

АКТ
технического состояния объекта культурного наследия
(здания, строения, сооружения, помещения, отнесенного
к недвижимому культурному наследию)
на «1 декабря» 2023 г.

« 04 » 04 2024 г.

№ 44-24

Представитель ГАУК РО «Донское наследие»
(наименование учреждения, выполнявшего обследование объекта культурного наследия)
в лице ведущего архитектора Ищенко М.И.
(должность, фамилия, имя, отчество)

составил настоящий Акт по итогам проведения осмотра объекта культурного наследия регионального значения.

(категория объекта культурного наследия)

«Доходный дом В.С. Роева».

(наименование объекта культурного наследия в соответствии с документом о постановке на государственную охрану)

«Доходный дом М.Г. Бабиевой».

(наименование объекта культурного наследия в соответствии со сведениями, содержащимися в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

(регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – 612311392580005 (далее – Объект).

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

1.1. Категория историко-культурного значения Объекта: объект культурного наследия регионального значения.

1.2. Вид Объекта: памятник.

1.3. Местонахождение (адрес) Объекта:

1.3.1. в соответствии с документом о принятии Объекта на государственную охрану: Ростовская область, город Ростов-на-Дону, пер. Газетный, д. 54/2.

1.3.2. в соответствии с открытыми данными автоматизированной информационной системы единого государственного реестра объектов культурного наследия Ростовская область, город Ростов-на-Дону, пер. Газетный, д. 54/2.

1.3.3. в соответствии с данными органов (организаций) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации (уточненный адрес): Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Газетный, 54/2, ул. Суворова литеры А, А1, а.

1.4. Кадастровый номер объекта капитального строительства, земельного участка: земельный участок с кадастровым номером 61:44:0040605:17

1.5. Время создания Объекта или дата связанного с ним исторического события: 1890-е гг.

1.6. Сведения о поздних пристройках: к дворовому восточному фасаду Объекта примыкают поздние кирпичные пристройки – литеры Б, 62, 63.

1.7. Этажность: двухэтажный с подвалом и многоскатной крышей.

1.8. Площадь Объекта по данным органов (организаций) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации: нет сведений.

1.9. Сведения об истории возникновения Объекта (связанных с ним исторических событиях):

Здание по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Газетный, 54/2, ул. Суворова, в начале XX века имело адрес: г. Ростов-на-Дону, ул. Мало-Садовая, 2/48, пер. Казанский. В середине 1930-х – начале 1950-х годов адрес домовладения был следующим: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Мало-Садовая, 2/48, пер. Газетный. Нынешний адрес был присвоен домовладению в первой половине 1960-х годов.

Здание по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Газетный, 54/2, ул. Суворова было построено в 1894 – 1898 годах. Его первым владельцем была Мария Гавриловна Бабиева, получившая в городской управе г. Ростова-на-Дону разрешение на «постройку 2-этажн. с подвалом каменного дома».

№ 24		Вѣдомости Ростовской на-Дону Городской Управы.				3	
Осиповичъ Анній.	№ 2 уч. гор., по Каменской улицѣ, № 47.	Внести подъ домъ флигелецъ.	И. А. Доронино.	Богдановъ Федоръ.	№ 4 уч. гор., по Божанскому переулку.	Реконструировать крышу дома.	И. А. Доронино.
Шелль Майя.	№ 1 уч. гор., по Павловской ул., № 31.	Поставить флигелъ и заборъ.		Башинскій Карл.	№ 4 уч. гор., по Петровской ул., № 15.	Перекрыть крышу на коридорѣ, убрать и сарай топить.	
Поддубная - Марья.	№ 4 уч. гор., по Некрасовскому переулку, № 29.	Кладка крыши на дачу, арматура, реконструкция коридора и перекрыть крышу на домъ жилой.	И. К. Шенниковъ.	Рубановъ Павелъ.	№ 3 уч. гор., по углу Софиевской и Чернышевской улицъ и Петровскаго пер.	Постройка 1-этажа, дача, сарай.	
Ринская-Евдокимовна Мария.	№ 1 уч. гор., по углу Соборнаго пер. и Соборной улицы.	Постройка 2-этажа, каменный домъ и 1-этажа, дача, сарай.		Яблоновъ Карл.	№ 2 уч. гор., по Божан. Садовой ул.	Постройка 1-этажа, каменный домикъ.	
Чибриковъ Павелъ.	№ 2 уч. гор., по Яковлевской улицѣ.	1-этаж. каменный малый пристройка къ дому.		Афанасьевъ Павелъ.	№ 3 уч. гор., по Божанскому пер.	Перекрыть крышу и переставить печь въ домъ.	
Затворинъ Иванъ.	№ 3 уч. гор., по Пухляковской ул., № 180.	Поставить коня ворота.		Чернышевъ Петръ.	№ 1 уч. гор., по Садовой ул., № 16.	Прокрыть крышу на кухне жильцовъ.	
Турецкая Мария.	№ 2 уч. гор., по углу Павловскаго пер. и Каменской улицы.	Реконструировать крышу на домъ и сарай.		Бабиева Марія.	№ 1 уч. гор., по углу Мало-Садовой ул. съ переулкомъ каменнаго дома.	Постройка 2-этажа, каменный домъ.	
Руденко Павелъ.	№ 1 уч. гор., по Графской ул., № 10.	Реконструировать сарай и рогатки.		Чуриковъ Федоръ.	№ 1 уч. гор., по Московскому ул., № 101.	Перекрыть открытыя въ жилищахъ съ флигелемъ, чтобы предотвратить пожаръ уничтоженія подвалами шовъ.	
Скрябинъ Александръ.	№ 1 уч. гор., по Павловской улицѣ, № 61.	Поднести каменные стены подъ заборъ.		Пертукановъ Павелъ.	№ 3 уч. гор., по Божанскому переулку.	Пробить на дачу, каменный домъ и приставить оны на 2-этаж. каменный домъ.	

