

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ДОРОГОМИЛОВО

РЕШЕНИЕ

19.02.2019 № 4/231-19СД

**Об объекте культурного наследия «Трёхгорный пивоваренный завод кон. XIX-нач. XX вв., арх. А.Е. Вебер, Р.И. Клейн, А.П. Евланов. Ансамбль...»; о документации, основанной на Акте экспертизы от 11 мая 2014 года (заказчик Открытое акционерное общество «Бадаевский пивоваренный завод» (ОАО «БПЗ») выявленного объекта культурного наследия «Трёхгорный пивоваренный завод кон. XIX-нач. XX вв., арх. А.Е. Вебер, Р.И. Клейн, А.П. Евланов. Ансамбль...»; а также о редевелопментских проектах строительства ИГ «Абсолют» на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0007001:7569 и холдинга «Капитал групп» на земельных участках 77:07:0007001:7561, 77:07:0007001:7562, 77:07:0007001:7563, 77:07:0007001:7567, основанных на историко-архитектурном обследовании от 01.08.2005 года ЗАО «Алатр+» (заказчик ООО «ПИК-инвест») и более поздних исследованиях по адресу: Кутузовский проспект, д. 12, стр. 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 24**

Совет депутатов муниципального округа Дорогомилово своим решением от 19.02.2019 № 3(22)-9СД обратился в Департамент культурного наследия города Москвы с просьбой организовать экспертную работу по определению корректности и обоснованности Акта государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия от 11.05.2014. В дополнение к этой теме, в связи с изученными дополнительными материалами и визуальными обследованиями исторических сооружений на территории АО «Бадаевского пивоваренного завода», изложенных в приложении к этому решению,

**Совет депутатов муниципального округа Дорогомилово решил:**

1. Обратиться в Департамент культурного наследия города Москвы с просьбой организовать экспертную работу с привлечением широкого круга независимых специалистов: по определению корректности и обоснованности (согласно приложению к данному решению) на основе Акта историко-архитектурного обследования от 01.08.2005 ЗАО «Алатр+» (заказчик ООО «ПИК-инвест»), выписки из протокола Экспертной комиссии по недвижимым объектам наследия и их территориям от 26.07.2005 № 183 и Протокола заседания рабочей группы Экспертной комиссии по недвижимым объектам наследия и их



территориям от 11.05.2005, исключения в результате этих протоколов исторических зданий Бадаевского завода из реестра выявленных ОКН в большей части своих строений, утратив тем самым 2/3 своих объёмов, в качестве исторических памятников, что никак не соответствует выводам в акте ЗАО «Алар+» (приложение).

Просим также учесть, что ещё 15 лет назад объекты промышленного наследия не представляли такой ценности, как сейчас. Сегодня задача сохранения объекта промышленно-архитектурного наследия Дорогомилово, Трёхгорной пивоваренной мануфактуры, стоит особенно остро.

Организовать экспертную работу и по Акту государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия от 11.05.2014, а также основанных на вышеупомянутом акте распоряжения ДКН города Москвы от 28.11.2014 № 1030 и приказа ДКН города Москвы от 30.11.2018 № 1022 и по определению историко-культурной ценности всех исторических зданий и сооружений, не имеющих или частично лишённых статуса объекта культурного наследия (Кутузовский проспект д.12 стр.1, стр.2, стр.3, стр.5, стр.6, стр.8, стр.9, стр.10, стр.24), расположенных на территории Бадаевского пивоваренного завода на земельном участке по адресу: Москва, Кутузовский проспект, вл. 12-14А, (бывший «Трёхгорный пивоваренный завод», Ансамбль кон.ХІХ-нач.ХХ века, арх. А.Е. Вебер, Р.И. Клейн, А.П. Евланов.), с целью выявления и восстановления статуса объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, и дальнейшего включения этих зданий и сооружений неделимым ансамблем в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и установления границ зон охраны и утверждения режимов регулирования градостроительной деятельности для всех исторических зданий этого ансамбля.

2. Просить Департамент культурного наследия города Москвы инициировать обсуждение данного вопроса Научно-методическим советом при Департаменте культурного наследия города Москвы, Федеральным научно-методическим советом по культурному наследию при Минкультуры России, для оценки корректности и обоснованности актов историко-культурной экспертизы 2005 и 2014 годов, благодаря которым большая часть строений и значительные части исторических зданий Трёхгорного пивзавода оказались признаны не имеющими ценности (т.е. подлежащими сносу при новом строительстве).

3. Просить Департамент культурного наследия города Москвы организовать совместную с Советом депутатов муниципального округа Дорогомилово рабочую группу для осмотра всех зданий на территории Бадаевского завода для включения протокола этой рабочей группы в качестве основы технического задания для работы профессиональных экспертов в целях получения заключения по определению историко-культурной ценности этих объектов в порядке, установленном законами или иными нормативными правовыми актами города Москвы.

4. Просить Департамент культурного наследия города Москвы предоставить все документы по установлению и корректировкам предмета охраны указанных ОКН, направив соответствующие документы в адрес Совета депутатов муниципального округа Дорогомилово.



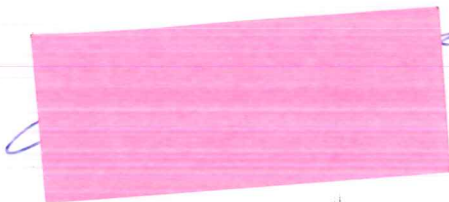
5. Запросить в Департаменте культурного наследия города Москвы имеющиеся материалы, отражающие историю исследований, экспертиз и охранных статусов исторических зданий Бадаевского завода, направив соответствующие документы в адрес Совета депутатов муниципального округа Дорогомилово.

