

# МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПРИКАЗ

от 23.01.2017 № 9-17  
г. Ростов-на-Дону

**Об утверждении охранного обязательства собственника  
или иного законного владельца объекта культурного наследия  
регионального значения «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950-е гг.,  
арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением  
кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание;  
жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений»**

В соответствии со статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», приказом Министерства культуры Российской Федерации от 01.07.2015 № 1887 «О реализации отдельных положений статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)» **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950-е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений», расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 71/16, пр. Ворошиловский, литер А, ул. Б. Садовая, 73, литер А, ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер В, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на основании постановления Главы Администрации Ростовской области от 09.10.1998 № 411 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры г. Ростова-на-Дону и мерах по их охране» согласно приложению.

2. Контроль за выполнением приказа возложить на заместителя министра культуры Ростовской области Грунского И.В.

Министр культуры  
Ростовской области



А.А. Резванов

*И.В. Грунский*

Приложение  
к приказу министерства культуры  
Ростовской области  
от " 23 " 01 2017 № 9-17

УТВЕРЖДЕНО  
приказом министерства культуры  
Ростовской области  
от " 23 " 01 2017 № 9-17

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО  
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА**  
объекта культурного наследия, включенного в единый  
государственный реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

**«Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950-е гг., арх. В.И. Григор,  
В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра  
на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением  
на 1-ом этаже торговых помещений»**

(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии  
с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

регистрационный номер объекта культурного наследия  
в едином государственном реестре объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

6	1	1	4	2	0	0	7	7	5	3	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном  
в единый государственный реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**  
(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ  
«Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»)

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия,  
включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении  
которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного  
наследия):

имеется ☒ отсутствует ☐

(нужное отметить знаком "V")



При наличии паспорта объекта культурного наследия он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

**При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охрannое обязательство вносятся следующие сведения:**

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

***«Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950-е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений»***

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

***1953-1954 гг.***

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

***федерального*** ☐ ***регионального*** ☒ ***муниципального*** ☐ ***значения***  
(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

***памятник*** ☐ ***ансамбль*** ☒  
(нужное отметить знаком "V")

5. Номер и дата принятия акта органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

***Постановление Главы Администрации Ростовской области от 09.10.1998 № 411 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры г. Ростова-на-Дону и мерах по их охране»***

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):

<b>Ростовская область</b>							
<i>(Субъект Российской Федерации)</i>							
<b>г. Ростов-на-Дону</b>							
<i>(населенный пункт)</i>							
улица	<b>ул. Б. Садовая/ пр. Соколова</b>	д.	<b>75/ 17</b>	корп./стр.	<b>Лит. В</b>	помещение/ квартира	

иные сведения:

<b>отсутствуют</b>
--------------------

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

**Исходная точка 1 территории объекта культурного наследия расположена на юго-западном углу соседнего земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:3.**

**Границы территории объекта культурного наследия проходят:**

**от точки 1 до точки 2 - на расстоянии 13,33 м в восточном-северо-восточном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:3;**

**от точки 2 до точки 3 - на расстоянии 77,80 м в восточном-северо-восточном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:5;**

**от точки 3 до точки 4 - на расстоянии 2,12 м в юго-юго-восточном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:2;**

**от точки 4 до точки 5 - на расстоянии 26,29 м в восточном-северо-восточном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:2;**

**от точки 5 до точки 6 - на расстоянии 3,18 м в северо-северо-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:2;**

**от точки 6 до точки 7 - на расстоянии 18,35 м в восточном-северо-восточном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:2;**



*от точки 7 до точки 8 - на расстоянии 45,12 м в восточном-северо-восточном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:23;*

*от точки 8 до точки 9 - на расстоянии 43,60 м в юго-юго-восточном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:21;*

*от точки 9 до точки 10 - на расстоянии 4,14 м в юго-юго-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:21;*

*от точки 10 до точки 11 - на расстоянии 47,47 м в западном-юго-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:21;*

*от точки 11 до точки 12 - на расстоянии 3,60 м в западном-северо-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:21;*

*от точки 12 до точки 13 - на расстоянии 1,86 м в северо-северо-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:21;*

*от точки 13 до точки 14 - на расстоянии 26,57 м в западном-юго-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:2;*

*от точки 14 до точки 15 - на расстоянии 3,19 м в юго-юго-восточном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:2;*

*от точки 15 до точки 16 - на расстоянии 24,01 м в западном-юго-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:2;*

*от точки 16 до точки 17 - на расстоянии 3,30 м в северо-северо-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:2;*

*от точки 17 до точки 18 - на расстоянии 26,82 м в западном-юго-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:2;*

*от точки 18 до точки 19 - на расстоянии 4,42 м в юго-юго-восточном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:17;*

*от точки 19 до точки 20 - на расстоянии 52,10 м в западном-юго-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:17;*

*от точки 20 - на расстоянии 49,57 м в северо-северо-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:17 до исходной точки 1.*



*Таблица координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950-е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений»*

<i>Обозначение (номер) характерной точки</i>	<i>Координаты характерных точек во Всемирной геодезической системе координат (WGS-84)</i>		<i>Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК)</i>	
	<i>Северной широты</i>	<i>Восточной долготы</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
<i>Точка 1</i>	<i>47°13'22.93</i>	<i>39°43'07.09</i>	<i>421858.40</i>	<i>2204321.84</i>
<i>Точка 2</i>	<i>47°13'23.05</i>	<i>39°43'07.70</i>	<i>421861.85</i>	<i>2204334.72</i>
<i>Точка 3</i>	<i>47°13'23.75</i>	<i>39°43'11.25</i>	<i>421882.40</i>	<i>2204409.76</i>
<i>Точка 4</i>	<i>47°13'23.68</i>	<i>39°43'11.25</i>	<i>421880.28</i>	<i>2204409.70</i>
<i>Точка 5</i>	<i>47°13'23.92</i>	<i>39°43'12.45</i>	<i>421887.14</i>	<i>2204435.08</i>
<i>Точка 6</i>	<i>47°13'24.02</i>	<i>39°43'12.40</i>	<i>421890.17</i>	<i>2204434.11</i>
<i>Точка 7</i>	<i>47°13'24.16</i>	<i>39°43'13.24</i>	<i>421894.45</i>	<i>2204451.95</i>
<i>Точка 8</i>	<i>47°13'24.54</i>	<i>39°43'15.32</i>	<i>421905.37</i>	<i>2204495.73</i>
<i>Точка 9</i>	<i>47°13'23.19</i>	<i>39°43'15.95</i>	<i>421863.62</i>	<i>2204508.31</i>
<i>Точка 10</i>	<i>47°13'23.07</i>	<i>39°43'15.87</i>	<i>421859.85</i>	<i>2204506.61</i>
<i>Точка 11</i>	<i>47°13'22.62</i>	<i>39°43'13.71</i>	<i>421846.73</i>	<i>2204460.99</i>
<i>Точка 12</i>	<i>47°13'22.68</i>	<i>39°43'13.56</i>	<i>421848.57</i>	<i>2204457.89</i>
<i>Точка 13</i>	<i>47°13'22.74</i>	<i>39°43'13.54</i>	<i>421850.38</i>	<i>2204457.48</i>
<i>Точка 14</i>	<i>47°13'22.49</i>	<i>39°43'12.33</i>	<i>421842.99</i>	<i>2204431.96</i>
<i>Точка 15</i>	<i>47°13'22.39</i>	<i>39°43'12.38</i>	<i>421839.94</i>	<i>2204432.88</i>
<i>Точка 16</i>	<i>47°13'22.16</i>	<i>39°43'11.29</i>	<i>421833.27</i>	<i>2204409.82</i>
<i>Точка 17</i>	<i>47°13'22.26</i>	<i>39°43'11.24</i>	<i>421836.44</i>	<i>2204408.92</i>
<i>Точка 18</i>	<i>47°13'22.02</i>	<i>39°43'10.02</i>	<i>421829.32</i>	<i>2204383.06</i>
<i>Точка 19</i>	<i>47°13'21.88</i>	<i>39°43'10.08</i>	<i>421825.08</i>	<i>2204384.30</i>
<i>Точка 20</i>	<i>47°13'21.38</i>	<i>39°43'07.72</i>	<i>421810.42</i>	<i>2204334.31</i>

*Определение географических координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия выполнено во Всемирной геодезической системе координат (WGS-84) и в местной системе координат (МСК).*



## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

*1. Местоположение объекта культурного наследия «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950-е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений» в застройке квартала, на пересечении ул. Б. Садовой, пр. Ворошиловского и пр. Соколова города Ростова-на-Дону.*

*2. Первоначальные объемно-пространственное и объемно-планировочное решения комплекса зданий (ул. Б. Садовая, 71/16, пр. Ворошиловский, литер А; ул. Б. Садовая, 73, литер А; ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер В).*

*3. Пространственное взаимодействие всех трех зданий, входящих в комплекс застройки (здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 71/16, пр. Ворошиловский, литер А; ул. Б. Садовая, 73, литер А; ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер В).*

*4. Первоначальное композиционно-стилистическое решение комплекса зданий в целом.*

*5. Первоначальная планировочная структура всех трех зданий, входящих в комплекс застройки квартала.*

*6. Композиционно-стилистическое решение и архитектурно-художественное оформление парадных фасадов зданий, входящих в комплекс (южный и западный фасады здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 71/16, пр. Ворошиловский, литер А; южный фасад здания по ул. Б. Садовая, 73, литер А; восточный и южный фасады здания по адресу: ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер В), в оформлении которых использованы композиционные приемы и лепной декор, характерные для архитектуры советского периода, включая декор карнизов, широкой фризовой части с барельефами, расположение раскреповок, ритм массивных пилястр и оконных проемов различной конфигурации, местоположение балконов с различным ограждением, местоположение портала парадного входа в центральной части южного фасада здания по ул. Б. Садовая, 73, литер А, его местоположение, конфигурация и габариты.*

*7. Материал и характер обработки фасадов, включая лепной и штукатурный декор, формирующий пластику фасадов всех трех зданий, входящих в комплекс зданий (южный и западный фасады здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 71/16, пр. Ворошиловский, литер А; южный фасад здания по ул. Б. Садовая, 73, литер А; восточный и южный фасады здания по адресу: ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер В).*

*8. Арочные проемы внутридворовых проездов в северной части западного парадного фасада здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 71/16, пр. Ворошиловский, литер А, и в восточной и западной частях южного парадного фасада здания по адресу: ул. Б. Садовая, 73, литер А; их местоположение, конфигурация и габариты; первоначальные металлические*



*полотна ворот, их конфигурация, габариты, материал изготовления, рисунок орнамента.*

*9. Местоположение мемориальных досок на южном фасаде здания по адресу: ул. Б. Садовая, 71/16, пр. Ворошиловский, литер А: в восточной части - с текстом и барельефом С. Есенина; в центральной части фасада - мраморная доска герою Советского Союза Таранцеву Петру Тимофеевичу; в западной части фасада - гранитная доска с барельефом Ф. Энгельса; конфигурация, габариты, материал изготовления досок, размеры и техника исполнения буквенных изображений, составляющих тексты надписей, габариты и техника исполнения барельефных изображений.*

*10. Внутренняя междуэтажная распашная парадная железобетонная лестница в центральной части здания по адресу: ул. Б. Садовая, 73 в объеме лестничной клетки, ее конфигурация, габариты, местоположение, материал изготовления.*

*11. Внутренние междуэтажные двухмаршевые железобетонные лестницы в восточной и западной частях здания по адресу: ул. Б. Садовая, 73 в объеме лестничных клеток, их конфигурация, габариты, местоположение, материал изготовления.*

*12. Потолочные филенки, пояски иоников и бус, декор адугов и угловые декоративные лепные вставки потолка помещения № 7-8а-8б-8в-8г-8д первого этажа здания по адресу: ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер В.*

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается: 31 изображение на момент утверждения охранного  
(указать количество) обязательства;  
1 историческое фото.  
(указать количество)

10. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

***Зоны охраны объекта культурного наследия не определены***

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ



«Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

*отсутствуют*

## **Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия**

*(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»)*

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия,



приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

***министерством культуры Ростовской области***

*(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего  
охранное обязательство)*

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

***министерство культуры Ростовской области***

*(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В  
случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование  
и почтовый адрес)*

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».