Фото из газеты: Ведомости Ростовской-на-Дону городской управы.
№ 24 от 14.06.1898 г. С. 3.

	№ по по- рядку.	№ док-та на выкуп города после 1900 г.	Звание, имя, отчество и фамилия домо- владельца.	Средняя частная цена за двоуд.		Оценка исходя из достоинства свойства при чистоте дохода.
				руб.	коп.	
Нахич. межа.	—	—	Городская больница	освоб.	—	—
Южная сторона.						
3430	2		Бабіевой Маріи Гавриловны, Р. м. . .	1090	10900	
	4		Трифоновна Ивана Трифильевича . . .	640	6400	
	6		Эрберга Моисея Яковлевича, Рост. м.	960	9600	
	8/71		Хазизовой Лусии Сергеевны, Нах. м.	3700	37000	
	10		Мірошниченко Маріи Васильевны . . .	730	7300	
	12		Золотарева Андрей Ивановича . . .	550	5500	
	14		Лупаловой Христины Павловны, двор. .	90	900	
Большой пр.	16		Голобородко Маріи Михайловны, урожд. Рѣзанова	830	8300	
Средний пр.	20		Парамонова Епидифора Трофим., каз.	550	5500	
	22		Парамонова Епидифора Троф., каз. .	140	1400	
	24		Риделя Августа Готфридовича	280	2800	
Малый пр.	30		Будякова Артема Федоровича	470	4700	
	32		Сафоновой Маріи Ивановны, жены Р. м.	210	2100	
	34		Кучеряева Никифора Борисовича, Р. м.	550	5500	
	36/23		Бермана Августа Андреевича	2480	24800	
	40		Сидненко Татьяны Васильевны	440	4400	

Фото из справочного издания: Оценка недвижимых имуществ г. Ростова-на-Дону для раскладки государственного налога на 1900 год. Ростов-на-Дону, 1900. С. 210.

Мария Гавриловна Бабиева была женой нахичеванского-на-Дону мещанина Емельяна Карповича Бабиева. В марте 1905 года Е.К. Бабиев продал, принадлежавшее ему домовладение ростовскому купцу 2-й гильдии Владимиру Степановичу Роеву.

Мало-Садовая ул.

Мало-Садовая ул.			ОЦѢНКА	
№№ по порядку	№№ по государственному плану 1916 г.	Владѣльцы имущества	Чистого дохода	Стоимости
			РУБЛИ	
3519	117	Кондратенко Матвѣй Петровичъ	20	200
3520	119	Онъ-же	130	1300
3521	121	Онъ-же	30	300
3522	123	Нитнеръ Эрнестъ Федоровичъ	120	1200
—	125	(см. Покровский пер. № 41) . .	—	—
3523	127	Алексѣевъ Иванъ Васильевичъ	20	200
3524	129	Нитнеръ Эрнестъ Федоровичъ .	180	1800
—	—	Онъ-же (оборуд. механич. маст.)	20	200
3525	131	Романова Пелагея Васильевна	270	2700
3526	133	Пинчинскій Брониславъ Ильд.	120	1200
3527	135	Щербиненковъ Игнатъ Семен.	250	2500
—	137	(см. Покровский пер. № 39) . .	—	—
—	139	(. 54) . .	—	—
3528	141	Завадскій Владиславъ Станисл.	290	2900
3529	143	Гельферихъ-Саде Т-во (Покр. 60)	1160	11600
3530	145	Кузнецовъ Гавріиль Васильев.	40	400
3531	147	Дубовикова Пелагея Хрисанф.	470	4700
3532	149	Саленикъ Анна Сергѣевна . .	450	4500
3533	151	Сабко Алексѣй Григ. (Крѣп. 83)	230	2300
3534	153а	Кожакіна Феодосья Акимовна	40	400
3535	153в	Котляровъ Андріанъ Петровичъ	120	1200
3536	155а	Крыловъ Георгій Ефимовичъ .	310	3100
3537	155в	Франгопуло Панаги., Ант. и Мих	170	1700
3538	157	Они-же	480	4800
3539	159	Пустопорожнее мѣсто	—	—
3540	161	ВЫСОЧАЙШЕ утв. попеч. о домахъ трудолюбія имени П. Р. Максимова (Нахич. пер. 31а)	—	—
69 влад. на сумму . . .			31760	317600
Мало-Садовая ул. (Южная сторона). (3-й полицейскій участокъ).				
3541	2	Роевъ Владимиръ Степановичъ (Казанскій пер. № 48) . . .	1090	10900

Фото из справочного издания: Оценка недвижимых имуществ г. Ростова-на-Дону для раскладки государственного налога и других сборов на 1916 год. Ростов-на-Дону, 1916. С. 117.