6. Направить копию настоящего решения Председателю Градостроительно-земельной комиссии Москвы мэру Москвы С.С. Собянину; руководителю Департамента культурного наследия города Москвы А.А. Емельянову [emelyanovaa@mos.ru](mailto:emelyanovaa@mos.ru); начальнику Инспекции по надзору в области государственной охраны объектов культурного наследия Департамента культурного наследия города Москвы С.В. Добрянину [dobryaninsv@mos.ru](mailto:dobryaninsv@mos.ru); Первому заместителю руководителя Департамента культурного наследия города Москвы – главному инспектору в области государственной охраны объектов культурного наследия города Москвы С.М. Мирзояну [mirzoyansm@mos.ru](mailto:mirzoyansm@mos.ru); в Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы; в Департамент городского имущества города Москвы; в Региональную общественную организацию «Академия архитектурного наследия» Президенту Ю.П. Калиниченко [kalichenko.yr@mail.ru](mailto:kalichenko.yr@mail.ru) ИНН: 7719239471, Адрес: 105037, г. Москва, Восточный административный округ, район Измайлово, Пойма городок им. Баумана, д.3, к.4; в Национальный комитет ИКОМОС, Россия, Межрегиональная общественная организация «Национальный комитет Международного совета по сохранению памятников и достопримечательных мест (ИКОМОС)», Россия. Адрес: Национальный комитет ИКОМОС, Россия а/я 18, 125171 Москва, Россия Электронная почта: [rficomos@gmail.com](mailto:rficomos@gmail.com) Телефон: +7 499 747 41 79; Председателю Комитета по культуре Государственной Думы Российской Федерации Е.А. Ямпольской; Председателю Комиссии по культуре и массовым коммуникациям Московской городской думы Е.В. Герасимову.

7. Разместить настоящее решение на официальном сайте муниципального округа Дорогомилово [www.dorogomilovo.info](http://www.dorogomilovo.info).

8. Контроль выполнения настоящего решения возложить на главу муниципального округа Дорогомилово Н.В. Ткачука.

Глава муниципального  
округа Дорогомилово



Н.В. Ткачук

Приложение  
к решению Совета депутатов  
муниципального округа Дорогомилово  
от 19.03.2019 № 4(23)-19СД

**Председателю Градостроительно-  
земельной комиссии Москвы мэру  
Москвы  
С.С. Собянину**

**Руководителю Департамента  
культурного наследия города Москвы  
А.А. Емельянову  
[emelyanovaa@mos.ru](mailto:emelyanovaa@mos.ru)**

**Начальнику Инспекции по надзору в  
области государственной охраны  
объектов культурного наследия  
Департамента культурного наследия  
города Москвы  
С.В. Добрянину  
[dobryaninsv@mos.ru](mailto:dobryaninsv@mos.ru)**

**Первому заместителю руководителя  
Департамента культурного наследия  
города Москвы – главному инспектору  
в области государственной охраны  
объектов культурного наследия города  
Москвы  
С.М. Мирзояну  
[mirzoyansm@mos.ru](mailto:mirzoyansm@mos.ru)**

**В Комитет по архитектуре и  
градостроительству города Москвы**

**В Департамент городского имущества  
города Москвы**

**В Региональную общественную  
организацию «Академия  
архитектурного наследия»  
Президенту**

**Ю.П. Калиниченко  
[kalichenko.yr@mail.ru](mailto:kalichenko.yr@mail.ru)**

**ИНН: 7719239471,  
Адрес: 105037, г. Москва, Восточный  
административный округ, район  
Измайлово, Пойма городок им. Баумана,  
д.3, к.4**



**В Национальный комитет ИКОМОС,  
Россия, Межрегиональная  
общественная организация  
«Национальный комитет  
Международного совета по  
сохранению памятников и  
достопримечательных мест  
(ИКОМОС)», Россия**  
Адрес: Национальный комитет  
ИКОМОС, Россия а/я 18, 125171 Москва,  
Россия  
Электронная почта: [rficomos@gmail.com](mailto:rficomos@gmail.com)  
Телефон: +7 499 747 41 79;

**Председателю Комитета по культуре  
Государственной Думы Российской  
Федерации  
Е.А. Ямпольской**

**Председателю Комиссии по культуре и  
массовым коммуникациям  
Московской городской думы  
Е.В. Герасимову**

**По вопросу об объекте культурного наследия «Трёхгорный пивоваренный завод кон. XIX-нач. XX вв., арх. А.Е. Вебер, Р.И. Клейн, А.П. Евланов. Ансамбль...»; о документации, основанной на Акте экспертизы от 11 мая 2014 года (заказчик Открытое акционерное общество «Бадаевский пивоваренный завод» (ОАО «БПЗ»)) выявленного объекта культурного наследия «Трёхгорный пивоваренный завод кон. XIX-нач. XX вв., арх. А.Е. Вебер, Р.И. Клейн, А.П. Евланов. Ансамбль...»; а также о реновационных проектах строительства ИГ «Абсолют» на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0007001:7569 и холдинга «Капитал групп» на земельных участках 77:07:0007001:7561, 77:07:0007001:7562, 77:07:0007001:7563, 77:07:0007001:7567, основанных на историко-архитектурном обследовании от 2005 года ЗАО «Алатр+» (заказчик ООО «ПИК-инвест») и более поздних исследованиях по адресу: Кутузовский проспект, д. 12, стр. 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 24**

## **Приложение**

Совет депутатов Дорогомилово своим решением от 19.02.2019 № 3(22)-9СД обратился в Департамент культурного наследия города Москвы с просьбой организовать экспертную работу по определению корректности и обоснованности Акта государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия от 11 мая 2014 г., а теперь также и Акта историко-архитектурного обследования от 01 августа 2005 г. ЗАО «Алатр+» (заказчик ООО



«ПИК-инвест»), так как в результате этих актов исторические здания Бадаевского завода оказались ОКН лишь в малой своей части, утратив 2/3 своих объёмов, в качестве исторических памятников.

Дополнения к этой теме, в связи с изученными депутатами дополнительными материалами и визуальными обследованиями исторических сооружений на территории ОАО «Бадаевского пивоваренного завода», изложены в этом приложении.

1. Противоречие акта ГИКЭ от 11.05.2014 в том, что в одном месте утверждается, на основе архивных материалов, что "композиция сложилась к 1910 г.", а в другом уже утверждается авторами, что "ряд пристроек с северной части" (речь идёт о тех же самых объёмах строений) появились уже в 1960-1970-х гг. На основании этого ошибочного (сомнительного) утверждения, как раз те самые части строений 1 и 3, оказываются сейчас не включенными в ОКН.

