



#### ОБРЕМЕНЕНИЯ И ЛЬГОТЫ ДЛЯ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ:

В соответствии с законодательством об объектах культурного наследия предусмотрено сохранение неизменности исторического облика элементов памятника (его предмета охраны). В случае с усадьбой Зенино рекомендовано восстановление первоначальных архитектурных решений зданий в соответствии с согласованным проектом их реставрации и приспособления для современного использования.

Охранным обязательством предусматривается обеспечение доступа граждан для осмотра и фотофиксации усадебных зданий в научных, образовательных целях и для экскурсионного показа.

В границах территории объекта культурного наследия запрещено новое строительство, но при этом возможна регенерация утраченных исторических построек, использование объектов, не обладающих статусом памятника истории и культуры.

Существует возможность вовлечения в хозяйственный оборот дополнительных территорий и построек усадебного комплекса после решения имущественных вопросов с собственниками и пользователями данных объектов недвижимости.

#### ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, СВЯЗАННЫЙ С ОБЪЕКТОМ:

Земельный участок, площадью 6,1 га, оформлен в собственность Московской области.

#### ИНФРАСТРУКТУРА И КОММУНИКАЦИИ, СВЯЗАННЫЕ С ТЕРРИТОРИЕЙ ОБЪЕКТА:

Подъездные пути — удовлетворительные; коммуникации подведены, требуется уточнение их технического состояния.

#### ВОЗМОЖНЫЕ ВИДЫ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА И ЕГО ТЕРРИТОРИИ:

Восстановленный усадебный ансамбль можно использовать в качестве оздоровительно-рекреационного комплекса, культурно-образовательного центра, отеля.

Ориентировочные (предварительные) затраты на восстановление объекта: 500 млн. руб.  
Ориентировочная стоимость объекта с учетом земельного участка: 200 млн. руб.



20 км от Москвы  
по Рязанскому шоссе

ЛЮБЕРЕЦКИЙ РАЙОН

# Усадьба Зенино



## АДРЕС И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА:

Московская область, Люберецкий район, город Люберцы, пос. Зенино, д. 107

Усадебный комплекс расположен в 20 км от Москвы по Рязанскому шоссе, в непосредственной близости — Черное (Бедринское) озеро, участок Салтыковского лесопарка, коотеджные поселки, как существующие, так и строящиеся, проектируемые жилые кварталы района Некрасовка.

## ИСТОРИЧЕСКИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ:

Усадьба Зенино (Карнеево) была составной частью другой усадьбы — Троицкое-Кайнарджи, расположенной в городском округе Балашиха и отделенной от Зенино рекой Пехоркой. Усадьба названа в честь дочери графа Сергея Петровича Румянцева — Зинаиды Сергеевны Кагульской, рожденной вне брака, в замужестве Дивовой.



С.П. Румянцева.

В 1827 г. граф Сергей Петрович Румянцева разделил усадьбу Троицкое-Кайнарджи на две части, одна из которых перешла в собственность его дочери. При Дивовых в усадьбе был поставлен господский дом и разбито большое хозяйство. На сохранившихся рисунках, представляющих Зенино со стороны сада, запечатлен господский дом (не сохранился), окруженный деревьями и поставленный на возвышенном месте; ферма, постройки которой были возведены французским архитектором Дюкро в псевдорусском стиле. Парковый ансамбль был создан модным в то время в Москве садовником, прусским подданным Карлом Сигизмундом Унгебауером.

Из архивных источников: «Наибольший интерес и наибольшую ценность из них представляет, разумеется, барский дом. Выстроен он был в итальянском стиле, с большими окнами, и состоял из трех этажей (кроме подвального, где имелся колодец с хорошею водою, причем нижний этаж был каменный, а верхние два — деревянные... По обеим сторонам его находились площадки с цветниками, и здесь же, на довольно высоком берегу Пехорки, приступили к устройству парка... В 10 саженях от главного барского дома выстроен был другой дом, одноэтажный, из своего бутового камня, высокий, с готическими окнами <существующий дом с башней>, с большим подвалом, предназначенным для склада вина, провизии, булочной и проч. К одной стороне этого здания была пристроена башня, двухэтажная, тоже каменная; внутри башни деревянная лестница приводила на крышу, откуда открывался широкий вид на окружающие пространства, причем виднелся даже верхний конец креста на колокольне Симоновского монастыря в Москве».



З.С. Кагульская-Дивова

В связи с предстоящим освобождением крепостных Зинаида Сергеевна в 1860 г. продаёт имение дочери своего арендатора Александре Шелапутиной и навсегда покидает эти места, захватив с собой из Зенина памятник-монумент Румянцеву-Задунайскому.

Новой владелице не удалось справиться с хозяйственными трудностями переходного периода, и после ряда конфликтов с крестьянами она в 1866 г. продаёт имение чиновнику И.И. Шаховскому. Последний владел усадьбой до 1910 г. Полностью преобразовав хозяйство, Шаховской упразднил ферму и мельницы, разобрал знаменитый скотный двор и перешёл к сдаче домов под дачи и лесоводству. Новый помещик имел репутацию крепкого хозяина, сделавшим платными даже рыбную ловлю в Пехорке и сбор ягод и грибов. В тоже время Шаховской трепетно относился к сохранению памятников усадьбы, и продавая имение в 1910 г. Московской городской управе, издал за свой счёт сочинение, посвященное Зенину.