15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

### **Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия**

*(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»)*

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;



5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

6) незамедлительно извещать:

***министерство культуры Ростовской области***

*(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)*

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.



19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

***министерством культуры Ростовской области***

*(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)*

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.



**Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан  
Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства  
к объекту культурного наследия, включенному в реестр**

*(заполняется в соответствии со статьей 47.4 Федерального закона  
от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов  
Российской Федерации»)*

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением



(открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

## **Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях**

*(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ*

*«Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»)*

### **22. Требования к размещению наружной рекламы:**

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.



**Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных)  
в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ  
«Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)  
народов Российской Федерации»**

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

*Собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия в соответствии с приложением № 3 к Приказу от 01.07.2015 № 1887 «О реализации отдельных положений статьи № 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"» ежегодно представляет в орган охраны объектов культурного наследия — министерство культуры Ростовской области, уведомление о выполнении требований охранного обязательства в отношении принадлежащего ему объекта культурного наследия (далее - Уведомление).*

*К Уведомлению должны прилагаться фотографические изображения объекта культурного наследия, позволяющие зафиксировать индивидуальные особенности объекта культурного наследия на момент представления Уведомления.*



*Уведомление направляется в Орган охраны заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении либо в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.*

*Уведомление направляется в Орган охраны в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным.*

Приложения к охранному обязательству, утвержденному приказом министерства культуры Ростовской области от «23» 01 20 17 № 9-17

Приложение 1. Фотофиксация объекта культурного наследия на момент утверждения охранного обязательства - 31 изображение на 22 листах; историческое фото - 1 изображение на 1 листе.

Приложение 2. Акт технического состояния объекта культурного наследия с перечнем мероприятий по сохранению объекта культурного наследия — на 26 листах.



Приложение № 1  
к охранному обязательству,  
утвержденному приказом  
министерства культуры  
Ростовской области  
от 23.01.2017 № 9-17

## **ФОТОФИКСАЦИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

1. Новый жилой дом комбината «Ростовуголь» на ул. Энгельса. Молот № 40 от 17.02.1954 г.
2. Вид комплекса застройки с юго-западной стороны.
3. Вид комплекса застройки с юго-восточной стороны.
4. Фрагмент комплекса застройки. Здание по адресу: ул. Б. Садовая, 71/16, пр. Ворошиловский, литер А.
5. Фрагмент комплекса застройки. Здание по адресу: ул. Б. Садовая, 73, литер А.
6. Фрагмент комплекса застройки. Здание по адресу: ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер А.
7. Вид здания с юго-запада.
8. Угловая юго-восточная часть здания.
9. Вид здания с северо-востока.
10. Восточный парадный фасад здания.
11. Фрагмент восточного парадного фасада в уровне второго яруса.
12. Фрагмент угловой юго-восточной части. Угловой балкон в уровне третьего этажа.
13. Фрагмент угловой юго-восточной части.
14. Фрагмент южного парадного фасада.
15. Фрагмент угловой юго-западной части. Угловая вставка фриза с барельефом.
16. Фрагмент южного парадного фасада.
17. Фрагмент южного парадного фасада.
18. Фрагмент главного южного фасада здания по адресу: ул. Б. Садовая, 73, литер А. Ворота внутридворового проезда.
19. Памятная доска на южном парадном фасаде здания по адресу: ул. Б. Садовая, 71/16, пр. Ворошиловский, литер А.
20. Памятная доска на южном парадном фасаде здания по адресу: ул. Б. Садовая, 71/16, пр. Ворошиловский, литер А.
21. Памятная доска на южном парадном фасаде здания по адресу: ул. Б. Садовая, 71/16, пр. Ворошиловский, литер А.
22. Вид здания с северо-запада. Дворовые фасады.
23. Вид здания с севера. Северный дворовый фасад.
24. Внутренняя междуэтажная лестница в угловой юго-восточной части здания.
25. Интерьер помещений № 7-8а-8б-8г-8д.
26. Лепной декор потолка в помещении № 7-8а-8б-8г-8д.
27. Фрагмент интерьера помещения № 7-8а-8б-8г-8д.
28. Интерьер помещения первого этажа угловой части.
29. Интерьер помещения южной части подвала.
30. Фрагмент помещения восточной части первого этажа.
31. Интерьер помещения восточной части первого этажа.
32. Интерьер помещения западной части первого этажа.





1. Новый жилой дом комбината «Ростовуголь» на ул. Энгельса.  
Молот № 40 от 17.02.1954 г.



2. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений».  
Вид комплекса застройки с юго-западной стороны.



3. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений».  
Вид комплекса застройки с юго-восточной стороны.





4. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Фрагмент комплекса застройки. Здание по адресу: ул. Б. Садовая, 71/16, пр. Ворошиловский, литер А.



5. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Фрагмент комплекса застройки. Здание по адресу: ул. Б. Садовая, 73, литер А.





6. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Фрагмент комплекса застройки. Здание по адресу: ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер А.



7. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Вид здания с юго-запада.





8. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Угловая юго-восточная часть здания.





9. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на I-ом этаже торговых помещений». Вид здания с северо-востока.



10. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на I-ом этаже торговых помещений». Восточный парадный фасад здания.





11. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Фрагмент восточного парадного фасада в уровне второго яруса.



12. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Фрагмент угловой юго-восточной части. Угловой балкон в уровне третьего этажа.



13. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Фрагмент угловой юго-восточной части.





14. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Фрагмент южного парадного фасада.



15. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Фрагмент угловой юго-западной части. Угловая вставка фризa с барельефом.



16. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Фрагмент южного парадного фасада.





17. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Фрагмент южного парадного фасада.



18. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Фрагмент главного южного фасада здания по адресу: ул. Б. Садовая, 73, литер А. Ворота внутриворотового проезда.





19. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Памятная доска на южном парадном фасаде здания по адресу: ул. Б. Садовая, 71/16, пр. Ворошиловский, литер А



20. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Памятная доска на южном парадном фасаде здания по адресу: ул. Б. Садовая, 71/16, пр. Ворошиловский, литер А.



21. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Памятная доска на южном парадном фасаде здания по адресу: ул. Б. Садовая, 71/16, пр. Ворошиловский, литер А





22. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Вид здания с северо-запада. Дворовые фасады.



23. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Вид здания с севера. Северный дворовый фасад.

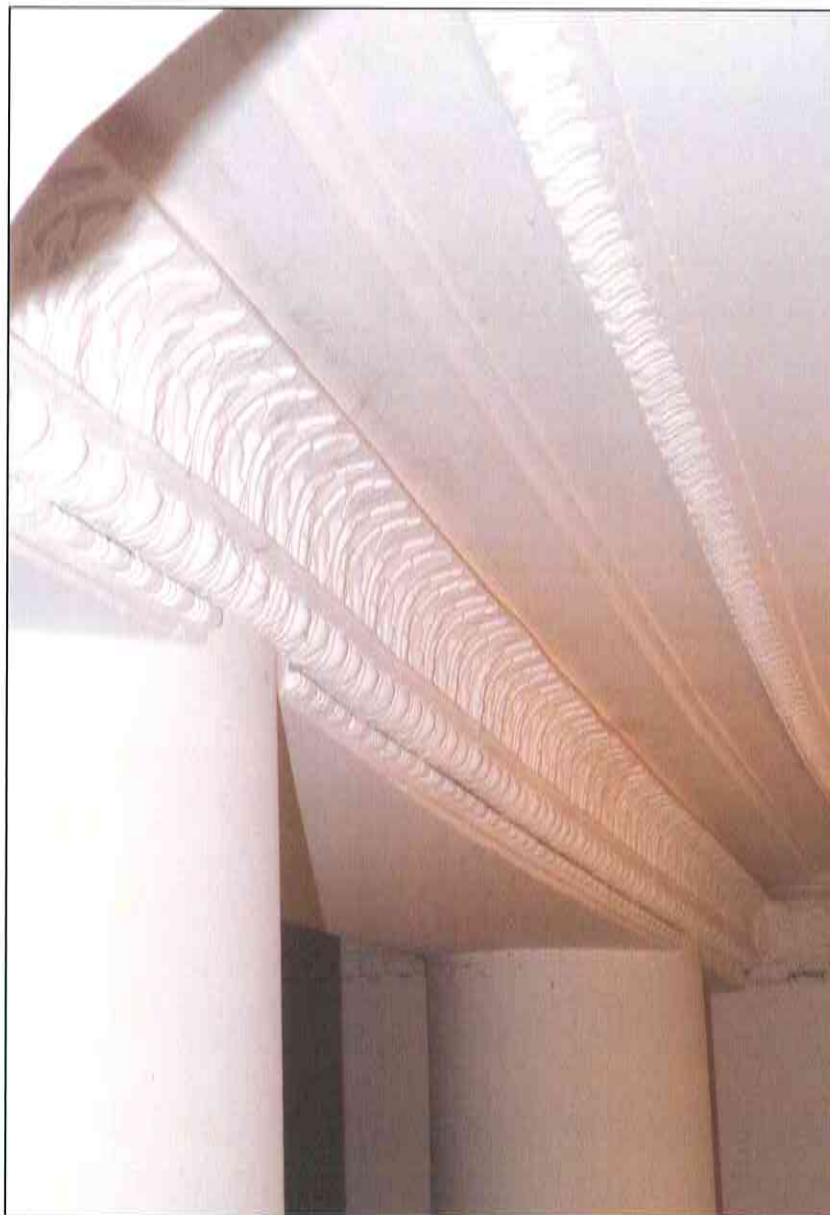


24. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Внутренняя междуэтажная лестница в угловой юго-восточной части здания.





25. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Интерьер помещений № 7-8а-8б-8г-8д.



26. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Лепной декор потолка в помещении № 7-8а-8б-8г-8д.





27. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений», Фрагмент интерьера помещения № 7-8а-8б-8г-8д.



28. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Интерьер помещения первого этажа угловой части.





29. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Интерьер помещения южной части подвала.



30. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Фрагмент помещения восточной части первого этажа.



31. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Интерьер помещения восточной части первого этажа.





32. «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: - жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений». Интерьер помещения западной части первого этажа.