**Строение 1** оранжевый контур на схемах показывает то, что не считается теперь объектом культурного наследия.

Использованы схемы формирования строительного объёма главного корпуса Трёхгорного пивоваренного завода (Кутузовский проспект, д.12, стр.1) и солодовенного корпуса и старого элеватора Трёхгорного пивоваренного завода (Кутузовский проспект, д.12, стр.3) из Материалов архивных и натурных исследований к Акту государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Трёхгорный пивоваренный завод, кон.ХІХ-нач.ХХ вв., арх. А.Е. Вебер, Р.И. Клейн, А.П. Евланов. Ансамбль. - Главный корпус: - старая бродильня (впоследствии бутылочная мойка), ледники, 1875-1883 гг., 1884-1889 гг., 1890-1900 гг., арх. А.Е. Вебер, между 1912-1926 гг., арх. А.П. Евланов (?); - бродильные (лагерные) подвалы, погреба, ледники, 1875-1883 гг., 1884-1889 гг., 1890-1900 гг., арх. А.Е. Вебер, 1906 г., арх. Р.И. Клейн, 1912 г., арх. А.П. Евланов; - помещения для розлива пива, 1903 г., арх. Р.И. Клейн, 1912 г., арх. А.П. Евланов; - пристройка «для отправки пива», 1910 г., арх. Р.И. Клейн, Солодовенный корпус и старый элеватор: - солодовни и овины, 1875-1876 гг., 1895-1898 гг., арх. А.Е. Вебер; - водонапорная башня, овины, солодовни, 1904-1907 гг., арх. Р.И. Клейн; - старый элеватор, после 1909 г. (между 1910-1912 гг.), арх. Р.И. Клейн, Старые контрольные ворота», расположенного по адресу: Кутузовский проспект, д. 12, стр. 1, 3, 24. Исполнитель: эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Е.Е. Соловьева (аттестована приказом Министерства культуры РФ от 20.04.2012 № 359), Москва, 2014.)

СХЕМА ФОРМИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО ОБЪЕМА ГЛАВНОГО КОРПУСА ТРЕХГОРНОГО ПИВОВАРЕННОГО ЗАВОДА  
(Кузузовский проспект, д. 12, стр. 1)

Подвал

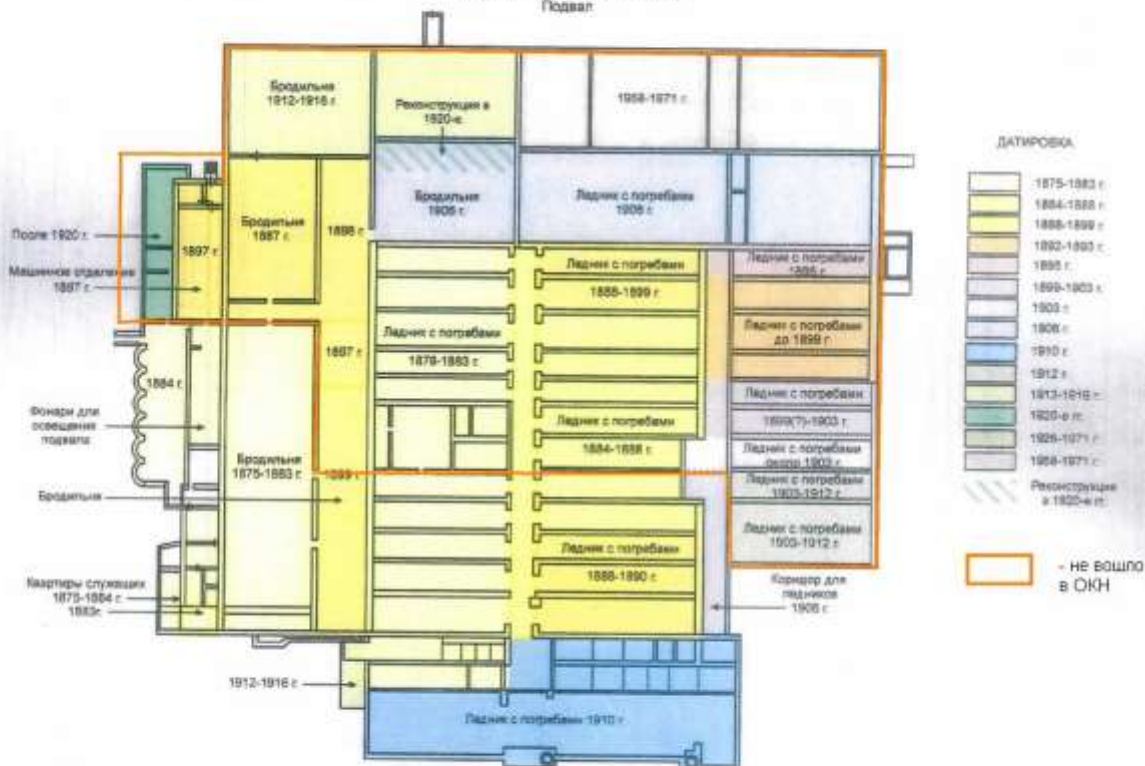
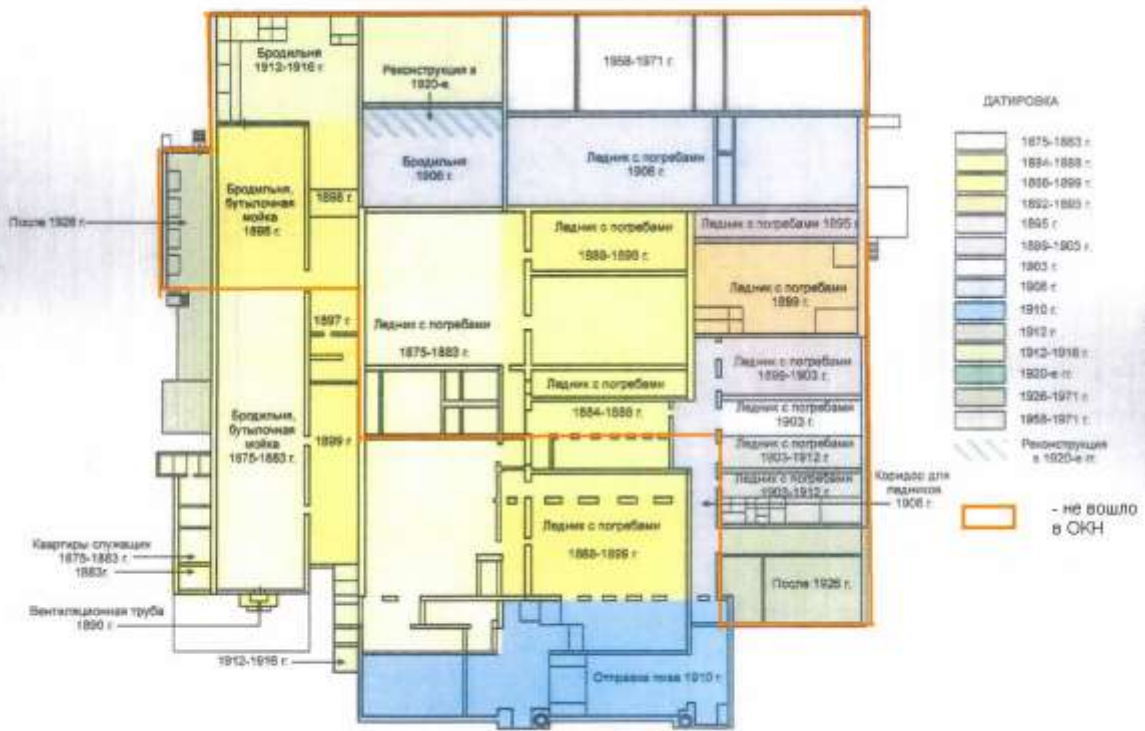