По своей типологии, объемно-планировочной структуре и первоначальному назначению обследуемое здание, принадлежавшее В.С. Роеву, относилось к домам доходного типа, т.е. предназначалось для сдачи помещений внаем. В начале XX века в здании, помимо жилых квартир, размещалась хлебно-комиссионная контора В.С. Роева. Комиссионерами в дореволюционной России называли купцов, которые предоставляли другим купцам посреднические услуги в торговле. Комиссионеры действовали от собственного имени, используя собственные торговые связи. Купцы,

поручавшие ведение торговли комиссионерам, были избавлены от всех хлопот по организации торговых сделок и получали прибыль от продажи своих товаров. За предоставленные услуги купцы выплачивали комиссионерам определенную сумму («комиссию»). Таким образом, В.С. Роев вел торговлю хлебным зерном, являясь посредником других купцов.

В 1910-х гг. в доходном доме В.С. Роева, помимо квартир располагались контора Русского общества вывозной торговли, парикмахерская С.П. Саркисова, а также кофейня «Афины», принадлежавшая К.Н. Вальяно.

После установления на Дону советской власти доходный дом В.С. Роева был муниципализирован. В 1920-х гг. в нем располагалась артель инвалидов «Пчела» Донского инвалидного производственно-потребительского объединения (ДИППО).

Функциональное назначение здания на протяжении последующих лет принципиально не менялось. В настоящее время бывший доходный дом В.С. Роева представляет собой многоквартирный жилой дом с размещением в уровне 1-го этажа магазина, кафе и других предприятий торговли и общественного питания.

2. ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ

(описание определенного или утвержденного предмета охраны Объекта, реквизиты документа об утверждении)

1. Местоположение объекта культурного наследия в исторической части г. Ростова-на-Дону на пересечении ул. Суворова и пер. Газетного.

2. Конструкции и первоначальная объемно-пространственная композиция объекта культурного наследия кирпичного, сложной конфигурации в плане, двухэтажного с подвалом и многоскатной крышей.

3. Архитектурно-художественный облик парадных северного и западного фасадов Объекта, включая: северо-западную, дугообразную в плане и крайние раскреповки фасадов; ритмичный ряд оконных и дверных проемов 1-го и 2-го этажей; уступ небольшого цоколя; глубокую «французскую» рустикку с узким профилированным кантом по краям – в оформлении нижнего яруса фасадов; мелкую рустикку в оформлении верхнего яруса фасадов; парные лопатки, оформленные мелкой рустиккой и фланкирующие в уровне 2-го этажа угловую раскреповку фасадов; контрналичники окон 2-го этажа угловой и боковых раскреповок, включающие штукатурные наличники с небольшими изящными «ушками», сложносоставные сандрики с дугообразным возвышением в центральной части, декоративные кронштейны, подоконные тяги и подоконные декоративные вставки в форме «алмазного» руста; контрналичники рядовых окон 2-го этажа, включающие штукатурные наличники с небольшими изящными «ушками», сложносоставные сандрики с щипцевидным возвышением в центральной части, декоративные кронштейны, подоконные тяги и подоконные декоративные вставки в форме «алмазного» руста; междуэтажную тягу простого профиля; профилированную подоконную тягу, объединяющую наличники оконных проемов 2-го этажа; фриз фасадов, включающий штукатурную тягу и ритмичный ряд крупных сухариков; профилированный венчающий карниз; балконы 2-го этажа; проем ворот внутридворового проезда.

4. Архитектурно-художественный облик дворовых северного и восточного фасадов Объекта, включая: уступ небольшого цоколя; контрналичники окон 1-го и 2-го этажей, включающие профилированные штукатурные наличники и прямые сандрики; подоконный профилированный пояс, объединяющий наличники окон 2-го этажа; профилированный венчающий карниз.

5. Внутренняя междуэтажная металлическая двухмаршевая лестница; ее форма, конструкция, габариты, материал изготовления и местоположение в западной части Объекта.

3. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА.

В результате осмотра технического состояния Объекта установлено следующее.

3.1. Общее состояние Объекта: категория состояния II – удовлетворительное, согласно таблицы В.1, приложения В, ГОСТ Р 55567-2013 «Оценка категории состояния зданий по внешним признакам по результатам предварительного обследования».

(неудовлетворительное, удовлетворительное, хорошее, отличное)

3.2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов Объекта:

а) общее состояние: удовлетворительное, согласно таблицы В.1, приложения В, ГОСТ Р 55567-2013.

Объект сложной конфигурации в плане, кирпичный, двухэтажный с подвалом и многоскатной крышей. Объемно-планировочная композиция Объекта соответствует основным принципам планировки многоквартирного доходного дома конца XIX – середины XX веков. Планировка и функциональное назначение помещений Объекта построены по следующему принципу. В уровне первого этажа располагаются предприятия торговли и офисы различных фирм, верхний этаж – жилой.

