:

*1906 гг.*

1.6. Площадь Объекта:

*общая площадь – 6 613,9 кв. м, обследуемая площадь – 131 кв. м. (подвал, помещение*  
*II - комнаты с 1 по 3, 5, с 8 по 12)*

1.7. Этажность:

*6 этажей, 1 подземный этаж*

## 2. ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ ОБЪЕКТА

*(указать предмет охраны либо что предмет охраны определится, либо требуется определение предмета охраны)*

*Предмет охраны одобрен на заседании Комиссии экспертного обеспечения реестра недвижимого культурного наследия при Москомнаследии Подкомиссия № 3*

*(Протокол 11 августа 2010 г. № 28) в следующем составе:*

- местоположение и градостроительные характеристики здания, формирующего фронт застройки улицы Пречистенка, а также его роль в композиционно-планировочной структуре квартала и домовладения;*
- объемно-пространственная композиция здания 1906 г., включая две проездные арки;*
- высотные отметки, конструкция, материал и характер крыши 1906 г.;*
- композиционное решение, пластическое и архитектурно-художественное оформление фасадов, включая форму и размер оконных и дверных проемов, боковые эркеры, открытые балконы в уровне 2-5 этажей, в том числе на дворовых фасадах, криволинейный венчающий карниз на металлических кронштейнах, со скульптурным фризом, скульптурный и лепной декор, включая две женские фигуры, олицетворяющие Просвещение, женские маски, львиные маски по краю венчающего фриза, картуши с венками, лепные кронштейны подоконников, плоские ниши на торцевых фасадах;*
- художественный металл, в том числе балконные и оконные ограждения и фигурные кронштейны, поддерживающие венчающий карниз;*
- материал, характер и колористическое решение дверных и оконных столярных заполнений 1906 г., в том числе входных дверей в квартиры, со скобяными приборами, с учетом частичной замены, произведенной в 2000-е гг. в соответствии с проектом реставрации;*
- материал, характер и способ обработки фасадных стен, включая штукатурку, гладкую и «под шубу», облицовку и окраску по кирпичу;*
- колористическое решение фасадов (уточняется в процессе реставрационных исследований);*
- пространственно-планировочная структура интерьеров здания в пределах капитальных стен и перегородок 1906 г.;*
- конструкции и материал капитальных стен и перекрытий, в том числе внарушенные своды во входном вестибюле и в перекрытиях проездных арок, своды типа Монье в помещениях кухонь;*
- лестницы, их местоположение, конструкции и материал;*
- художественное оформление парадной лестницы 1906 г., в том числе остекленный верхний фонарь, доломитовые ступени и металлическое ограждение сложного рисунка с деревянными перилами;*
- декоративное убранство интерьеров 1906 г., в том числе напольная метлахская плитка, профильные тяги, зеркало; тянутый декор по косоурам;*
- в квартирах – лепной декор и скульптурные каминные 1906 г.,*

## 3. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

В результате осмотра технического состояния Объекта уполномоченным представителем Департамента установлено, что:

3.1. Общее состояние Объекта (характеристика состояния Объекта в целом, история его создания и видоизменений проведенные без согласования перепланировки во внутренних помещениях здания, имеющиеся пристройки, надстройки):

*Доходный дом купца И.П.Игумнова выстроен в 1904-1906 гг. по проекту архитектора Л.Н.Кекушева. Дом "Н"-образный в плане. Парадный 5-ти этажный фасад, выполненный в стиле модерн, расположен вдоль ул. Пречистенка, дворовая часть – 6-ти этажная имеет простые кирпичные фасады и покраску. Образец московских доходных домов нач. XX в. После революции роскошные квартиры были*



*превращены в коммуналки, перепланированы, декор частично уничтожен. Информационные надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, присутствует. Объект является многоквартирным жилым домом. Общее состояние удовлетворительное. В обследуемом помещении проведены приспособление и перепланировка без согласования с органом охраны памятников в порядке, установленном для г.Москвы.*

3.2. Информация о ранее проведенных работах по сохранению Объекта (сведения о проведенных работах по сохранению Объекта, выданных заданиях, разрешениях на проведение работ по сохранению Объекта, согласованной документации на проведение работ по сохранению, актах приемки работ по сохранению Объекта):

*- Проект реставрации главного фасада. 2002 г., ЦНРПМ*

*- Исполнительная смета на проведение работ по реставрации. 2002 г., ЗАО*

*"Подворье"*

*- Проект колористического решения фасадов здания. 2014 г., ООО "Международный центр "Проект Цвет Дизайн"*

*- Техническое заключение о состоянии фасадов и кровли здания. 2014 г.,*

*ООО "А-Трафарет".*

*- Проектная документация. Конструктивные решения. 2014 г., ООО "А-Трафарет"*

*- Проектная документация. Проект организации ремонта. 2014 г.,*

*ООО "А-Трафарет"*

3.3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Объекта:

а) общее:

*удовлетворительное*

б) фундаменты:

*Не обследовались, по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии.*

в) цоколи и отмостки около них:

*Цоколь парадного фасада облицован плитами из природного камня, цоколь дворовых фасадов – оштукатурен, окрашен; отмостка асфальтовая, состояние*

*удовлетворительное.*

г) стены:

*Стены кирпичные, оштукатурены и окрашены, состояние удовлетворительное.*

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба, трубы):

*Крыша двухскатная, металлическая по деревянным стропилам, визуально состояние удов*

*е) главы, шатры, их конструкции и покрытие:*

*отсутствуют*

ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, резные украшения, карнизы, козаны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах и прочее убранство):

*Симметричный с центральным ярусом балконов и боковыми эркерами главный фасад по Пречистенке выделен плавной изгибающейся и богато декорированным металлическим карнизом (шпильником) с рельефными накладками, на уровне 1 и 5 этажей – оштукатурен, окрашен, 2-4 этажи облицованы плиткой, гипсовая орнаментальная сетка по завершающему ярусу; две женскими фигурами с факелами, украшающими аттик, криволинейное плоское по форме столярное заполнение окон, металлическое орнаментальное ограждение.*

*Состояние удовлетворительное.*

з) элементы водоотведения (водосточные желоба, воронки, трубы, сливы):

*Водосточные трубы устроены по всем фасадам, состояние удовлетворительное.*

3.4. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов Объекта:

а) общее состояние:

*Удовлетворительное, требуется проведение работ по сохранению*

б) перекрытия (плоские, сводчатые):

*Плоские, своды, состояние удовлетворительное.*

в) полы:

**Бетонные, требуется проведение работ по сохранению.**

г) стены, их состояние, связи:

**Кирпичные, местами окрашены, наблюдается утрата красочного слоя, требуется проведение работ по сохранению**

д) столбы, колонны:

**В помещениях 2, 8 9 устроены квадратные колонны, на некоторых наблюдаются сколы и трещины, требуется проведение работ по сохранению**

е) двери и окна:

**Оконные заполнения – отсутствуют, входные двери металлические, межкомнатные - деревянные, требуется проведение работ по сохранению**

ж) лестницы:

**В обследуемых помещениях отсутствуют**

з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения:

**Отсутствуют.**

и) системы инженерного обеспечения (отопление, водопровод и т.п.):

**Централизованное электроснабжение, отопление, канализация и водоснабжение.**

к) подъемные механизмы (лифты, эскалаторы и т.д.):

**Не предусмотрены.**

3.5. Живопись (монументальная и станковая):

**отсутствует**

3.6. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.):

**отсутствуют**

3.7. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ограда и ворота, состояние территории (описание состояния территории, возведенные без согласования постройки на территории Объекта):

**Территория Объекта благоустроена.**

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Настоящий Акт действует **в течение 5 лет** после чего подлежит переоформлению в Департаменте в установленном порядке.

4.2. В случае изменения предмета охраны, технического состояния, иных характеристик Объекта либо законодательства Российской Федерации или города Москвы настоящий Акт может быть переоформлен до истечения указанного в пункте 4.1 срока.

#### 5. СОСТАВ (ПЕРЕЧЕНЬ) РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА И ЕГО ТЕРРИТОРИИ

В целях выполнения пункта 2 статьи 47.2 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", а также обеспечения сохранности Объекта и создания благоприятных условий для его функционального использования собственник или иной законный владелец Объекта обязан провести следующие работы:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ (разрабатываемой документации)	Сроки (периодичность) проведения работ (подготовки документации)	Примечание
1.	<b>Разработать проект по сохранению занимаемых помещений, включая приспособление для современного использования, и согласовать в порядке, установленном в городе Москве.</b>	<b>1 год с момента государственной регистрации права</b>	

2.	<i>Провести работы по сохранению занимаемых помещений в порядке, установленном в городе Москве.</i>	<i>1 год после выполнения п. 1</i>	
3.	<i>Сдать работы по сохранению занимаемых помещений в порядке, установленном в городе Москве.</i>	<i>6 месяцев после выполнения п. 2</i>	
4.	<i>Обеспечивать сохранение, содержание и эксплуатацию Объекта пропорционально занимаемой площади.</i>	<i>на весь срок действия акта</i>	

*Примечание:*

1. В случае если Объект принадлежит нескольким правообладателям, работы по сохранению Объекта выполняются согласно занимаемым площадям. Финансирование работ по сохранению Объекта в отношении общего имущества правообладателей осуществляется пропорционально принадлежащим правообладателям долям в общем имуществе на основании договора между правообладателями Объекта.

2. Выполнение отдельных видов работ по сохранению Объекта может быть установлено предписаниями Департамента.