СХЕМА ФОРМИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО ОБЪЕМА ГЛАВНОГО КОРПУСА ТРЕХГОРНОГО ПИВОВАРЕННОГО ЗАВОДА  
(Кузузовский проспект, д. 12, стр. 1)

1-й этаж





Причём такое членение объекта никак не предполагает проведение этих границ по несущим стенам, якобы разделяющим отдельные строения. Граница режет пополам самую старую часть строения 1875 – 1899 гг (жёлтая заливка на схеме), его ядро, с которого начиналось строительство всего Бадаевского завода.



Коридор строения 1, со сводами Монье,



по середине которого проходит граница (белый контур), разделяющая памятник и не памятник, 1870 и 1970 год.



Аналогичная ситуация в коридоре, соединяющем ледники с погребями. Наблюдается не нарушенная регулярность сводов Монье и арочных проходов.



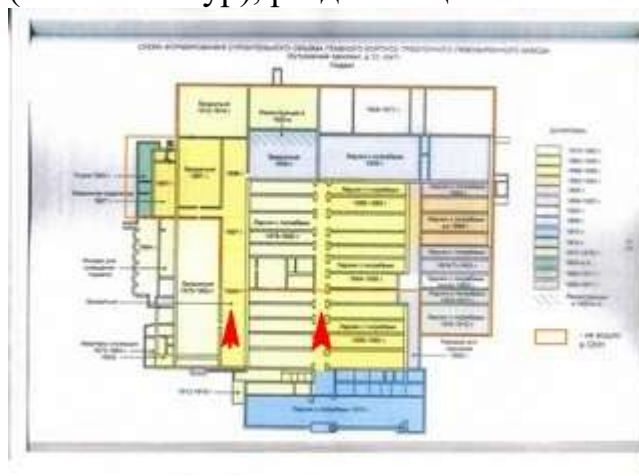
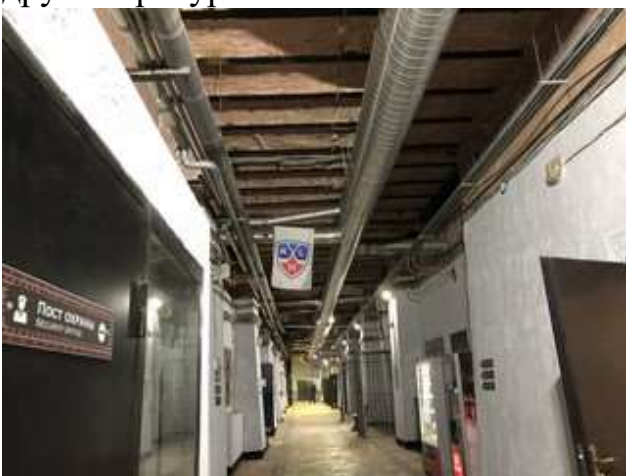
Но оказалось, что начало и конец этого коридора разделяет больше 100 лет, и передовые советские строители 1970 года смогли создать архитектурные конструкции идентичные великим А.Е.Веберу, Р.И.Клейну, настолько искусно, что очертить границу (белый контур) можно только виртуально.





Тот же коридор с другого ракурса -

и аналогичная виртуальная граница (белый контур), разделяющая столетия.

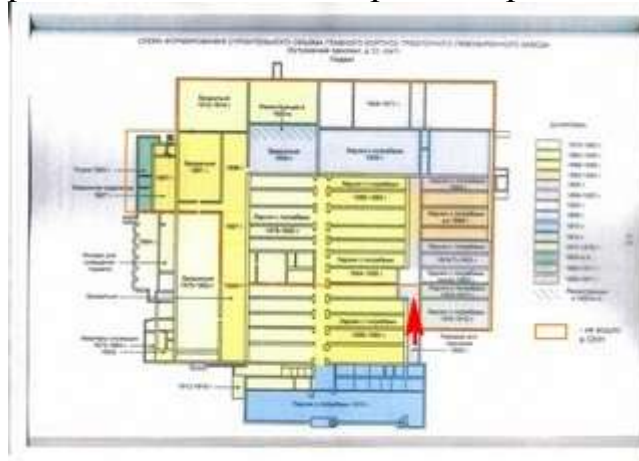


И ещё один коридор – «соединяющий два столетия».

Показаны точки съёмки, приведённых выше фотографий, в поле зрения которых должна была быть видна граница (оранжевый контур), позволившая автору экспертизы разделить это здание не только на отдельные строения, но и разные века.



Место съёмки вдоль подвального коридора. Не наблюдается разделяющая на два строения граница.





Автор также ссылается на несущие стены и фундаменты по которым проведена граница разделения объекта на памятник и не памятник.

Мы тоже их нашли - они там везде. Хорошо и мощно строили уважаемые архитекторы 19 века! Только вот современные эксперты предлагают провести разделяющую, якобы исторически сложившуюся границу, поперёк этих стен.