Приложение № 2  
к охранному обязательству,  
утвержденному приказом  
министерства культуры  
Ростовской области  
от 23.01.2017 № 9-17

## АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Представители ГАУК РО «Донское наследие» - ведущий инженер отдела архитектурного и исторического наследия Миронова Е.А. и архитектор Форопонова Г.А., провели осмотр технического состояния здания, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения – «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950-е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений», расположенного: г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 71/16, пр. Ворошиловский, литер А, ул. Б. Садовая, 73, литер А, ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер В.

Комплекс зданий треста «Ростовуголь» возведен в 1953-1954 гг. на месте разрушенных в годы Великой Отечественной войны доходных домов Г.А. Мелконова-Езекова, К.И. Иванова, А.Г. и В.А. Риделей, А.К. Михайлова, и относится к объектам, построенным в ходе комплексной реконструкции и строительства центра города в послевоенный период. Проект этого комплекса разрабатывался в составе генплана реконструкции центра Ростова, выполненного под руководством профессора, доктора архитектуры В.Н. Семенова.

По замыслу зодчих площадь Советов должна была стать главной административной площадью города. Автором рабочего проекта комплекса зданий, формирующих северную сторону площади, стал архитектор Владимир Иванович Григор. С конца 1940-х гг. он работал в Ростове; участвовал в реконструкции площади Советов. Проект застройки площади Советов он разрабатывал в соавторстве с архитекторами В.И. Симоновичем и Е.Е. Григор. Возводить комплекс зданий предполагалось для объединения «Ростовуголь». В соответствии с проектным предложением, разработанным в 1947 г., центральный корпус предполагалось расположить с небольшим отступом от красной линии ул. Б. Садовой, его парадный вход оформить гигантским четырехколонным порталом. Западный жилой корпус на углу Ворошиловского и Большой Садовой улицы также предполагалось украсить порталом и коллонадой вдоль проспекта. Над ним планировали возвести высокую многоярусную башню с часами, увенчанную по одному варианту фигурой Ники, по-другому - высоким шпилем со звездой.

Рабочий проект начала 1950-х г. представлял здания комплекса реальнее и лаконичнее, сохраняя угловую башню с изваянием богини победы. Этот проект воплотили через несколько лет, изменения произошли уже во время завершения строительства.

На боковых западном и восточном корпусах на угловых участках фриза в геральдических вставках помещались даты строительства корпусов — 1953 и 1954. Однако реальное завершение строительства всего комплекса затянулось. Это обстоятельство повлияло на его архитектурный облик. В 1954 г. практика украшения



зданий была резко суждена на Всесоюзном совещании строителей. В 1955 г. вышло постановление «Об устранении излишеств в проектировании и строительстве». Это предопределило судьбу высокой угловой башни с изваянием Ники над западным корпусом. Теперь она оказалась в ряде архитектурных излишеств, которые надлежало устранить.

Строительство комплекса велось в две очереди в период 1953-56 гг. Не все три корпуса были переданы объединению «Ростовуголь». Центральный корпус предоставили Ростовскому совнархозу (впоследствии горисполком), восточный и западный перешли в ведение названного объединения, но часть квартир была отдана в распоряжение городских властей.

В залах первого этажа юго-западной части комплекса разместился кинотеатр «Буревестник». В 1960-1980-е гг. это был один из популярнейших ростовских кинотеатров.

На сегодняшний день центральный корпус занимает аппарат полномочного представителя Президента РФ в Южном федеральном округе. Первый этаж восточного и западного корпусов занимают торговые и административные помещения, а также предприятия общественного питания.

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

## **I. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.**

### **1. Общее состояние объекта культурного наследия:**

Комплекс включает в себя два жилых и одно административное здания.

Жилое здание по адресу: ул. Б. Садовая, 71/16, пр. Ворошиловский, литер А располагается в западной части комплекса застройки на пересечении ул. Большой Садовой и пр. Ворошиловского, Г-образной конфигурации в плане, шестиэтажное с подвалом и многоскатной крышей, кирпичное, оштукатурено. Стены парадных фасадов оштукатурены терразитовой штукатуркой. Конструктивная схема представлена продольными и поперечными несущими стенами.

За время эксплуатации внутренние помещения частично перепланировались. Утрачено обрамление широких оконных проемов первого этажа на западном фасаде. Сообщение между этажами организовано в пределах ризалитов лестничных клеток. Вход осуществляется как со стороны пр. Ворошиловского, так и со стороны внутреннего двора. Въезд на территорию внутреннего двора организован со стороны пр. Ворошиловского через ворота местного проезда.

Административное здание по адресу: ул. Б. Садовая, 73, литер А, расположено в центральной части комплекса, возведенного в 1953-1956г.г., с отступом от красной линии ул. Б. Садовая, прямоугольной конфигурации в плане, шестиэтажное с подвалом и многоскатной чердачной крышей, кирпичное, оштукатурено и окрашено фасадными составами. Вертикальное сообщение между этажами организовано по трем основным и двум вспомогательным лестницам, расположенным в центральной, западной и восточной частях корпуса. Вход осуществляется как со стороны ул. Б. Садовая, так и со стороны внутреннего двора. Въезд на территорию внутреннего двора организован через два арочных проема местного проезда, оборудованных первоначальными двухстворчатыми металлическими ажурными полотнами ворот.



Жилое здание по адресу: ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер В располагается в восточной части комплекса застройки на пересечении ул. Большой Садовой и пр. Соколова. В настоящее время оно представляет собой многоквартирный жилой дом с размещением в нижнем этаже предприятий торговли, бытовых услуг и общественного питания. Корпус Г-образной конфигурации в плане, пятиэтажный с подвалом и многоскатной крышей. Несущие стены здания выполнены из полнотелого керамического кирпича. Стены парадных фасадов оштукатурены терразитовой штукатуркой. Внутренние стены и перегородки кирпичные. Междуэтажные перекрытия железобетонные сборные. Крыша здания многоскатная с наружным водостоком. Планировка здания свободная с поквартирным расселением жильцов.

## **2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов объекта культурного наследия:**

**2.1. общее состояние:** удовлетворительное. Обследовано здание по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер В.

**2.2. фундаменты:** не обследовались. Наличие деформационных трещин свидетельствует об ослаблении основания фундаментов.

**2.3. цоколь и отмостка около него:** цоколь на южном и восточном парадных фасадах выполнен из блоков пиленого природного камня на цементно-песчаном растворе, окрашен фасадными составами. При визуальном осмотре зафиксированы трещины и участки отслоения окрасочного слоя, трещины кордона цоколя. Физический износ – 30 %.

На дворовых фасадах цоколь оштукатурен, не окрашен. Зафиксированы трещины штукатурного слоя, участки замачивания и покрытия зеленью в местах навески водосточных труб. Физический износ – 25 %. Световые прямки окон подвала на северном дворовом фасаде накрыты стальными сварными защитными фартуками из тонколистовой стали, окрашены масляной краской. Состояние фартуков удовлетворительное.

Отмостка, примыкающая к южному и восточному парадным фасадам, выполнена из мелкогабаритной бетонной тротуарной плитки. Состояние удовлетворительное.

Отмостка, примыкающая к дворовым фасадам, асфальтобетонная. Зафиксированы трещины, участки деформации и следы позднего ремонта цементно-песчаным раствором. Физический износ – 15 %.

**2.4. стены:** стены выполнены из кирпича на цементно-песчаном растворе. В отделке стен южного и восточного парадных фасадов применена терразитовая штукатурка и окраска фасадными составами. При визуальном осмотре зафиксировано:

- диагональная трещина шириной раскрытия 1-5 см на всю высоту здания в центральной части восточного фасада;
  - трещины и участки загрязнения окрасочного слоя;
  - навеска наружных блоков сплит-систем и тарелок спутникового телевидения;
  - навеска наружной рекламы;
  - устройство крепежей для рекламных растяжек.
- Физический износ стен – 10 %.



Балконные плиты на парадных фасадах монолитные железобетонные, оштукатурены, окрашены фасадными составами. Зафиксированы трещины, сколы и участки утрат штукатурного слоя плит до обнажения металлических конструкций, коррозия металла. Физический износ – 40 %. Ограждение балконов в уровне второго и третьего этажей железобетонное с металлическими орнаментированными секциями, оштукатурено, окрашено фасадными составами. Зафиксированы трещины штукатурного слоя, локальные участки отпадения штукатурного слоя, загрязнение поверхности. Физический износ - 25 %. Ограждение балконов в уровне четвертого этажа выполнено из металлических орнаментированных секций. Зафиксирована многослойность окраски. Физический износ – 20%.

Стены дворовых фасадов оштукатурены в уровне первого этажа, окрашены фасадными составами в уровне второго-пятого этажей. Зафиксировано:

- трещины штукатурного слоя;
- трещины и участки отслоения окрасочного слоя;
- трещины и участки деструкции штукатурного слоя венчающего карниза;
- трещины деформационного характера в западной части северного дворового фасада, в южной части западного дворового фасада и поздние их домазки цементно-песчаным раствором;
- участки интенсивного замачивания и выветривания швов кирпичной кладки в местах навески водосточных труб;
- навеска стальных лестниц, ведущих на кровлю, на северном и западном дворовых фасадах;
- устройство вентиляционного короба на всю высоту здания в центральной части северного дворового фасада;
- позднее остекление балконов;
- навеска сплит-систем в уровне всех этажей;
- устройство позднего тамбура в центральной части дворового западного фасада из металлопластиковых строительных профилей.

Физический износ стен – 10 %.

Балконные плиты на дворовых фасадах монолитные железобетонные, оштукатурены, окрашены фасадными составами. Зафиксированы трещины, сколы и участки утрат штукатурного слоя. Физический износ – 25 %. Ограждение балконов выполнено из металлических прокатных профилей квадратного сечения. Большая часть балконов зашита различными современными материалами и остеклена.

Стена северного бокового фасада здания не имеет наружной отделки. Зафиксированы трещины, сколы отдельных кирпичей и выветривание швов кладки, устройство вентиляционных коробов на всю высоту здания, примыкание стальных конструкций для установки наружных блоков сплит-системы. Физический износ – 25 %.

## **2.5. крыша:** односкатная. Не обследовалась.

**2.6. внешнее архитектурно-художественное убранство и декор:** здания, входящие в состав комплекса, возведены в формах «пролетарской неоклассики» и имеют ярко выраженную триумфально-парадную направленность, отвечающую художественным и идейно-правственным задачам послевоенного времени. Парадные фасады зданий, входящих в состав комплекса, стилистически однородны. В их оформлении использованы композиционные приемы и лепной декор характерные для архитектуры советского периода.



Здание по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 71/16, пр. Ворошиловский, литер А расположено на пересечении ул. Б. Садовой и пр. Ворошиловского. Вследствие такого расположения в квартале застройки здание имеет два парадных фасада. Композиционное решение всех фасадов стилистически единое. Оба фасада объединяет юго-западная угловая раскреповка со скошенным внешним углом. Раскреповка акцентирована балконом с плитой многогранной конфигурации и увенчана аттиком с полуциркульным слуховым проемом чердачного пространства. Характер горизонтального членения парадных фасадов представлен междуэтажным карнизом, визуально разделяющим фасады на два яруса. Горизонтальное членение усилено крупной рельефной рустовкой стен в уровне первого яруса и слабовыраженной рустовкой в уровне второго яруса.