Вход в помещения Объекта осуществляется как со стороны ул. Суворова и пер. Газетного, так и со стороны внутреннего двора. Помещения подвала имеют самостоятельные входы. Въезд на территорию внутреннего двора организован со стороны ул. Суворова, через ворота местного проезда. Сообщение между этажами осуществляется по внутренней двухмаршевой металлической лестнице, расположенной в западной части Объекта и наружным металлическим лестницам открытой галереи дворовых фасадов.

В настоящее время Объект по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Газетный, 54/2, ул. Суворова, литеры А, А1, а, является памятником архитектуры, интересным образцом доходного дома конца XIX века.

б) фундаменты: не обследовались.

в) цоколь и отмостка около него: цоколь Объекта выполнен из полнотелого керамического кирпича на сложном цементно-песчаном растворе, оштукатурен и окрашен фасадными составами.

Визуальным осмотром зафиксировано:

волосные трещины в штукатурном слое наружной отделки;

надписи и рисунки современных вандалов на цоколе западного фасада;

общее загрязнение поверхности цоколя.

Физический износ лестницы – до 10%.

Отмостка парадных северного и западного фасадов выполнена из бетонной тротуарной плитки и совмещена с тротуаром пешеходной части ул. Суворова и пер. Газетного, новодел.

Отмостка дворовых фасадов асфальтобетонная. Визуальным осмотром зафиксировано: мелкие трещины, сколы и выбоины асфальтобетонного покрытия, физический износ до 10 %.

г) входная лестница, площадка, ступени: наружные лестницы, ведущие в помещения подвала монолитные, железобетонные, одномаршевые, новодел.

Наружная лестница входного узла, расположенная на западном фасаде Объекта предположительно железобетонная, вымощена керамической плиткой, новодел.

Наружная лестница угловой северо-западной раскреповки Объекта предположительно бетонная, вымощена плитами керамогранита, новодел.

Наружная металлическая лестница, ведущая на открытую галерею дворовых фасадов, является новоделом.

д) стены: стены Объекта выполнены из полнотелого керамического кирпича на сложном цементно-песчаном растворе, оштукатурены и окрашены фасадными составами. Наряду с кирпичом в кладку венчающего карниза включены фигурные блоки известняка-ракушечника.

При визуальном осмотре зафиксировано:

многослойность окраски, загрязнение поверхности стен;

трещины в окрасочном слое наружной отделки;

надписи и рисунки современных вандалов в простенках проемов западного фасада.

Физический износ до 10 %.

е) крыша: крыша Объекта многоскатная с организованным водостоком. Следов протечек крыши визуальным осмотром не зафиксировано.

ж) главы, шатры, их конструкция и покрытие: нет.

з) внешнее архитектурно-художественное убранство и декор: парадные и дворовые фасады Объекта представляют собой единую стилистически однородную композицию.

Архитектурно-художественный облик парадных северного и западного фасадов Объекта формируют:

крайние раскреповки северного и западного фасадов;

угловая, северо-западная, дугообразная в плане раскреповка;

ритмичный ряд оконных и дверных проемов 1-го и 2-го этажей;

уступ небольшого цоколя;

глубокая «французская» рустика с узким профилированным кантом по краям - в оформлении нижнего яруса фасадов;

мелкая рустика в оформлении верхнего яруса фасадов;

парные лопатки, оформленные мелкой рустикой и фланкирующие в уровне 2-го этажа угловую раскреповку;

контрналичники окон 2-го этажа боковых раскреповок, включающие штукатурные наличники с небольшими изящными «ушками», сложносоставные

сандрики с дугообразным возвышением в центральной части, декоративные кронштейны, подоконные тяги и подоконные декоративные вставки в форме «алмазного» руста;

контрналичники рядовых окон 2-го этажа, включающие штукатурные наличники с небольшими изящными «ушками», сложносоставные сандрики с щипцевидным возвышением в центральной части, декоративные кронштейны, подоконные тяги и подоконные декоративные вставки в форме «алмазного» руста;

междуэтажная штукатурная тяга простого профиля;

профилированная штукатурная подоконная тяга, объединяющая наличники оконных проемов 2-го этажа;

фриз фасадов, включающий штукатурную тягу и ритмичный ряд крупных сухариков;

профилированный венчающий карниз;

балконы 2-го этажа;

проем ворот внутридворового проезда.

Архитектурно-художественный облик дворовых северного и восточного фасадов Объекта, формируют:

уступ небольшого цоколя;

контрналичники окон 1-го и 2-го этажей, включающие профилированные штукатурные наличники и прямые сандрики;

подоконный пояс, объединяющий наличники окон 2-го этажа;

профилированный венчающий карниз.

Вдоль дворовых фасадов Объекта проходит открытая галерея 2-го этажа, новодел. Конструкции открытой галереи выполнены из сборных железобетонных плит по стальным консольным балкам с деревянным настилом. Над галереей устроен навес на деревянных стойках с покрытием из волнистых асбестоцементных листов. К восточной части северного дворового фасада примыкает двухмаршевая стальная лестница на стальных стойках, ведущая на открытую галерею.