Управа передала усадьбу управлению городской канализации, которое, разместившись в ней, развернуло строительство жилого поселка. Именно в это время были построены ныне существующий новый дом, акведук, водонапорная башня и много разнообразных служебных построек.

В советский период усадебный комплекс использовался двумя лечебными учреждениями — Люберецкими противотуберкулезным диспансером (в настоящее время занимает часть усадьбы) и психоневрологическим интернатом, в результате чего жилому поселку было придано название «больничный городок». В ходе освое-

ния усадебной территории и приспособления комплекса к новому использованию были возведены дополнительные постройки, технические сооружения и т.п.

После вывода психоневрологического интерната из усадьбы, три исторических здания были в 2011 г. переданы Государственному учреждению «Мособлпожспас».

В 2002 г. усадьба Зенино была отнесена к памятникам истории и культуры, ценным для Московской области.

## ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ И ХАРАКТЕР СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

Объекты недвижимости, входящие в состав центрального ядра усадьбы, как имеющие статус памятников истории и культуры, так и не относящиеся к ним, оформлены в собственность Московской области, имущественные права на них зарегистрированы в установленном порядке. Здания не используются.

## СОСТАВ ОБЪЕКТА И ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Для вовлечения усадебного комплекса в хозяйственный оборот предлагаются три объекта недвижимости, входящие в состав усадьбы и находящиеся в неудовлетворительном состоянии: главный дом («новый»), флигель с башней и школа.

Усадьба делится рекой на две части — Верхнее и Нижнее Зенино. Верхнее Зенино, где расположены описываемые объекты, находится на высоком левом берегу — это старое ядро усадьбы с жилым комплексом и больничным городком, служебными постройками, здесь же ранее располагался оранжерейно-огородный комплекс и готическая часовня (утрачены). В Нижнем Зенино была исключительно хозяйственная часть усадьбы.

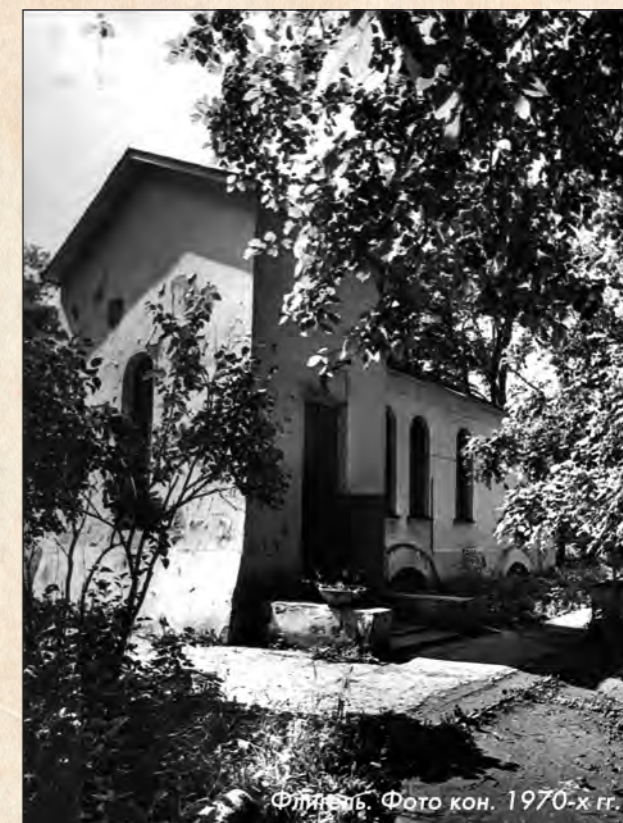
Первоначальный архитектурный облик главного дома усадьбы был значительно искажен в XX столетии, в настоящее время он представляет собой 2-этажное с подвалом здание общей площадью 886,1 кв.м, прямоугольное в плане, лишенное каких-либо элементов архитектурного декора, с поздней двускатной «ломаной» крышей.

**Флигель с башней** — одноэтажное здание общей площадью 433,9 кв.м, с обширным подвалом, выстроено из местного камня и оштукатурено. Прямоугольная форма плана постройки усложнена квадратным основанием башни у юго-восточного угла и прямоугольным тамбуром входа в подвал у северо-восточного угла. Пространственная структура здания основана на сочетании трёх разновеликих объёмов — невысокого, горизонтально протяжённого основного объёма, кубической башни (частично разобрана в советский период) и небольшого, поднимающегося над кровлей флигеля тамбура.

**Школа** — кирпичное здание общей площадью 502,3 кв.м, в настоящее время облицовано досками и окрашено. Здание вытянуто по продольной оси «север-юг», прямоугольное в плане, асимметричное, было усложнено ризалитами на северном и южном фасадах (утрачены) и раскреповками на торцевых фасадах. К торцам здания пристроены деревянные закрытые веранды.



Часть Скотного двора и службы.



Флигель. Фото кон. 1970-х гг.