В северной части западного парадного фасада расположен внутридворовый проезд с металлическими воротами. Ворота стальные двухстворчатые изящной ажурной формы. С наружной стороны створки ворот оформлены декоративными вставками художественного литья, включающего цветочные розетки, венки и элементы геометрического орнамента. Металлическая, радиальнолучевой формы, фрамуга ворот в нижней части дополнена вставкой с цифрами «1953» – датой строительства здания. В арочных проемах местных проездов административного корпуса (здание по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 73) установлены металлические ворота аналогичной формы.

Архитектурно-художественный облик парадных фасадов формируют:

- лепной декор растительного характера с лентами в обрамлении больших полуциркульных проемов первого яруса;
- кордон цоколя, выполненный в виде вала;
- профилированная подоконная тяга на декоративных кронштейнах и профилированный прямоугольный сандрик в обрамлении ложного оконного проема на угловой раскреповке;
- профилированный междуэтажный карниз в уровне второго яруса;
- декоративное оформление оконных проемов в уровне третьего яруса, представленное профилированным наличником с «бусами» и сложными сандриками в виде фрагмента неполного антаблемента, состоящего из декорированного архитрава, оформленного пояском лиственного орнамента и сложнопрофилированного карниза с «бусами»;
- кронштейны угловой балконной плиты;
- профилированные наличники полуциркульных оконных проемов в уровне шестого этажа, декорированные «бусами»;
- антаблемент, представленный: декоративным профилированным архитравом; фризом, декорированным пояском лиственного орнамента и нишами, заполненными лепным барельефом в виде гирлянд с лентами, символов советской атрибутики – молотов и звезды Героя Советского Союза; на угловых раскреповках фриз декорирован венками с лентами и датой постройки «1953»; сложнодекорированным венчающим карнизом с модульонами, нижняя часть карниза оформлена пояском иоников;
- ниши парапета, заполненные балюстрадой в виде трехчетвертных колонн стилизованного тосканского ордера;
- профилированный карниз парапета и аттика.



На стене южного парадного фасада установлены памятные доски. В восточной части расположена гранитная доска с текстом и барельефом С. Есенина:

Но и тогда  
Когда по всей планете  
Пройдет вражда племен  
Исчезнет ложь и грусть  
Я буду воспевать  
Всем существом в поэте  
Шестую часть земли  
С названьем кратким «Русь»

на этом месте  
в кинотеатре «колизей»  
в июле 1920 года  
выступал великий  
русский поэт  
**СЕРГЕЙ  
ЕСЕНИН**

В центральной части фасада расположена мраморная доска с текстом:

В этом доме  
с 1983г. По 1987 г.  
жил герой  
Советского Союза  
**Таранцев  
Петр  
Тимофеевич**

В западной части фасада - каменная доска с барельефом Ф. Энгельса:

**В ДЕНЬ  
150-ЛЕТИЯ  
СО Дня  
РОЖДЕНИЯ**

**Ф.ЭНГЕЛЬС**

Состояние досок удовлетворительное.

Архитектурно-художественный облик здания дополняют стальные ограждения балконов геометрического орнамента.

Декор кирпичный оштукатуренный, штукатурный и лепной, окрашен фасадными составами. Зафиксированы трещины окрасочного и штукатурного слоев. Физический износ — 20%.

Архитектурно-художественный облик дворовых восточного и северного фасадов представлен ризалитами лестничных клеток с люкарной, профилированной междуэтажной тягой и венчающим карнизом. Архитектурное убранство фасадов дополняют подоконные карнизы, профилированные наличники оконных проемов и рустовка фасадов в уровне 1-2-го этажей.

Декор кирпичный оштукатуренный, окрашен фасадными составами. Зафиксированы трещины, сколы штукатурного слоя, участки утрат элементов декора, многослойность окраски стен и декора фасадов, затертость и искажение профилировки отдельных элементов архитектурного декора, отслоение окрасочного слоя на отдельных участках, физический износ — 25%.

Здание по ул. Б Садовая 73 расположено с отступом от красной линии улицы. Решение главного южного фасада симметричное, выполнено в едином с соседними зданиями композиционно-архитектурном стиле с использованием композиционных приемов и лепного декора, характерных для советской архитектуры послевоенного периода, определено расположением широкой центральной ракреповки, акцентирующей парадный вход, и боковых частей — западной и восточной, подчеркивающих арочные проемы внутривортовых проездов. Композиционно по вертикали плоскость главного фасада архитектурными элементами разделена на три яруса в уровне центральной раскреповки и на два яруса в уровне боковых частей. Первый и второй этажи соответствует первому ярусу, с третьего по шестой этаж - соответственно второму ярусу и стилизованный широкий декорированный фриз с барельефами - третьему ярусу.

Парадный вход выделен массивным прямоугольным порталом на высоту первого яруса с двумя поясами - плоским и декорированным растительно-ленточным плетением со стилизованным замком. Дверной проем венчает прямоугольная ниша с плоским обрамлением, над ней спаренный оконный проем, разделенный полуциркулярной стилизованной пилястрой.

Архитектурно-художественный облик главного южного фасада формируют:

- глухой протяженный парапет кровли с профилированными карнизами и ритмом тумб;
- широкий навесной профилированный венчающий карниз;
- широкий стилизованный фриз с ритмом прямоугольных ниш с барельефами, включающими композиции с советской символикой, венками и гирляндами растительно-ленточного плетения;
- широкий профилированный архитрав на стилизованных капителях пилястр;
- ритм парных прямоугольных оконных проемов;
- строгие оконные проемы в уровне центральной части второго яруса;
- ритм массивных простеночных пилястр композитного ордера на всю высоту фасада;
- профилированная межъярусная тяга в уровне второго - третьего этажей;
- руст стен — глубокий в уровне нижнего яруса и слабо выраженный в уровне верхних ярусов главного фасада;
- полуциркулярные арочные проемы внутривортовых проездов в западной и восточной частях фасада с первоначальными полотнами ворот; полотна ворот стальные двухстворчатые, изящной ажурной формы, с наружной стороны оформлены декоративными вставками художественного литья, включающими цветочные розетки и элементы геометрического орнамента, металлическая, радиальнолучевой формы, фрамуга ворот в нижней части дополнена вставкой с цифрами «1953» — датой строительства здания.
- кордон цоколя, выполненный в виде вала.

Декор кирпичный оштукатуренный и лепной, окрашен фасадными составами, зафиксированы многослойность окраски, трещины окрасочного слоя, локальные участки утрат элементов декора, загрязнение поверхности декора, физический износ — 15%.



Композиция северного дворового фасада здания симметричная, определена расположением центрального ризалита лестничной клетки и ритмом прямоугольных оконных проемов. Архитектурно-художественный облик северного дворового и боковых восточного и западного фасадов лаконичен, представлен:

- профилированным венчающим карнизом;
- полуциркульной люкарной и строеными прямоугольными оконными проемами ризалита лестничной клетки;
- профилированной междуэтажной тягой;
- профилированными подоконными карнизами;
- рустом стен в уровне первого яруса;
- кордоном цоколя.

Декор кирпичный оштукатуренный, окрашен фасадными составами, зафиксированы трещины, участки отслоения окрасочного и штукатурного слоев на восточном фасаде, многослойность окраски, физический износ — 20%.

Архитектурно-художественный облик восточного и южного фасадов здания по адресу: ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер В формируют:

- массивный кордон цоколя;
- наличники высоких арочных окон 1-го этажа, оформленные мелким лепным декором растительно-ленточного орнамента;
- высокая профилированная тяга в уровне 3-го этажа, визуально разделяющая плоскость фасадов на два яруса;
- руст стен (глубокий в уровне нижнего яруса и более мелкий в уровне верхнего яруса фасада);
- различные по размеру и форме балконы 2-го, 3-го и 5-го этажей;
- массивные кронштейны углового балкона 3-го этажа, оформленные крупными завитками волют, вставками аканта и изящным растительным орнаментом;
- прямые сандрики над проемами балконных дверей 2-го этажа, оформленные рельефными поясками мелких бус и изящным растительным орнаментом;
- наличники балконных дверей 2-го этажа, оформленные узкими поясками растительного орнамента;
- подоконные тяги окон 2-го, 3-го, 4-го и 5-го этажей;
- полуциркульные наличники балконных дверей 5-го этажа, оформленные мелким растительным орнаментом;
- железобетонные тумбы и металлические решетки ограждения балконов, включающие элементы растительного и геометрического орнаментов;
- барельефы фриза, включающие сюжетные композиции с советской символикой, венки и гирлянды растительно-ленточного плетения;
- угловая вставка фриза с барельефом, включающим цифры «1954» – дата постройки здания и венки растительно-ленточного плетения;
- рельефные пояски иоников и растительного орнамента в подкарнизной части фасада;
- модульоны венчающего карниза, оформленные завитками волют, акантом и декором растительного орнамента;
- небольшие декоративные розетки, размещенные между модульонами карниза в неглубоких прямоугольных нишах;

- стенка парапета крыши с декоративными вставками в виде глухой колоннады небольших по размеру  $\frac{3}{4}$  колонок;
- угловой аттик с небольшим слуховым арочным окошком.

Декор кирпичный оштукатуренный, штукатурный и лепной, окрашен фасадными составами, зафиксированы многослойность окраски, трещины окрасочного слоя, локальные участки утрат элементов декора, загрязнение поверхности декора, физический износ — 15%.

Дворовые фасады здания имеют более лаконичный декор, представленный:

- венчающим карнизом;
- люкарнами над оконными проемами лестничных клеток;
- профилированной междуэтажной тягой;
- подоконными карнизами;
- профилированными наличниками с небольшими изящными «ушками» в оформлении оконных проемов 2-го и 5-го этажей;
- рустом стен в уровне первого этажа;
- кордоном цоколя.

Декор кирпичный оштукатуренный, окрашен фасадными составами, зафиксированы трещины, участки отслоения окрасочного и штукатурного слоев на восточном фасаде, многослойность окраски, физический износ — 20%.

### **3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов объекта культурного наследия:**

**3.1. общее состояние\*:** удовлетворительное. Обследовано здание по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер В.

**3.2. подвалы:** перекрытие над подвалом монолитное железобетонное по стальным балкам, оштукатурено. При визуальном осмотре помещений подвала №№ 1, 1а, 5, 13, 14, 15, 16-17-18-19, 20, 21 зафиксированы трещины, следы долговременного замачивания, участки отпадения защитного слоя бетона до обнажения арматуры, коррозия металла. Физический износ перекрытия – 20%.

Состояние перекрытия в остальных помещениях определить не представляется возможным, так как оно зашито подвесными потолками.

Отделка потолков в помещениях:

- окрашены меловыми составами, состояние неудовлетворительное;
- защиты панелями из пластика, новодел;
- из гипсокартона, окрашенного вододисперсионными составами, новодел;
- подвесные типа «Armstrong», новодел.

Полы в помещениях подвала:

- бетонные; зафиксированы трещины, сколы, участки утраты покрытия, физический износ – 50%;
- из плит мрамора, состояние удовлетворительное;
- из керамической плитки состояние удовлетворительное.

Стены подвала кирпичные. Зафиксированы трещины деформационного характера, следы долговременного замачивания, осмотическое поражение стен, участки утраты

---

\* Обследованы помещения, предоставленные для осмотра.