Визуальным осмотром зафиксировано:

многослойность окраски стен и декора фасадов;

мелкие трещины в штукатурном слое наружной отделке стен и декоре фасадов;

обрушение штукатурного слоя наружной отделки участка венчающего карниза северного фасада;

трещины, отслоение защитного штукатурного слоя в нижней части балконной плиты (балкон 2-го этажа угловой раскреповки);

устройство на северном и западном фасадах дополнительных прямых и наружных железобетонных лестниц, ведущих в подвал;

навеска на северном и западном фасадах наружных коробов сплит-систем, искажающих первоначальный облик Объекта.

Физический износ архитектурного декора парадных фасадов до 10 %.

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

а) общее состояние*: удовлетворительное, в соответствии с таблицей В.1 приложения В ГОСТ Р 55567-2013.

б) подвалы: не обследовались.

в) междуэтажные перекрытия, полы, потолки: в соответствии с данными техпаспорта МУПТИ и ОН г. Ростова-на-Дону (инвентарный № 147/1) междуэтажные перекрытия Объекта деревянные по деревянным балкам.

Техническое состояние перекрытий на момент обследования определить не представляется возможным, так как в большинстве обследуемых помещений перекрытия закрыты подвесными потолками.

Потолки в обследуемых помещениях:

подвесные типа «Armstrong», новодел;

подвесные из пластиковых панелей, новодел;

Полы в помещениях:

бетонные, вымощены керамической плиткой, новодел;

из ламината по бетонному основанию, новодел;

из линолеума по дощатому основанию, новодел.

г) стены и перегородки: внутренние стены и перегородки выполнены из полнотелого керамического кирпича.

Отделка стен:

оштукатурены и окрашены водоэмульсионными составами;

защиты гипсокартоном, оклеены рогожкой и обоями;

обшиты МДФ-панелями, новодел;

обшиты пластиковыми стеновыми панелями, новодел.

Физический износ стен и перегородок до 10 %.

д) чердак, крыша, кровля: крыша Объекта многоскатная с организованным водостоком. Следов протечек крыши в ходе визуального осмотра не зафиксировано.

е) лестницы: внутренняя междуэтажная лестница, расположенная в западной части Объекта, 2-х маршевая. Конструкции лестницы металлические сборные. Стойки ограждения лестничных маршей литые, чугунные, изящной ажурной формы со сквозным барочным орнаментом. Орнамент тиснения проступей стилистически увязан с аналогичным по форме сквозным орнаментом подступенков. Поручни лестницы деревянные, профилированные.

В ходе осмотра зафиксировано:

стертость ступеней в ходовых местах;

механические повреждения, деформация, сколы и стертость плит площадок;

шаткость конструкции лестничных маршей;

утрата до 50 % металлических стоек ограждения лестничных маршей.

Физический износ лестницы - до 35 %.

ж) двери, окна: наружные двери входных узлов северного и западного фасадов двупольные остекленные, выполнены из металлопластиковых строительных профилей, новодел.

Внутренние двери в обследуемых помещениях:

деревянные однопольные филенчатые глухие, новодел;

* Обследованы помещения, предоставленные для осмотра.

деревянные однопольные щитовые глухие, новодел;
однопольные остекленные, выполнены из металлопластикового строительного профиля, новодел.

Окна в обследуемых помещениях выполнены из металлопластикового строительного профиля, новодел.

и) внутреннее архитектурно-художественное убранство и декор: нет.

лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения: нет.

живопись и ее современное состояние: нет.

предметы прикладного искусства и их современное состояние: нет.

3.4. Современное внутреннее техническое оборудование Объекта:

а) освещение: электрическое, от городских сетей;

б) санитарно-техническое оборудование:

отопление: централизованное.

водопровод: централизованный; от городских сетей;

канализация: городские сети;

вентиляция: естественная, сплит-системы.

3.5. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ворота и ограда: территория внутреннего двора Объекта имеет асфальтобетонное покрытие. Въезд на территорию внутреннего двора организован через ворота местного проезда со стороны ул. Суворова. Ворота двустворчатые, металлические, окрашены масляными составами, новодел.

3.6. Перечень критериев отнесения объектов культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии:

☐ утрата инженерных коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение);

☐ деформация фундамента, цоколей, отмосток;

☐ горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах;

☐ прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие;

☐ деформация перекрытий или их отсутствие;

☐ отсутствие заполнения дверных и оконных проемов.

3.6.1. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29.06.2015 № 646 «Об утверждении критериев отнесения объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии» установлено, что Объект относится/не относится к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии (*нужное подчеркнуть*).

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

4.1. Настоящий акт технического состояния Объекта действует в течение пяти лет, после чего подлежит переоформлению в установленном порядке.

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

5. ИНФОРМАЦИОННЫЕ НАДПИСИ И ОБОЗНАЧЕНИЯ НА ОБЪЕКТЕ

5.1. Наличие/отсутствие информационной надписи или обозначения на Объекте: нет.

5.2. Местоположение информационной надписи или обозначения на Объекте: нет.

5.3. Техническое состояние информационной надписи или обозначения на Объекте: нет.