Исторические этапы формирования строений 1 и 3 подтверждаются архивными материалами в документах страхового общества 1917, а также неоднократно доказывались в историко-архитектурных исследованиях, в книге «Определение «предмета охраны» в архитектурных объектах промышленного наследия. (На примере исследования производственных корпусов Трёхгорного пивоваренного завода)» (изд. Москва - 2005 года) кандидата архитектуры, профессора МАРХИ Кудрявцевой Т.П., поэтажных планах Главспиртвино 1959 года и в самих материалах автора Акта экспертизы.



5. Этапы формирования объемно-планировочной структуры производственных корпусов завода (схема).



Условные обозначения

1875/1876	1896-1897
1883	1898-1899
1884	1903-1906
1887	1909
1890	1910-1912
1895	1958-1972

Документы Центрального исторического архива г.Москвы (ЦИАМ), использованные при создании «Схемы»

Фонд 54

Оп.133, д.48 (1876 г.)  
 Оп. 140, д. 22 (1883 г.)  
 Оп. 141, д.26 (1884 г.)  
 Оп. 144, д. 47 (1887 г.)  
 Оп. 147, д.32 (1890 г.)  
 Оп. 149, д. 45 (1895 г.)  
 Оп.150, д. 116 (1896 г.)  
 Оп. 150, д. 45 (1896 г.)  
 Оп. 151, д. 75 (1897 г.)  
 Оп. 152, д. 66 (1898 г.)  
 Оп. 153, д. 79 (1899 г.)  
 Оп. 157, д.582 (1903 г.)  
 Оп. 158, д.26 (1904 г.)  
 Оп. 166, д.479 (1904 г.)  
 Оп. 160, д.54 (1906 г.)  
 Оп. 163, д. 27 (1909 г.)  
 Оп.164, д.62 (1910 г.)  
 Оп. 166, 122 (1912 г.)  
 Оп. 166, д. 479 (1912-1913 гг.)

Архивные чертежи и натурные исследования, на которые ссылается автор акта ГИКЭ, опровергают отнесение этих «пристроек» к послевоенному периоду. Принадлежность этих частей здания к 1880 – 1916 годам, одному временному периоду строительства при эволюционном формировании Ансамбля, определяется при визуальном осмотре помещений по характерным признакам промышленного строительства того периода: своды Монье, арочные перекрытия, и т. п.



Сочленение арочных сводов, стр.1



Своды Монье усиленные металлическими балками и опорными столбами. Причём, сославшись на работу Кудрявцевой Т.П., можно безошибочно определить дату строительства по конструкции перекрытий: а) кирпичные своды 1875 г.; б) своды Монье 1899 г.: г) кирпичные пологие своды 1895 и 1906 гг.»

Здесь вогнутые кирпичные своды – значит – 1875 год.

Но нет мы ошибаемся, это опять 1970 г.

И соответственно - не памятник, под снос и разборку.



Кирпичные своды там же, усиленные металлическими балками и опорными чугунными столбами.

Не памятник, под снос и разборку.





Крестовые своды перекрытий.  
А это уже « г) кирпичные пологие  
своды 1895 и 1906 гг.»

Но нет опять 1970 г. - не памятник,  
под снос и разборку.



Узкие коридоры с цилиндрическими  
сводами, один из элементов  
кирпичного строительства.

Не памятник, под снос и разборку.



Своды Монье, балки и опорные  
столбы идентичны во всех  
помещениях строения 1 и в той  
части, что всё ещё считается  
памятником и в той, как ни странно,  
которая по результатам экспертизы



А это ещё одно новшество промышленной  
революции позапрошлого века, которое  
особо отмечал Гончар Валерий Фёдорович  
- почетный реставратор города Москвы,  
Главный инженер проекта ООО  
"Реставратор", работает в реставрационной  
отрасли свыше 45 лет, в области  
сохранения объектов культурного

памятником не считается, а является сооружением советских времён 1970 г. постройки.

наследия. Это уникальные обратные подвисяющие фермы, статически изменяющие перераспределяющие нагрузку тяжёлых цистерн с пивом. Это тоже под снос. Тоже «советского времени пристройка»

Далее идёт подборка фотографий различных интерьеров строения 1 предопределённых к сносу.

Полуподвалы бродильни, бутылочной мойки 1896 г, с отлично сохранившимися архитектурными конструкциями, лестницей и техническими приспособлениями.







Стержень-стяжка, состоявший из каната или тяжей применялся в структуре кирпичных сводов для стяжки распора от нагрузок верхних этажей или тяжёлого оборудования. Заканчивались такие тяжи, идущие внутри сводчатых перекрытий этажей, красивой круглой металлической розеткой.

Которые и сейчас в хорошем состоянии и украшают фасады сносимой части «не объекта культурного наследия».



Вентиляционные продухи.



Чугунная винтовая лестница.



Фасад строения «1970 г.»



Мраморная лестница, так же не является предметом охраны.



Лагерные подвалы, ледники, так же не являются ОКН, «это 1970 г», под снос.





Примеры отреставрированных интерьеров, которые тоже идут под снос.



Таким образом, по фотографиям можно определить, что все эти помещения строения 1, никак не могут являться постройками советского времени, 1970 года, вызывает недоумение, почему автор экспертизы 2014 года Соловьёва Е.Е. разделила единые строительные объёмы, не включив большую часть из них в реестр объектов культурного наследия.

В северной части строения 1 в 1956-1970 годы были пристроены только - автомойка и помещение рядом с ней (где сейчас клуб ВАУ), и помещение ЦКТ (центр каталитических танков, там сейчас ресторан Сыроварня, ВИП зал) – который уже сейчас сам настолько уникален, что может стать выявленным объектом культурного наследия.

### Отремонтированные интерьеры строения 2



Строение 2, отремонтированные интерьеры.

Эти выводы не противоречат так же и Акту историко-архитектурного обследования от 01.08.2005 года ЗАО «Алатр+» (заказчик ООО «ПИК-инвест»), на которое опирается и автор экспертизы 2014 года Соловьёва.

«Информационная карточка Бадаевский пивоваренный завод: Искажение исторической объёмно-планировочной структуры – незначительное.

Архитектурно-художественная значимость: Промышленный комплекс в стиле эклектики и модерна, с редкой для Москвы сохранностью.»