штукатурного слоя, поздняя закладка проемов кирпичом, коррозия перемычек оконных прямых. Физический износ стен – 20%.

Отделка стен в помещениях подвала:

- окрашены меловыми составами, состояние неудовлетворительное;
- окрашены вододисперсионными составами, состояние удовлетворительное;
- облицованы керамической плиткой, состояние удовлетворительное;
- выполнена декоративная штукатурка; зафиксировано загрязнение поверхности стен, физический износ – 20%.

Внутренняя лестница, ведущая в помещение № 41 подвала выполнена из сборных железобетонных ступеней по стальным косоурам. Зафиксированы трещины, сколы бетона, разрушение и утрата отдельных ступеней. Состояние лестницы аварийное.

Внутренние лестницы, ведущие в остальные помещения подвала, монолитные железобетонные, ступени и подступенки облицованы керамической плиткой. Состояние удовлетворительное.

**3.3. междуэтажное перекрытие, полы, потолки:** в соответствии с данными техпаспорта МУПТИ и ОН г. Ростова-на-Дону перекрытие железобетонное по стальным балкам. В помещениях лестничных клеток потолки оштукатурены, окрашены меловыми составами. При визуальном осмотре в помещениях лестничных клеток юго-восточной и юго-западной частей здания зафиксированы трещины деформационного характера. Физический износ перекрытия – 10%. В остальных помещениях здания состояние перекрытия определить не представляется возможным, так как оно зашито подвесными потолками типа «Armstrong» и гипсокартоном.

Потолки в помещениях:

- окрашены меловыми составами; зафиксированы трещины штукатурного слоя, локальные участки утраты штукатурного слоя, отслоение окрасочного слоя, следы замачивания, осмотическое поражение поверхности, физический износ – 35%;
- окрашены вододисперсионными составами, состояние удовлетворительное;
- оклеены рогожкой, окрашены вододисперсионными составами; зафиксированы трещины в стыках между листами гипсокартона, состояние удовлетворительное;
- зашиты панелями из пластика, состояние удовлетворительное;
- выполнена декоративная штукатурка, состояние удовлетворительное.

Полы в помещениях:

- из плит мрамора; зафиксированы трещины и сколы отдельных плит, физический износ – 10%;
- из плит керамогранита, состояние удовлетворительное;
- из паркета, вскрытого лаком; зафиксированы щели между клепок, общее состояние удовлетворительное;
- из ламината, состояние удовлетворительное;
- из керамической плитки, состояние удовлетворительное;
- дощатые, окрашены масляной краской; зафиксирована многослойность окраски, участки утраты окрасочного слоя, щели между досок, физический износ – 45%;
- из линолеума, состояние удовлетворительное.

**3.4. стены и перегородки:** стены выполнены из полнотелого керамического кирпича, оштукатурены. При визуальном осмотре зафиксированы трещины деформационного характера шириной раскрытия до 2 см, установка маяков на трещины, следы длительного замачивания, следы осмотического поражения стен. Физический



износ стен – 10%. Большая часть стен и перегородок в помещениях защита гипсокартоном по стальному каркасу.

Отделка стен:

- декоративная структурная штукатурка, состояние удовлетворительное;
- керамическая глазурованная плитка, состояние удовлетворительное;
- природный камень, состояние удовлетворительное;
- обои, состояние удовлетворительное;
- окраска вододисперсионными составами, состояние удовлетворительное;
- окраска масляными составами на высоту 1,5 м, выше – меловыми составами; зафиксировано отслоение окрасочного слоя, трещины штукатурного слоя, локальные участки утраты штукатурного слоя, следы долговременного замачивания, осмотическое поражение стен, загрязнение поверхности стен, физический износ – 30%;
- панели из пластика, состояние удовлетворительное;
- панели из МДФ на высоту 1,5 м, выше – окрашены вододисперсионными составами, состояние удовлетворительное.

**3.5. чердак, крыша, кровля:** чердачное перекрытие деревянное, уложено по деревянным балкам, оштукатурено. При визуальном осмотре помещения № 50 пятого этажа зафиксированы множественные трещины деформационного характера, участки утраты штукатурного слоя до обнажения дроти, следы долговременного замачивания, усиление деревянной балки стальными сварными конструкциями. Физический износ перекрытия – 15%.

Элементы стропил деревянные наслонные из бревен. Все деревянные элементы обработаны защитными составами. Зафиксированы продольные трещины, следы долговременного замачивания, потемнение материала. Физический износ - 25%.

Покрытие кровли выполнено из волнистых асбестоцементных листов по разреженной обрешетке. Зафиксировано крепление покрытия кровли к обрешетке гвоздями, расслоение древесины, следы долговременного замачивания, потемнение материала, утрата отдельных листов покрытия. Физический износ — 30%.

**3.6. лестницы:** междуэтажные лестницы входа в помещения со стороны двора выполнены из сборных железобетонных ступеней с мозаичным покрытием по стальным косоурам. Зафиксирован отрыв лестничного марша от стены в юго-восточной части здания, сколы, выбоины, стертость в ходовых местах, следы позднего ремонта. Физический износ — 25%. Площадки лестничных клеток бетонные с мозаичным покрытием. Зафиксированы трещины, стертость в ходовых местах. Физический износ – 20%. Нижняя часть площадок и маршей оштукатурена, окрашена меловыми составами. Зафиксировано отслоение окрасочного слоя, трещины штукатурного слоя, участки утраты штукатурного слоя до обнажения балок, коррозия балок. Физический износ – 25%. Ограждение металлическое из металлопроката квадратного сечения, окрашено масляными составами. Состояние удовлетворительное. Перила деревянные профилированные, окрашены лаковыми составами. Зафиксирована многослойность окраски, механические повреждения. Физический износ — 25%.

**3.7. двери, окна:** наружные двери входов со стороны двора металлические однопольные глухие, окрашены масляной краской, новодел.



Наружные двери входов в помещения со стороны парадных южного и восточного фасадов выполнены из оргстекла и металлопластиковых строительных профилей, новодел.

Внутренние двери в помещениях:

- деревянные одно- и полуторапольные глухие, окрашены масляной краской; зафиксированы трещины филенок, многослойность окраски, механические повреждения, физический износ – 25%;
- деревянные филенчатые одно- и двупольные остекленные, вскрыты лаком, состояние удовлетворительное;
- металлические однопольные глухие, с отделкой современными различными материалами, новодел;
- деревянные щитовые однопольные глухие, окрашены, новодел.

Витражи на парадных южном и восточном фасадах выполнены из металлопластиковых строительных профилей, новодел.

Окна в помещениях двух видов:

- деревянные двойные раздельные, окрашены масляными составами; зафиксированы трещины и участки отслоения окрасочного слоя, многослойность окраски, участки расслоения и рассыхания древесины, оседание створок, физический износ – 25%;
- из металлопластиковых строительных профилей, новодел.

От попадания прямых солнечных лучей арочные окна на парадном восточном фасаде защищены матерчатыми маркизами.

В части оконных проемов первого этажа на дворовых фасадах навешены стальные защитные решетки, окрашены масляными составами и устроены ролл-ставни, новодел. В дверном проеме первого этажа в угловой юго-восточной части парадных южного и восточного фасадов устроены ролл-ставни, новодел.

### **3.8. внутреннее архитектурно-художественное убранство и декор:**

- а) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения:** нет
- б) живопись и ее современное состояние:** нет.
- в) предметы прикладного искусства и их современное состояние:** нет.

## **4. Современное внутреннее техническое оборудование объекта культурного наследия:**

**4.1. Отопление:** централизованное.

**4.2. Освещение:** электрическое, от городских электросетей.

**4.3. Санитарно-техническое оборудование:**

- а) водопровод:** централизованный;
- б) канализация:** городские сети;
- в) вентиляция:** естественная, сплит-системы.



## **II. ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, ВКЛЮЧЕННОГО В ЕДИННЫЙ РЕЕСТР ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

Объект культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950-е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений» расположен в центральной исторической части города. Рельеф участка застройки спокойный.

Исходная точка 1 территории объекта культурного наследия расположена на юго-западном углу соседнего земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:3.

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

от точки 1 до точки 2 - на расстоянии 13,33 м в восточном-северо-восточном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:3;

от точки 2 до точки 3 - на расстоянии 77,80 м в восточном-северо-восточном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:5;

от точки 3 до точки 4 - на расстоянии 2,12 м в юго-юго-восточном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:2;

от точки 4 до точки 5 - на расстоянии 26,29 м в восточном-северо-восточном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:2;

от точки 5 до точки 6 - на расстоянии 3,18 м в северо-северо-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:2;

от точки 6 до точки 7 - на расстоянии 18,35 м в восточном-северо-восточном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:2;

от точки 7 до точки 8 - на расстоянии 45,12 м в восточном-северо-восточном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:23;

от точки 8 до точки 9 - на расстоянии 43,60 м в юго-юго-восточном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:21;

от точки 9 до точки 10 - на расстоянии 4,14 м в юго-юго-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:21;

от точки 10 до точки 11 - на расстоянии 47,47 м в западном-юго-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:21;

от точки 11 до точки 12 - на расстоянии 3,60 м в западном-северо-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:21;

от точки 12 до точки 13 - на расстоянии 1,86 м в северо-северо-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:21;

от точки 13 до точки 14 - на расстоянии 26,57 м в западном-юго-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:2;

от точки 14 до точки 15 - на расстоянии 3,19 м в юго-юго-восточном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:2;

от точки 15 до точки 16 - на расстоянии 24,01 м в западном-юго-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:2;

от точки 16 до точки 17 - на расстоянии 3,30 м в северо-северо-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:2;



от точки **17** до точки **18** - на расстоянии 26,82 м в западном-юго-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:2;

от точки **18** до точки **19** - на расстоянии 4,42 м в юго-юго-восточном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:17;

от точки **19** до точки **20** - на расстоянии 52,10 м в западном-юго-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:17;

от точки **20** - на расстоянии 49,57 м в северо-северо-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0040714:17 до исходной точки **1**.