5.4. В целях выполнения пункта 2 статьи 27 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) собственник или иной законный владелец Объекта обязан:

№ п/п	Содержание обязательств	Сроки установки
	Установить информационную надпись и обозначение на Объекте	в течение 36 месяцев с момента утверждения комитетом по охране объектов культурного наследия Ростовской области (далее – комитет) охранного обязательства собственника или иного законного владельца Объекта

6. СОСТАВ (ПЕРЕЧЕНЬ) И СРОКИ (ПЕРИОДИЧНОСТЬ) работ по сохранению Объекта

6.1. В целях выполнения пункта 2 статьи 47² Федерального закона № 73-ФЗ, а также обеспечения сохранности Объекта и создания благоприятных условий для его функционального использования собственник или иной законный владелец Объекта обязан провести следующие работы:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ по сохранению Объекта	Сроки (периодичность) работ по сохранению Объекта	Примечания
1.	Осуществить демонтаж несогласованных с органом охраны объектов культурного наследия навесных конструкций (наружные блоки кондиционеров, информационные конструкции	01.12.2024	

	(вывески), маркизы, козырьки, спутниковые антенны), расположенных на фасадах Объекта.		
2.	Силами организации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия, выполнить работы по сохранению (ремонту) объекта культурного наследия.	01.12.2028	

Примечание:

6.2. В случае, если Объект принадлежит нескольким правообладателям, работы по его сохранению выполняются пропорционально занимаемым площадям. Финансирование работ по сохранению объекта культурного наследия в части общего имущества правообладателей данного объекта осуществляется пропорционально части общего имущества правообладателей принадлежащим им долям в общем имуществе на основании договора между правообладателями Объекта.

6.3. Выполнение отдельных видов работ по сохранению Объекта может быть установлено предписаниями комитета.

Приложения: 1. Материалы фотофиксации Объекта на 21 л. в 1 экз.
2. поэтажные планы Объекта 3 л. в 1 экз.
3. Ситуационный план на 1 л. в 1 экз.
4. План домовладения на 1 л. в 1 экз.

ПОДПИСИ:

«Госорган»

Комитет по охране объектов
культурного наследия Ростовской области

Председатель комитета по охране
объектов культурного наследия
Ростовской области



И.В. Грунский

«Исполнитель»:

ГАУК РО «Донское наследие»

Государственное задание 2023 г.

Директор ГАУК РО «Донское наследие»



М.В. Власкин

МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ

объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М.Г. Бабиевой», расположенного по адресу: Ростовская область, город Ростов-на-Дону, пер. Газетный, 54/2 (далее – Объект).



1. Общий вид Объекта с северо-запада. Фото 12.2023 г.



2. Общий вид западного фасада Объекта. Фото 12.2023 г.



3. Общий вид Объекта с северо-востока. Фото 12.2023 г.



4. Балкон угловой северо-западной раскреповки.
Фото 12.2023 г.



5. Фрагмент северного фасада Объекта. Ворота местного проезда.
Фото 12.2023 г.



6. Наружная дверь угловой северо-западной раскреповки.
Фото 12.2023 г.



7. Фрагмент раскреповки западного фасада Объекта.
Контрналичник окна 2-го этажа. Фото 12.2023 г.



8. Фрагмент западного фасада Объекта.
Контрналичник окна 2-го этажа. Фото 12.2023 г.



9. Железобетонная плита балкона угловой раскреповки. Фото 12.2023 г.



10. Обрушение штукатурного слоя наружной отделки венчающего карниза северного фасада Объекта. Фото 12.2023 г.



11. Козырек и лестница входного узла северного фасада.
Фото 12.2023 г.



12. Дворовые восточный и северный фасады Объекта. Фото 12.2023 г.



13. Конструкции открытой галереи дворовых фасадов. Фото 12.2023 г.



14. Вестибюль главного входа и внутренняя междуэтажная лестница.
Фото 12.2023 г.



15. Ступени и ограждение внутренней металлической лестницы.
Фото 12.2023 г.