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - конкретная административная граница промышленного комплекса
-  - концентрация сложнейших конструкторских структур основных производственных корпусов
-  - возможность корректировки охранной зоны, направленная на выделение реконструктивного ресурса и градостроительного потенциала хозяйственной зоны завода
-  - комплексная реставрация с приспособлением, учитывающая новое функциональное назначение объекта
-  - звуковая реставрация "старых контрольных ворот" (стр. № 24)
-  - реставрация фасадов, возможно изменение внутренней планировки (стр. № 5)
-  - возможный вариант разбора с выделением обломков чертежей и деталей фотофиксацией
-  - вариант разбора
-  - возможный снос



Информационная карточка  
Промышленный комплекс

24






Наименование объекта: Бадаевский пивоваренный завод				
Адрес		Арендатор	Использование	
Современный	Исторический		Современное	Историческое
Кузнецкий пр-т, в.д.12	Московский уезд, 3-й Стан 2-й Дорогомиловской заставы, Хамовнической части 2 ул.	ОАО Бадаевский пивоваренный завод	Промышленные и административные здания	Промышленные здания
Материалы: кирпич, бетон, металл			Этажность: 1 - 8	
Даты формирования территории		Даты формирования объема		Авторы
1870-е гг., 1880-е гг., 1890-1910-е гг., 1960-е гг.		1880-е, 1910-е гг., 1925-30-е гг., 1950-1970-е гг.		А.Е.Фейер, Р.Н.Клиба, А.П.Гаврилов
Искажение исторической объема-планировочной структуры: - значительное				
Градостроительная значимость		Архитектурно-художественная значимость		Историко-мемориальная значимость
Нет		Промышленный комплекс в стиле эклектика в подерке, с резной для Москвы сохранностью.		Нет
Система охраны				
Система государственной охраны: №		Выделенный объект культурного наследия (стр.1, 3,24) ФК №29 от 30.10.01		Защитный объект <input type="checkbox"/>
Охранная зона № 172 <input type="checkbox"/>		Охранный статус территории		Зона регулирования застройки <input type="checkbox"/>
		Защитная зона <input type="checkbox"/>		
Рекомендации: По выделенным объектам культурного наследия – комплексный проект реставрации с приспособлением. Спас малоценных хозяйственных построек. Регенерация с возможным включением комплекса в градостроительную структуру современного города.				





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ


-  - утраченная историческая граница промышленного комплекса
-  - современная административная граница Бадаевского пивоваренного завода
-  - граница территории быв. Фабрика им. Сакко и Ванцетти

-  - реконструкция
-  - надстройка

Периодизация застройки

-  - до 1700 г.
-  - 1701 - 1760 гг.
-  - 1761 - 1812 гг.
-  - 1813 - 1850 гг.
-  - 1851 - 1900 гг.
-  - 1901 - 1917 гг.
-  - 1918 - 1935 гг.
-  - 1936 - 1955 гг.
-  - 1956 - 1990 гг.
-  - после 1990 г.

СОХРАННОСТЬ ОБЪЕКТНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ИСТОРИЧЕСКОГО ВЛАДЕЛИЯ ПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА

-  - территория промышленного комплекса, практически полностью сохранившая историческую структуру
-  - территория промышленного комплекса, фрагментарно сохранившая историческую структуру
-  - территория промышленного комплекса, полностью утрачивающая историческую структуру
-  - земельные наделания

ЦЕННОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ЗАСТРОЙКИ

- |  |  |
|--|--|
|  - особо ценные                                    |  - административные окруженные застройки |
|  - здания   |  - индустриальные окруженные застройки  |
|  - участки  |  - хозяйственные                        |
|  - фонтан, цеховое в историко-архитектурном плане |  |

В результате Выписки из протокола Экспертной комиссии по недвижимым объектам наследия и их территориям №183 от 26.07.2005 и Протокола заседания рабочей группы Экспертной комиссии по недвижимым объектам наследия и их территориям от 11.05.2005 г., собственник делит здание не на части, а на два самостоятельных объекта (здания) - памятник и не памятник... Сейчас первое строение по документам состоит из двух самостоятельных зданий, имеющих одинаковый почтовый адрес, но разные кадастровые номера, как два самостоятельных объекта капитального строительства, одно из которых постройки 1910 года, а другое якобы постройки 1970 года (смотри на сайте Росреестра по выпискам из ЕГРН). Также и третье строение. Для такого разделения собственник "доказал" техническим заключением, что эти части могут быть самостоятельными и независимыми друг от друга, в том числе по капитальным стенам, инженерным системам (вода, канализация, отопление, электричество). Это противоречит всем историко-архивным данным, так как на самом деле нет капитальных стен, отделяющих части этих строений внутри

друг от друга, и все инженерные системы у них единые, что и подтвердил визуальный осмотр строений.

Аналогичная ситуация и со **строением 3**. Оранжевая граница – это то, что не является объектом охраны.