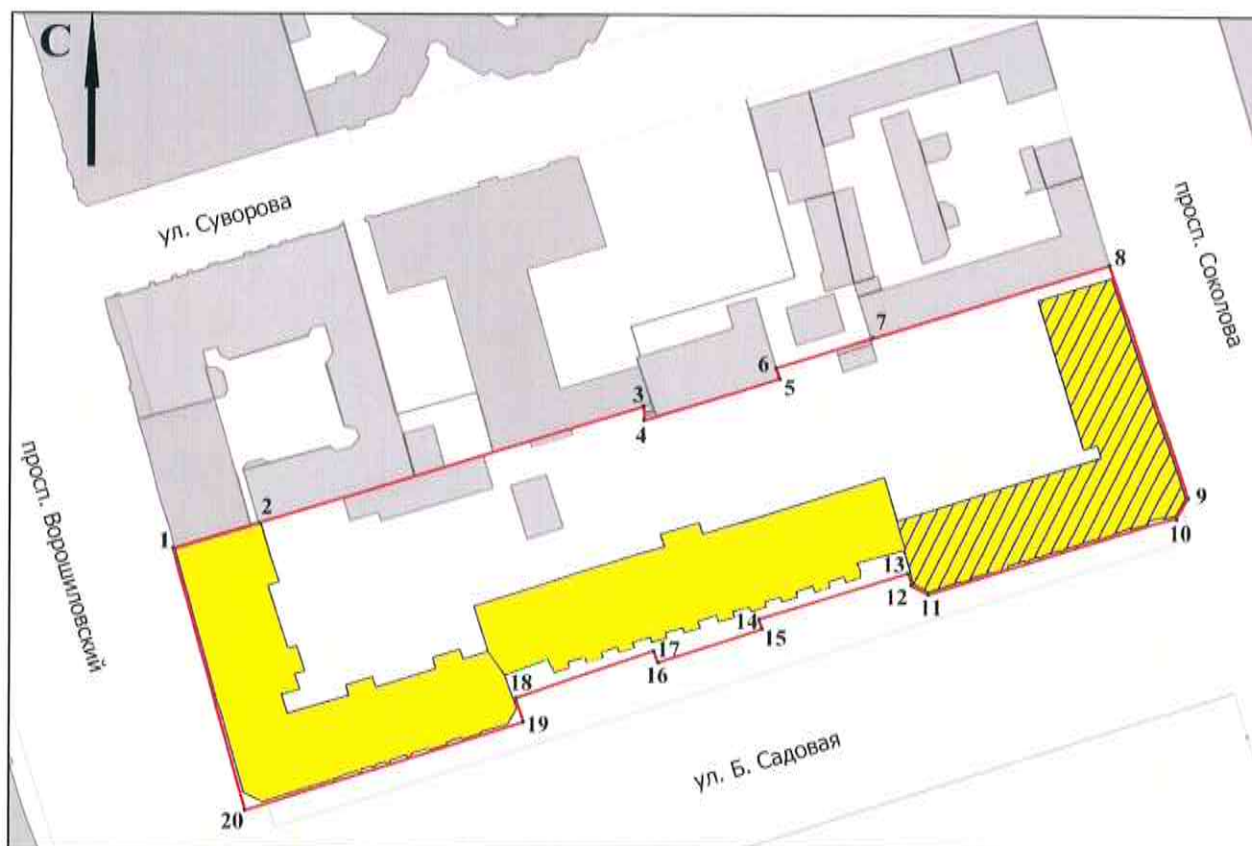
Таблица координат характерных точек границ территории  
 объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий треста  
 «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с  
 размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с  
 размещением на 1-ом этаже торговых помещений».

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек во Всемирной геодезической системе координат (WGS-84)		Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК)	
	Северной широты	Восточной долготы	X	Y
Точка 1	47°13'22.93	39°43'07.09	421858.40	2204321.84
Точка 2	47°13'23.05	39°43'07.70	421861.85	2204334.72
Точка 3	47°13'23.75	39°43'11.25	421882.40	2204409.76
Точка 4	47°13'23.68	39°43'11.25	421880.28	2204409.70
Точка 5	47°13'23.92	39°43'12.45	421887.14	2204435.08
Точка 6	47°13'24.02	39°43'12.40	421890.17	2204434.11
Точка 7	47°13'24.16	39°43'13.24	421894.45	2204451.95
Точка 8	47°13'24.54	39°43'15.32	421905.37	2204495.73
Точка 9	47°13'23.19	39°43'15.95	421863.62	2204508.31
Точка 10	47°13'23.07	39°43'15.87	421859.85	2204506.61
Точка 11	47°13'22.62	39°43'13.71	421846.73	2204460.99
Точка 12	47°13'22.68	39°43'13.56	421848.57	2204457.89
Точка 13	47°13'22.74	39°43'13.54	421850.38	2204457.48
Точка 14	47°13'22.49	39°43'12.33	421842.99	2204431.96
Точка 15	47°13'22.39	39°43'12.38	421839.94	2204432.88
Точка 16	47°13'22.16	39°43'11.29	421833.27	2204409.82
Точка 17	47°13'22.26	39°43'11.24	421836.44	2204408.92
Точка 18	47°13'22.02	39°43'10.02	421829.32	2204383.06
Точка 19	47°13'21.88	39°43'10.08	421825.08	2204384.30
Точка 20	47°13'21.38	39°43'07.72	421810.42	2204334.31


Определение географических координат характерных точек границ территории  
 объекта культурного наследия выполнено во Всемирной геодезической системе  
 координат (WGS-84) и в местной системе координат (МСК).





Схема границ территории  
 объекта культурного наследия регионального значения  
 «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор,  
 В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже;  
 административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых  
 помещений».



Условные обозначения:

 - объект культурного наследия «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений» (далее – объект культурного наследия);

 - обследуемое здание;

 - границы территории объекта культурного наследия

**1-20** - характерные точки границ территории объекта культурного наследия

### **Ш. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, ВКЛЮЧЕННОГО В ЕДИННЫЙ РЕЕСТР ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

Настоящим перечнем предусматривается выполнение собственником необходимых работ по сохранению объекта, обеспечению физической целостности и созданию условий для современной эксплуатации.

#### **1. Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.**

1.1. Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия, а также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, и при условии осуществления государственного строительного надзора за указанными работами и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия.

1.2. К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, осуществляется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.3. Физические и юридические лица, ведущие разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, осуществляют научное руководство проведением работ по сохранению данного объекта, технический и авторский надзор за проведением работ на объекте культурного наследия до дня выполнения указанных работ.

1.4. После выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия физические и юридические лица, осуществлявшие научное руководство проведением указанных работ, сдают в течение девяноста рабочих дней со дня выполнения указанных работ, в орган охраны объектов культурного наследия, отчетную документацию, включая научный отчет о выполненных работах.

1.5. Приемка работ по сохранению объекта культурного наследия, осуществляется собственником или иным законным владельцем указанного объекта культурного наследия либо лицом, выступающим заказчиком работ по сохранению данного объекта культурного наследия, при участии представителя органа охраны объектов культурного наследия, выдавшего разрешение на проведение указанных работ.



## 2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

В целях сохранения объекта культурного наследия и создания оптимальных условий для его функционирования собственник или иной законный владелец здания, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер В, входящего в состав объекта культурного наследия «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950-е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений», обязан провести следующие мероприятия:

№ п/п	Наименование	Срок выполнения	Примеч.
1	Выполнить обследование основания и конструкций здания литер В, входящего в состав объекта культурного наследия.	до 01.12.2018 г.	
2	По результатам обследования выполнить работы по усилению основания и конструкций здания литер В, входящего в состав объекта культурного наследия.	до 01.12.2019 г.	
3	Выполнить научно-проектную документацию по ремонту кровли здания литер В, входящего в состав объекта культурного наследия.	до 01.06.2017 г.	
4	Выполнить ремонт кровли здания литер В, входящего в состав объекта культурного наследия.	до 01.12.2017 г.	
5	Выполнить научно-проектную документацию на ремонтно-реставрационные работы здания литер В, входящего в состав объекта культурного наследия.	до 01.12.2019 г.	
6	Выполнить ремонтно-реставрационные работы здания литер В, входящего в состав объекта культурного наследия.	до 01.12.2020 г.	
7	Содержать здание, входящее в состав объекта культурного наследия в надлежащем техническом и эксплуатационном состоянии. При необходимости выполнять работы по сохранению здания.	-	постоянно

### ПОДПИСИ:

«Госорган»

Министерство культуры Ростовской области

Заместитель министра



И.В. Грунский

### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ГАУК РО «Донское наследие»

Государственное задание 2016 г.

Директор ГАУК РО «Донское наследие»



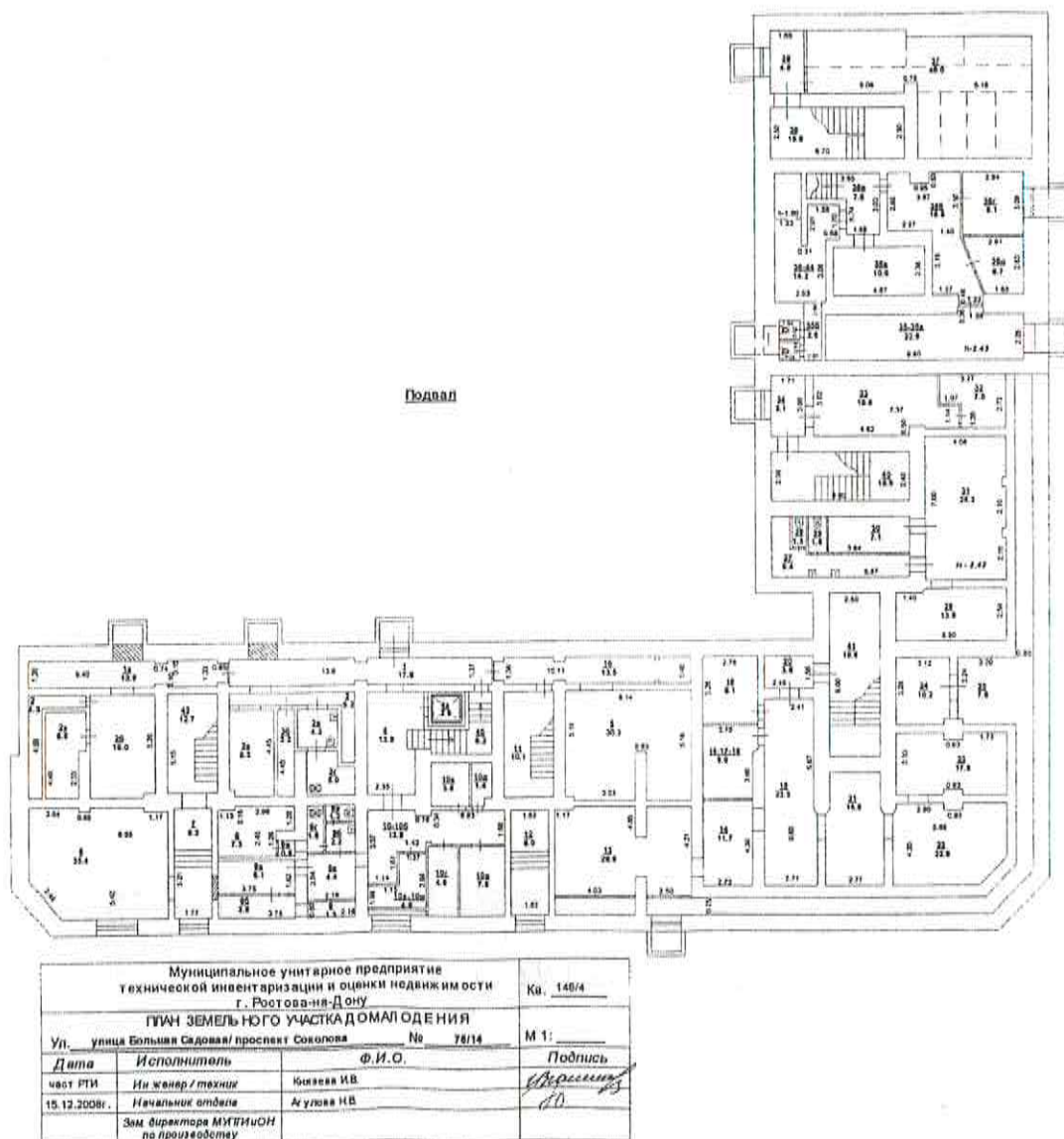
М.П.