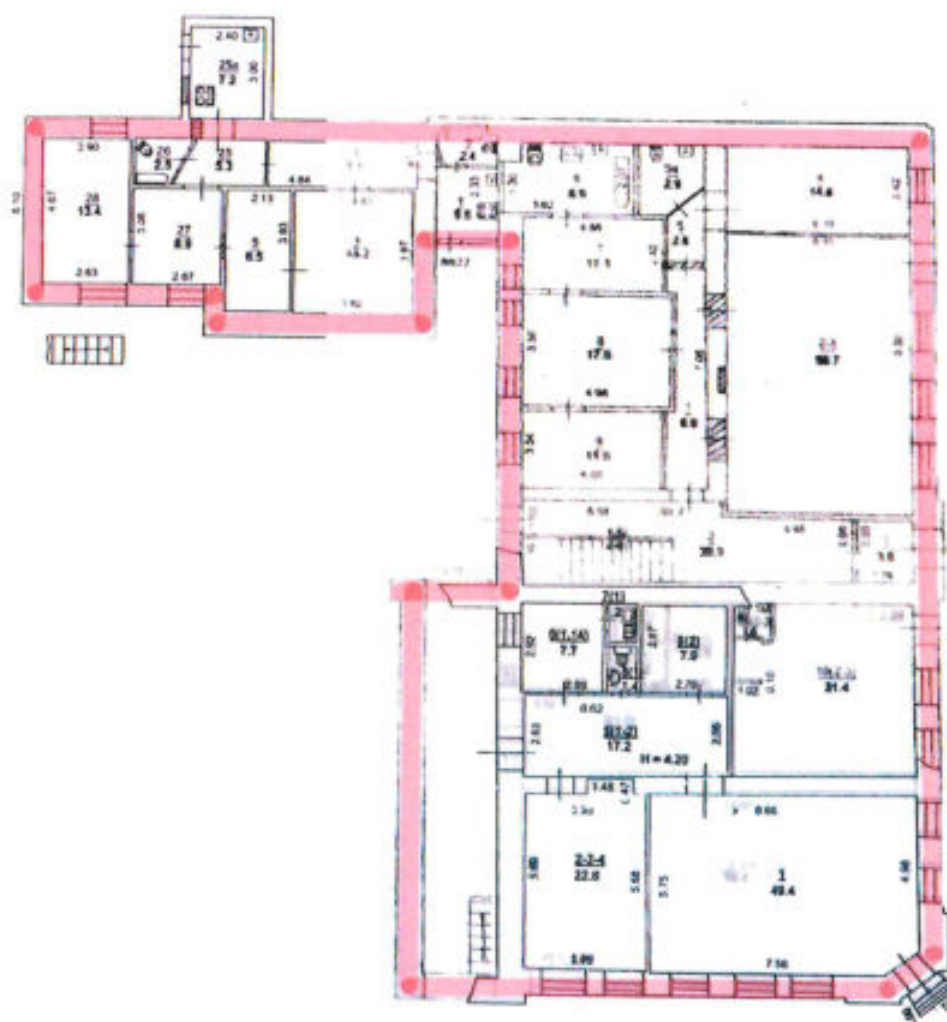


16. Фрагмент интерьера жилой комнаты в квартире 2-го этажа.
Фото 12.2023 г.



17. Штукатурные тяги потолка в коридоре 2-го этажа.
Фото 12.2023 г.

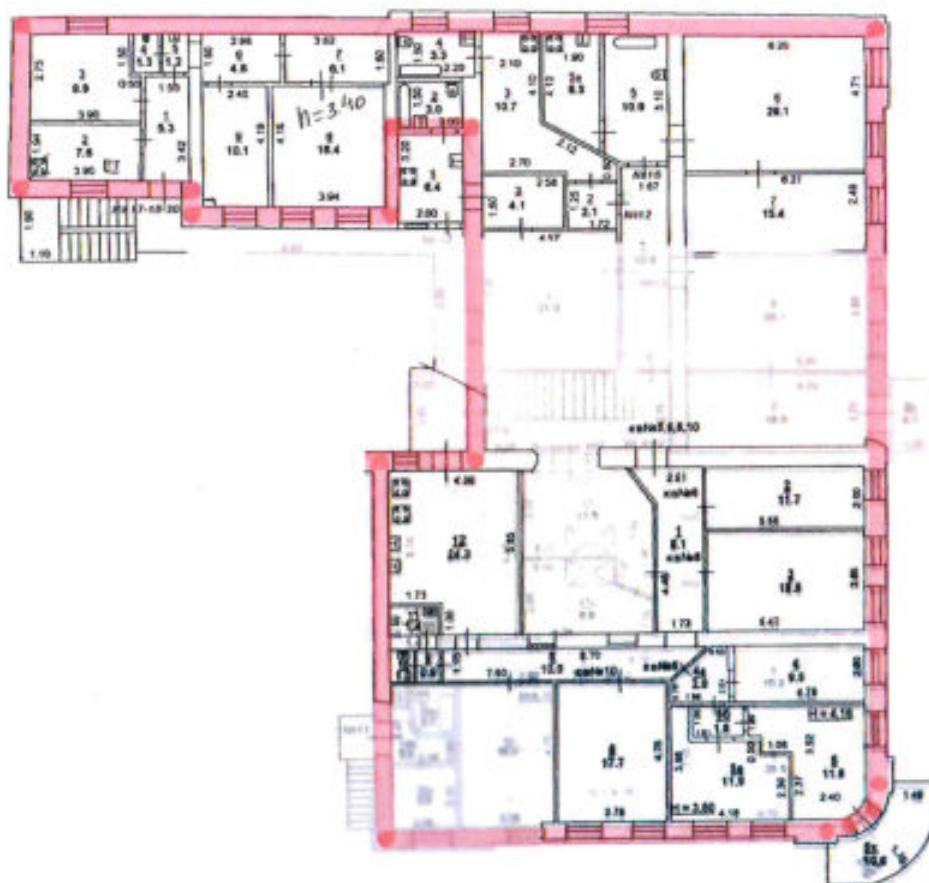
План 1-го этажа Объекта.



Условные обозначения:

— - Объект.