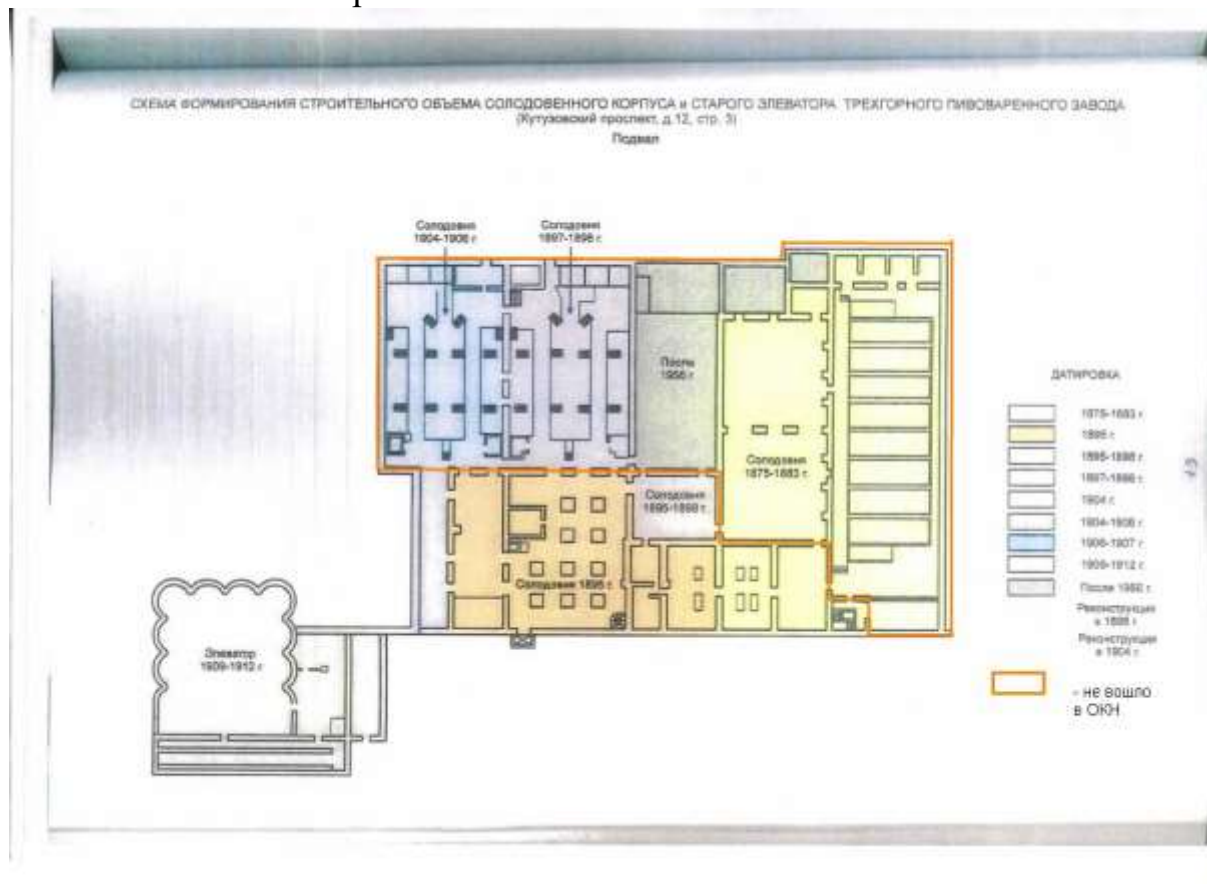




СХЕМА ФОРМИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО ОБЪЕМА СОЛОДОВЕННОГО КОРПУСА и СТАРОГО ЭЛЕВАТОРА ТРЕХГОРНОГО ПИВОВАРЕННОГО ЗАВОДА  
(Кулузский проспект, д. 12, стр. 3)

1-й этаж

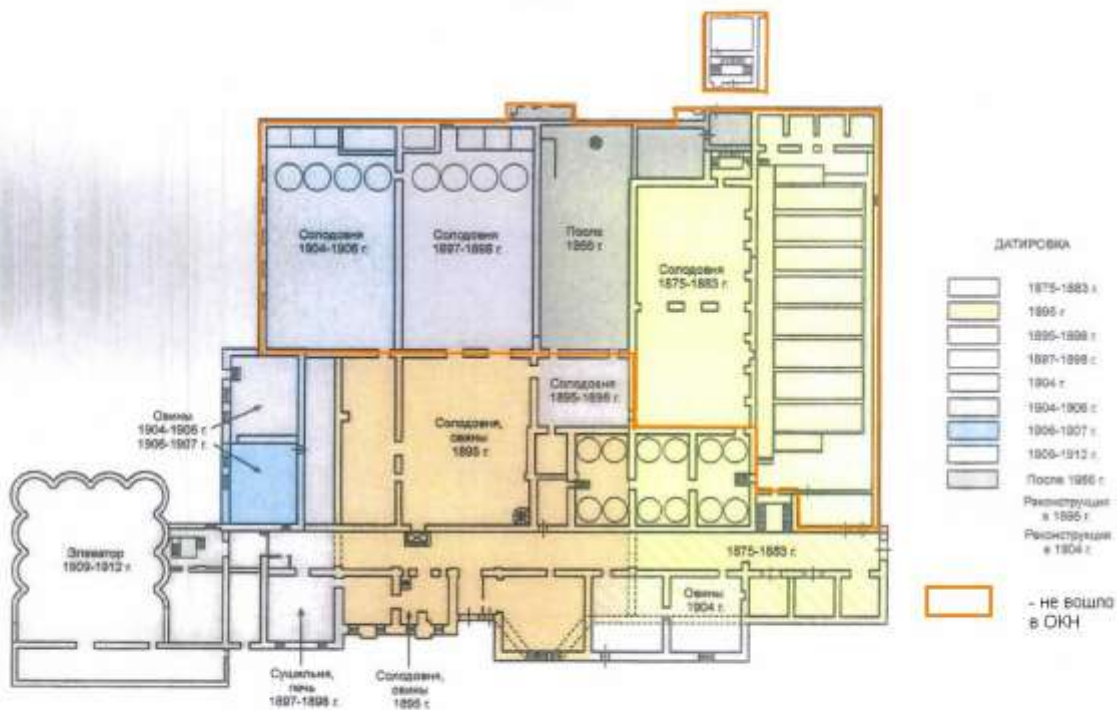
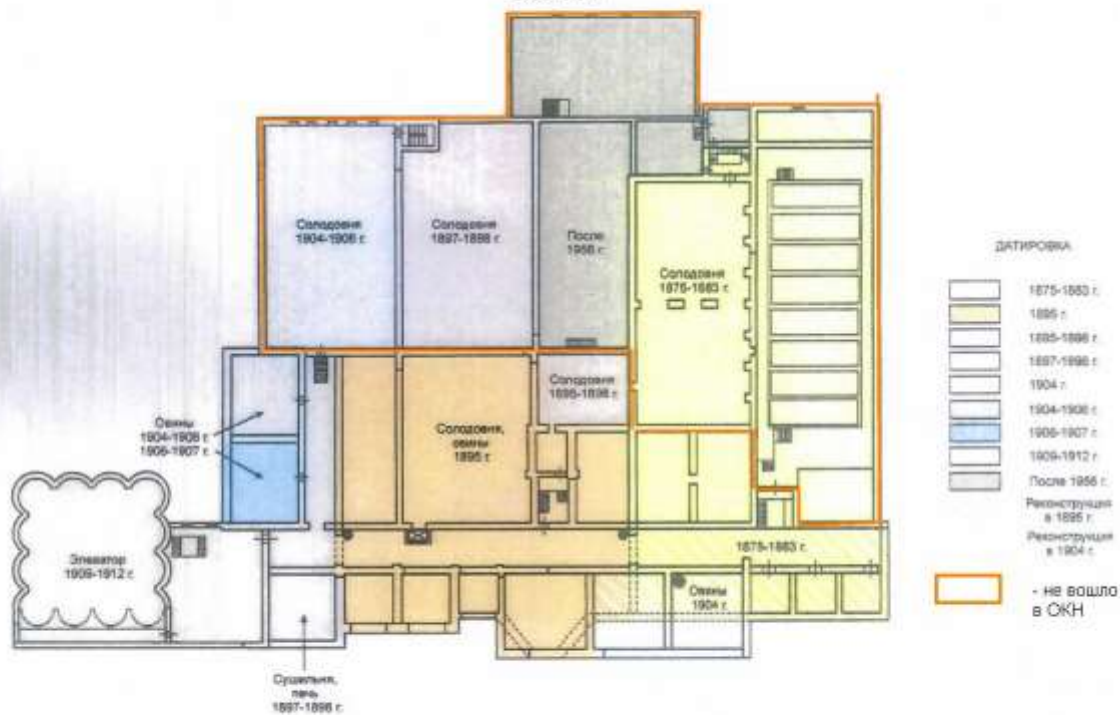