Н.И. Лапшина

г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер В.

Поэтажный план здания, входящего в состав объекта культурного наследия «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950-е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений».

Подвал.

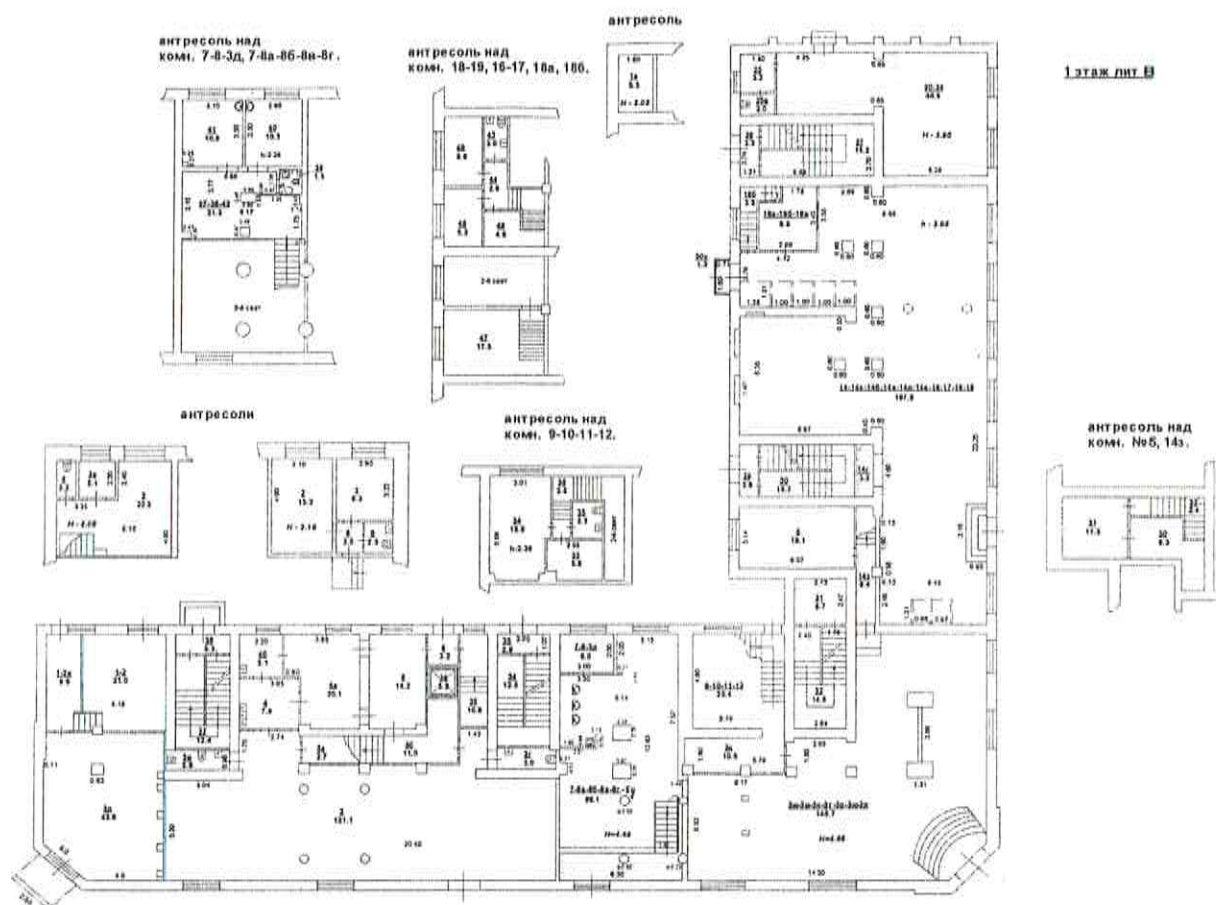




г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер В.

Поэтажный план здания, входящего в состав объекта культурного наследия «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950-е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений».

### Первый этаж.

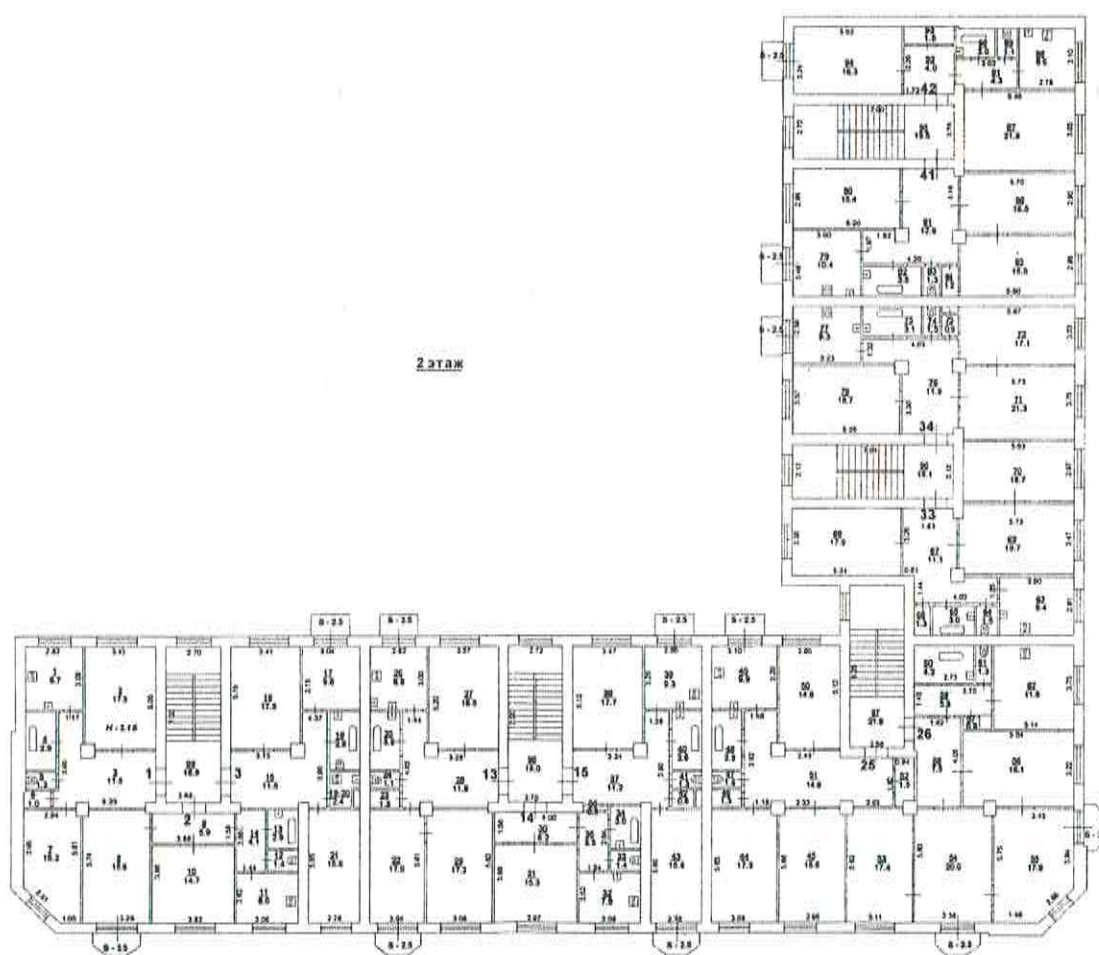


Муниципальное унитарное предприятие технической инвентаризации и оценки недвижимosti г. Ростов-на-Дону			Кв. 148/4
ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДОМА ОДЕЖДА			М 1:
Ул. улица Большая Садовая/проспект Соколова	№ 75/17		
Дата	Исполнитель	Ф. И. О.	Подпись
15.12.2008г.	Инженер-техник	Колесова И.В.	<i>И.В. Колесова</i>
	Начальник отдела	Агулова Н.В.	
	Зам. директора МУПНИОН по производству		

г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер В.

Поэтажный план здания, входящего в состав объекта культурного наследия «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950-е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений».

Второй этаж.



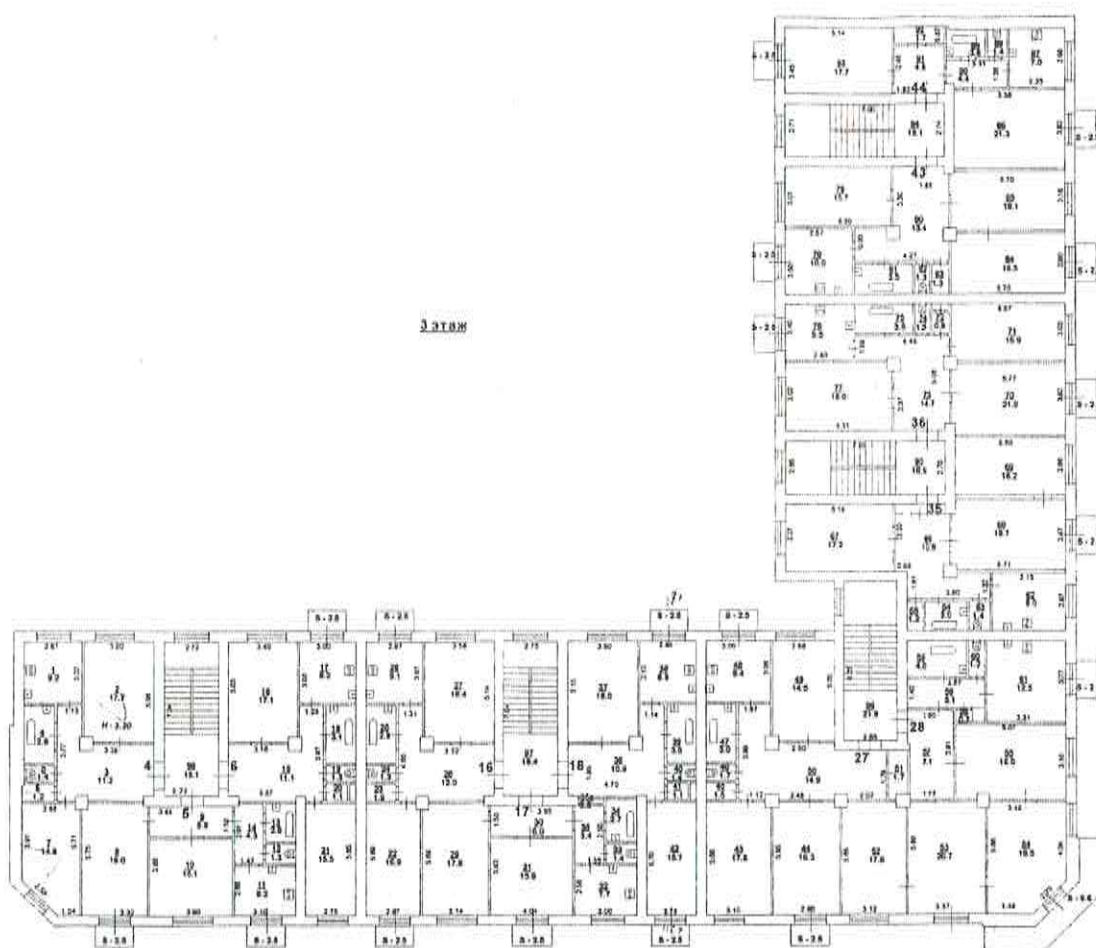
146/4  
75/17  
Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая  
Масленникова В.А.  
Ростов-на-Дону, пр. Соколова  
31.10.2005



г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер В.