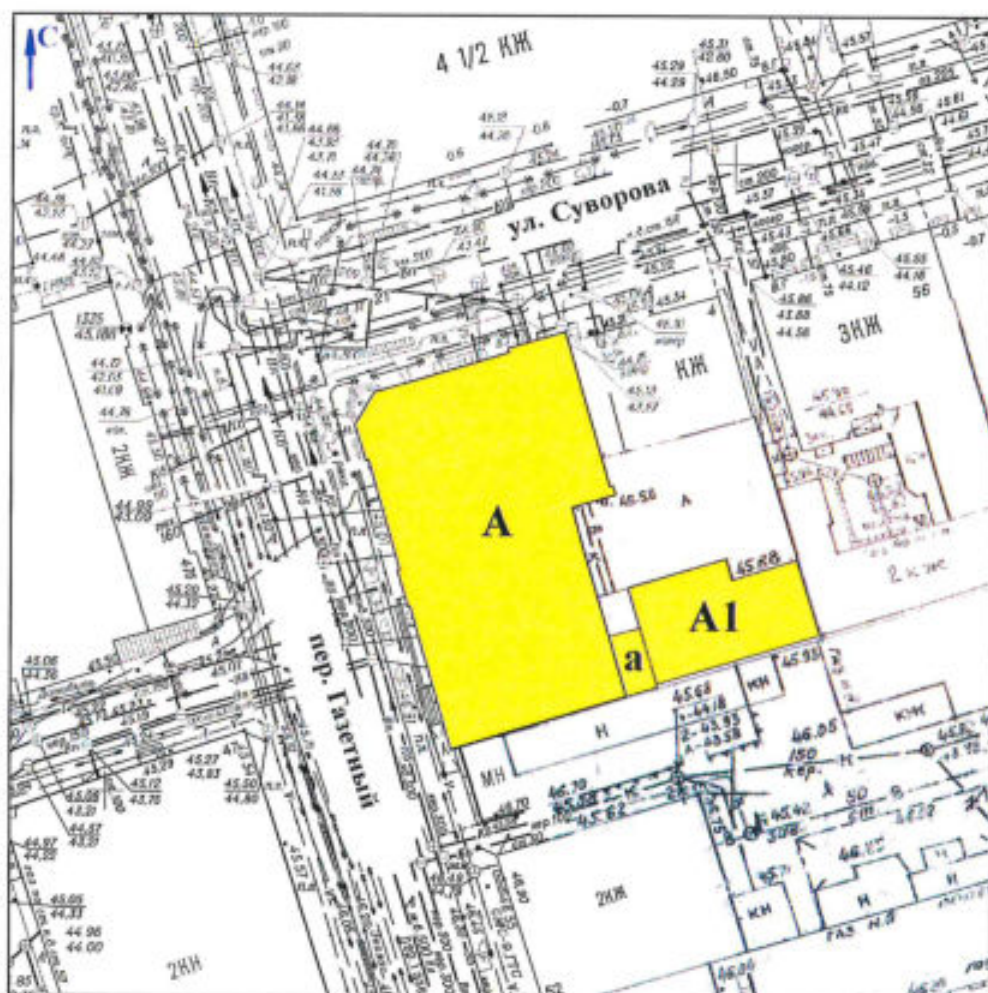
План 2-го этажа Объекта.



Условные обозначения:

— - Объект.

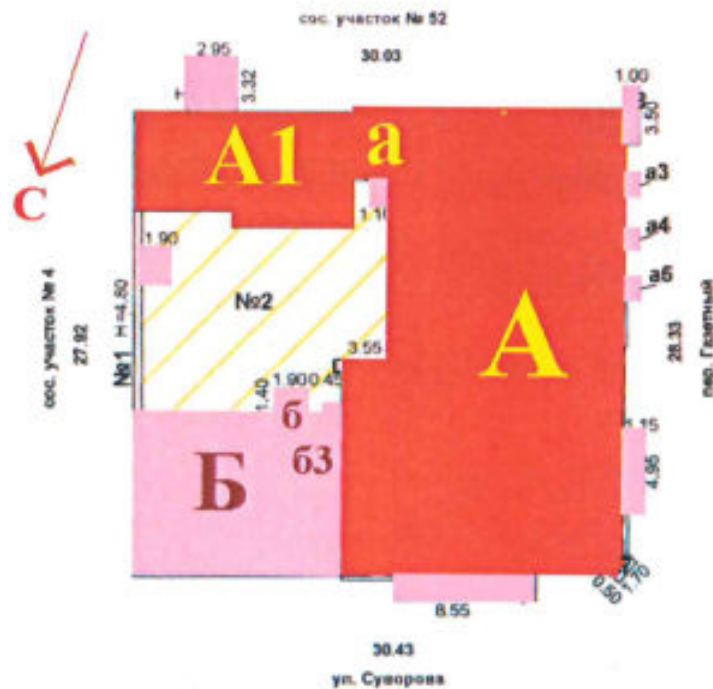
Ситуационный план.



Условные обозначения:

- Объект.

ПЛАН ДОМОВЛАДЕНИЯ
по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,
пер. Газетный, 54/2, ул. Суворова.



Условные обозначения:

- Объект;
- поздние пристройки и строения, устроенные в результате приспособления Объекта к современным условиям эксплуатации и не входящие в состав Объекта.