СХЕМА ФОРМИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО ОБЪЕМА СОЛОДОВЕННОГО КОРПУСА и СТАРОГО ЭЛЕВАТОРА ТРЕХГОРНОГО ПИВОВАРЕННОГО ЗАВОДА  
(Кулузский проспект, д. 12, стр. 3)

2-4,3-4 этажи



По строению 3 в 1960-1970 годы появилась только трехэтажная пристройка  
весовой и все, а не те части, которые автор Соловьёва Е.Е не включила в ОКН, как  
видно по приведённым выше схемам.

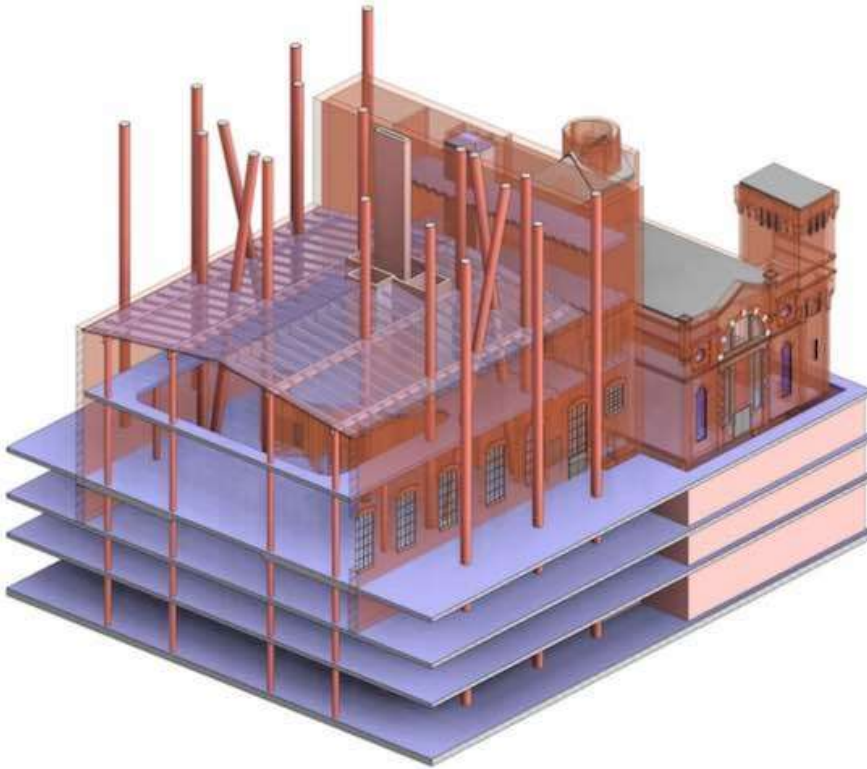
Далее пример реставрации помещения солодовни 1904-1906 г. – тоже идёт под  
снос.



Почему заказчики этих экспертиз так рьяно пытаются разделить исторические  
строения на части памятник и не памятник. А потому что иначе у них не  
получается построить свой дом. Этот «монстр» должен поглотить эти здания,  
оставив от них одну только оболочку.

Вот как по мнению заказчика выглядит «щадящее» приспособление  
исторического здание к их проекту.





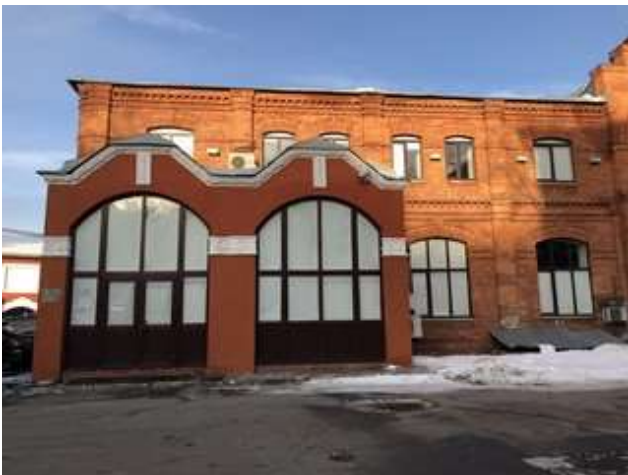
По проекту «Капитал групп» для закрепления свай, для организации парковок и коммуникаций должны быть разрушены все подвалы и этажи строения 1 и 3 Трёхгорной пивоваренной мануфактуры.

**Строение 5:** после ремонта.





Бережно проведённые ремонтно-реставрационные работы, только расчистили и вскрыли всю красоту кирпичной кладки и перекрытий.





**Строение 6:**



Строение 6 - Бывшая контора в хорошем состоянии.

**Строение 8: бывшая кузница.**





Вот в таком виде было стр. 8  
всего пару месяцев назад.



### Строение 9: Артезианский колодец



Вот в таком плачевном состоянии  
было это строение ещё летом.







### Строение 10:



В планах застройщика освоение подземного пространства всей застраиваемой территории, включая охранную зону памятников, что не допустимо.

Проект, вопреки действующему распоряжению Минкультуры РФ, не был представлен на рассмотрение Федерального научно-методического совета по культурному наследию при министерстве культуры.