Поэтажный план здания, входящего в состав объекта культурного наследия «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950-е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений».

Третий этаж.

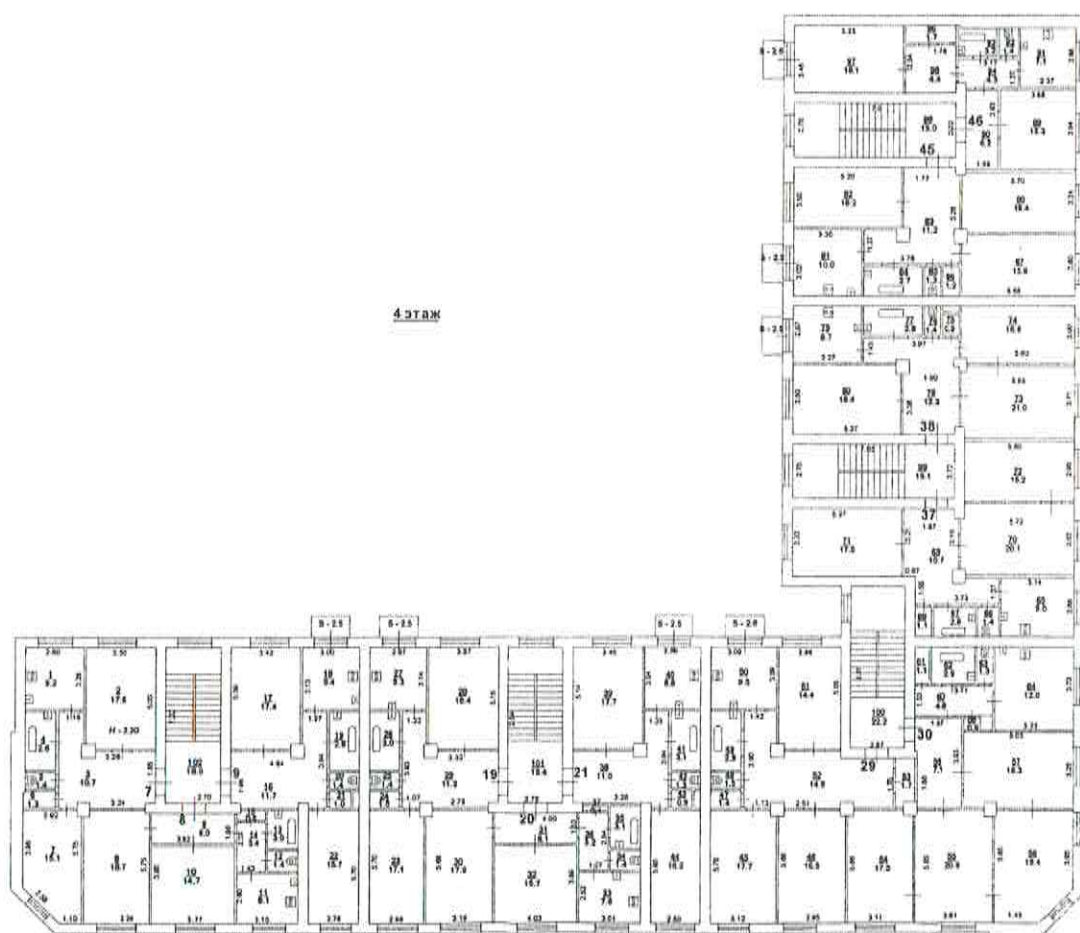


146/4  
Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая 75/17  
Административное здание  
3.10.2005

г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер В.

Поэтажный план здания, входящего в состав объекта культурного наследия «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950-е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений».

Четвертый этаж.



146/14  
Проект № 146/14  
Архитектор В.И. Григор  
Инженер В.И. Симонович  
31.10.2005



г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер В.

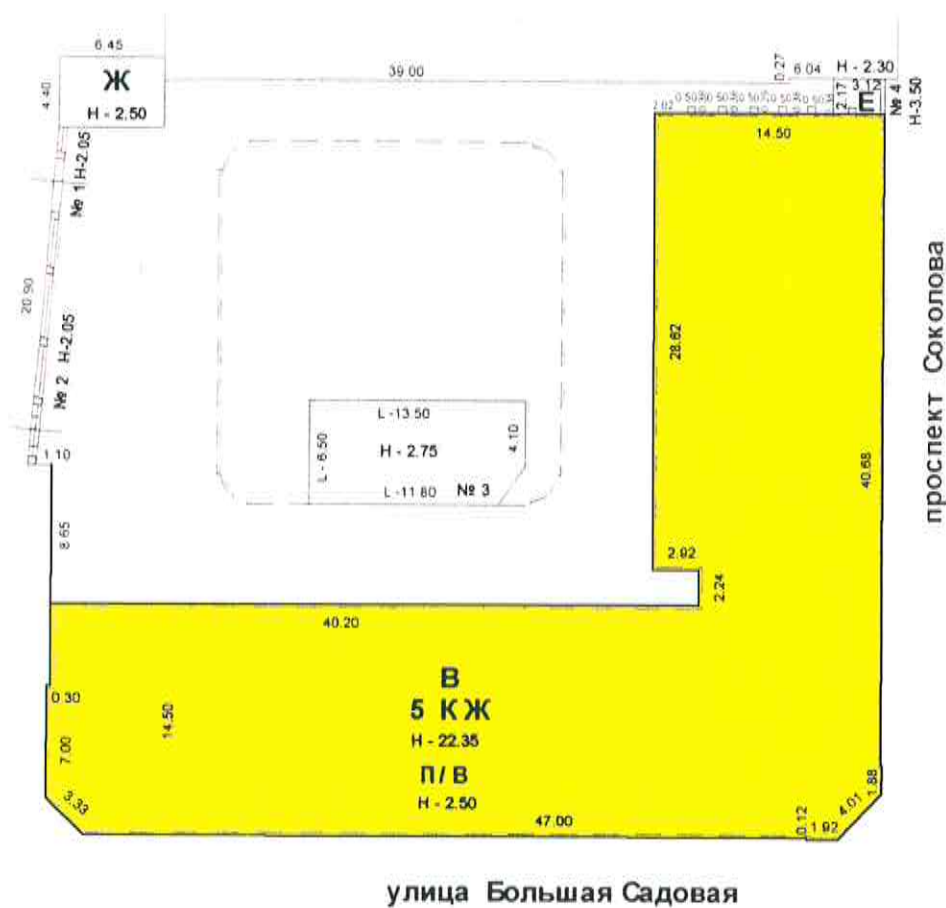
Поэтажный план здания, входящего в состав объекта культурного наследия «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950-е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений».

Пятый этаж.



г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер В.

Ситуационный план домовладения.

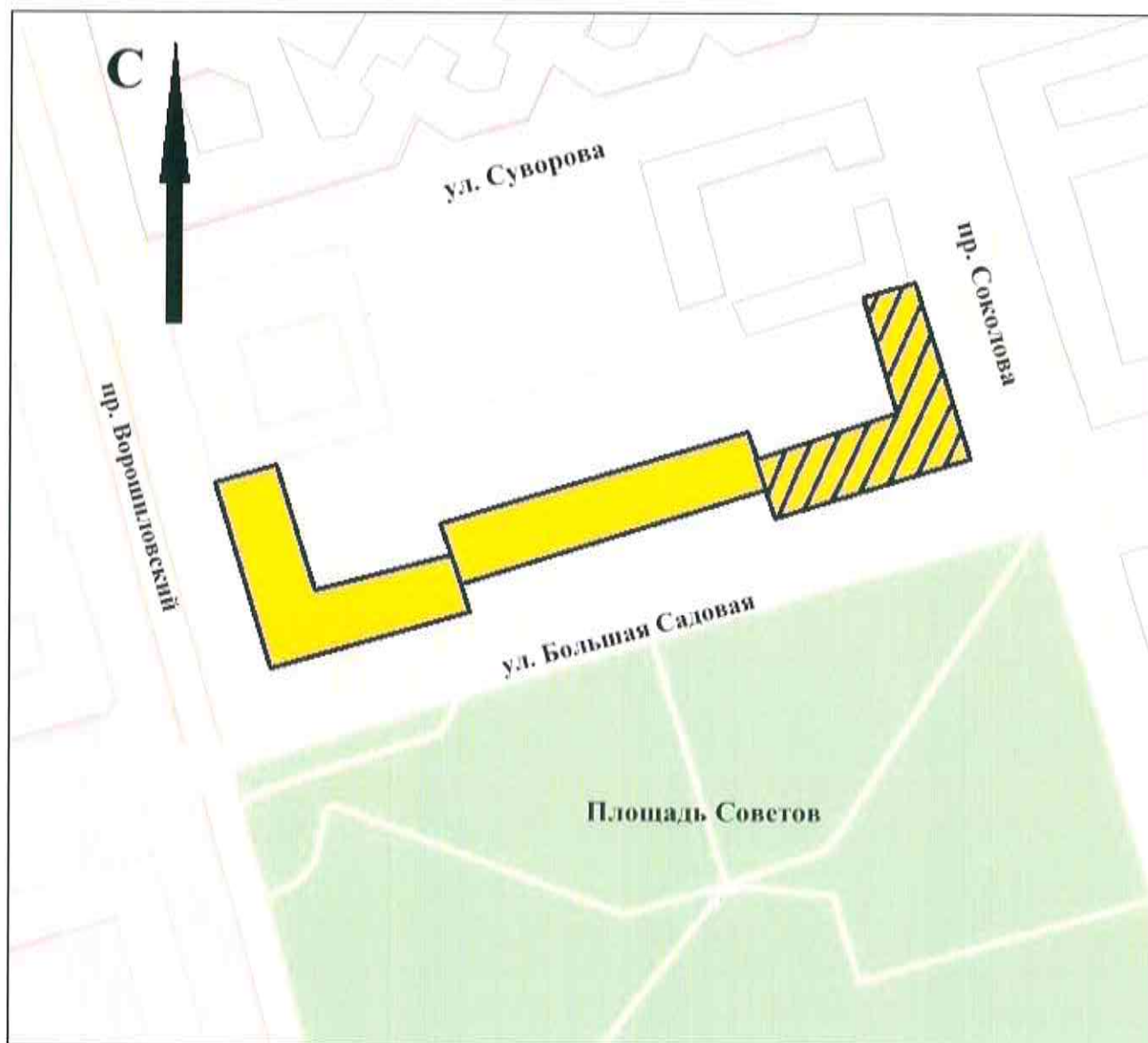




- здание, входящее в состав объекта культурного наследия «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950-е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений».



г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 71/16, пр. Ворошиловский, литер А;  
ул. Б. Садовая, 73, литер А; ул. Б. Садовая, 75/17, пр. Соколова, литер В.

Ситуационный план земельного участка.



-  - объект культурного наследия «Комплекс зданий треста «Ростовуголь», 1950 -е гг., арх. В.И. Григор, В.И. Симонович, Е.Е. Григор: жилой дом с размещением кинотеатра на 1-ом этаже; административное здание; жилой дом с размещением на 1-ом этаже торговых помещений»;
-  - обследуемое здание.