Приложение: материалы фотофиксации Объекта на \_\_\_\_ л. в 1 экз.

М.П.

Первый заместитель  
руководителя Департамента –  
главный инспектор в области  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
города Москвы

\_\_\_\_\_  
(наименование должности лица)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

***С.М.Мирзоян***

\_\_\_\_\_  
(инициалы, фамилия)

Исполняющий обязанности  
начальника Управления  
территориального контроля

\_\_\_\_\_  
(наименование должности лица)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

***Е.В.Таразанова***

\_\_\_\_\_  
(инициалы, фамилия)

Исполнитель:

Советник отдела №2

\_\_\_\_\_  
(должность лица, составившего акт)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

***О.В.Матвеева***

\_\_\_\_\_  
(инициалы, фамилия)

Проект Акта подготовил:

Советник отдела №2

\_\_\_\_\_  
(должность лица, составившего акт)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

***О.В.Матвеева***

\_\_\_\_\_  
(инициалы, фамилия)

Акт получил:

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, должность руководителя, иного должностного лица или  
уполномоченного представителя собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_  
(дата получения Акта)

Акт направлен почтовым отправлением " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество (при наличии), должность должностного лица, направившего Акт)



2.	Провести работы по сохранению занимаемых помещений в порядке, установленном в городе Москве.	1 год после выполнения п. 1	
3.	Сдать работы по сохранению занимаемых помещений в порядке, установленном в городе Москве.	6 месяцев после выполнения п. 2	
4.	Обеспечивать сохранение, содержание и эксплуатацию Объекта пропорционально занимаемой площади.	на весь срок действия акта	

**Примечание:**

1. В случае если Объект принадлежит нескольким правообладателям, работы по сохранению Объекта выполняются согласно занимаемым площадям. Финансирование работ по сохранению Объекта в отношении общего имущества правообладателей осуществляется пропорционально принадлежащим правообладателям долям в общем имуществе на основании договора между правообладателями Объекта.

2. Выполнение отдельных видов работ по сохранению Объекта может быть установлено предписаниями Департамента.

**Приложение:** материалы фотофиксации Объекта на 7 л. в 1 экз.

Первый заместитель  
руководителя Департамента –  
главный инспектор в области  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
города Москвы

\_\_\_\_\_  
(наименование должности лица)



\_\_\_\_\_  
(подпись)

**С.М.Мирзоян**

\_\_\_\_\_  
(инициалы, фамилия)

Исполняющий обязанности  
начальника Управления  
территориального контроля

\_\_\_\_\_  
(наименование должности лица)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Е.В.Таразанова**

\_\_\_\_\_  
(инициалы, фамилия)

Исполнитель:

Советник отдела №2

\_\_\_\_\_  
(должность лица, составившего акт)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**О.В.Матвеева**

\_\_\_\_\_  
(инициалы, фамилия)

Проект Акта подготовил:

Советник отдела №2

\_\_\_\_\_  
(должность лица, составившего акт)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**О.В.Матвеева**

\_\_\_\_\_  
(инициалы, фамилия)

Акт получил:

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, должность руководителя, иного должностного лица или  
уполномоченного представителя собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия)

“

”

\_\_\_\_\_  
(дата получения Акта)

Акт направлен почтовым отправлением “ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество (при наличии), должность должностного лица, направившего Акт)

Фотографические изображения  
объекта культурного наследия федерального значения  
"Доходный дом Исакова на Пречистенке, 1906 г., арх. Кекушев Л.Н."  
по адресу: г. Москва, Пречистенка ул., д. 28  
по состоянию на 25 июня 2018 г.

- Фото № 1. Общий вид на Объект.
- Фото № 2. Вид на главный фасад.
- Фото № 3. Входная группа в помещение.
- Фото № 4. Входная дверь.
- Фото № 5. Интерьер помещения.
- Фото № 6. Интерьер помещения. Своды. Колонна.
- Фото № 7. Оконные заполнения. Помещение 30,6 кв. м.
- Фото № 8. Интерьер помещения..
- Фото № 9. Фрагмент интерьера помещения. Двери.
- Фото № 10. Интерьер помещения. Колонна.
- Фото № 11. Интерьер помещения. Скол на колонне.
- Фото № 12. Интерьер помещения.





Фото № 1. Общий вид на Объект.



Фото № 2. Вид главный фасад.



Фото № 3. Входная группа в помещение.



Фото № 4. Входная дверь.





Фото № 5. Интерьер помещения.



Фото № 6. Интерьер помещения. Своды. Колонна.





Фото № 7. Интерьер помещения.



Фото № 8. Интерьер помещения.



Фото № 9. Фрагмент интерьера помещения. Двери.



Фото № 10. Интерьер помещения. Колонна.





Фото № 11. Интерьер помещения. Скол на колонне.



Фото № 12. Интерьер помещения.