АКТ
технического состояния объекта культурного наследия
(здания, строения, сооружения, помещения, отнесенного
к недвижимому культурному наследию)
на «12» августа 2024 г.

«15» 04 2025 № 17-25

Представитель ГАУК РО «Донское Наследие»
(наименование учреждения, выполнявшего обследование объекта культурного наследия)

в лице ведущего инженера Е.А. Мироновой
(должность, фамилия, имя, отчество)
составил настоящий Акт по итогам проведения осмотра объекта культурного наследия регионального значения:
(категория объекта культурного наследия)

«Домовладение купца Г.А. Яблокова»
(наименование объекта культурного наследия в соответствии с документом о постановке на государственную охрану)
«Домовладение купца Г.А. Яблокова»
(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 – 611410095630005) (далее – Объект).

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

1.1. Категория историко-культурного значения Объекта: региональный.
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, г. Ростов-на-Дону, пер. Семашко, 44, литеры А, Б, В.
1.3.2. в соответствии с открытыми данными автоматизированной информационной системы единого государственного реестра объектов культурного наследия: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Семашко, д. 44.
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. Семашко, 44, литеры А, Б, В.

1.4. Кадастровый номер объекта капитального строительства, земельного участка: кадастровый номер земельного участка – 61:44:0050523:10.
1.5. Время создания Объекта или дата связанного с ним исторического события: нач. XX в.
1.6. Сведения о поздних пристройках: к дворовому южному фасаду литера А Объекта примыкает поздняя одноэтажная постройка.

В северной части дворового восточного фасада литера А Объекта в уровне третьего этажа устроено помещение, объединяющее литер А с литером Б.
1.7. Этажность: литер А – четырехэтажный с подвалом; литер Б – двухэтажный с подвалом; литер В – двух-трехэтажный с подвалом.
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, расположенное по адресу: пер. Семашко, 44, в начале XX в. имело адрес: пер. Николаевский, 42. В 1904 – 1905 гг. здание принадлежало Баяре Лазаревне Яблоковой. С 1906 г. собственником здания являлся Григорий Артемьевич Яблоков. В 1904 – 1906 гг. здание оценивалось в 21400 рублей, в 1908 г. – в 28800 рублей, в 1911 – 1915 гг. – в 72100 рублей.

Можно предположить, что здание под лит. Б было построено ранее 1904 г., а здания под литерами А и В возводились в период с 1908 по 1911 гг. В пользу данного предположения свидетельствуют инициалы «Г.Я.» на восточном дворовом фасаде здания литера В, а также стилистические особенности западного главного фасада здания литера А. Данный фасад выполнен в стиле модерн, получившем распространение в более поздний период, нежели стиль эклектика, представленный в архитектурном облике фасадов здания литера Б.

Г.А. Яблоков был сыном нахичеванского купца Артемия Ивановича Яблокова, основавшего собственное торговое предприятие в 1858 году. А.И. Яблоков успешно торговал галантерейными товарами, а после его смерти дело продолжила Б.Л. Яблокова. Ее магазин находился на углу Московской улицы и Таганрогского (ныне – Буденновского) проспекта. Позднее наследники купца учредили товарищество «Артемия Яблокова сыновья», имевшее отделения не только в Ростове-на-Дону, но и в Царицыне.

В 1914 г. в здании располагались контора ростовского отделения Донско-Киевского коммерческого товарищества, торговый дом «Айзбеков А.Л., Попов А.И., Кемечеджиев М.А.», винный магазин Н.С. Бахсимянца «Фортуна» и контора нотариуса М.Ф. Ковалевского.

После установления на Дону советской власти здание было муниципализировано. В 1920-х гг. в нем размещались контора Северо-Кавказского отделения Полесского акционерного общества «Полесторг», артель инвалидов «Самопомощь», хлебная лавка № 18.

В настоящее время в помещениях первого этажа располагается библиотека, верхние этажи – жилые.

Объект сложной, приближенной к П-образной, конфигурации в плане, переменной этажности, высотой от двух до четырех этажей, с подвалом и многоскатной крышей, кирпичный, состоит из трех отдельно стоящих строений – литеры А, Б, В, объединенных наружными металлическими лестницами.

Центральный четырехэтажный объем Объекта выходит главным фасадом на красную линию пер. Семашко. Два боковых крыла – литеры Б и В, ограничивают территорию внутреннего двора с юга и севера. Вход в Объект осуществляется как со стороны пер. Семашко, так и со стороны внутреннего двора.

В северной части восточного дворового фасада литера А в уровне третьего этажа устроено помещение, объединяющее литер А с литером Б.

Сообщение между этажами в Объекте осуществляется по внутренним двухмаршевым железобетонным и одномаршевым деревянным лестницам.

Стилистика фасадов Объекта литера А выдержана в формах, характерных для архитектуры стиля модерн. Пластику архитектурного декора и укрупненный масштаб главного западного фасада Объекта литера А задают простеночные лопатки и центральная раскреповка с дугообразным завершением в верхней части. Небольшие дугообразные балконы с ажурными, изящно выгнутыми, металлическими решетками ограждений дополняют архитектурно-художественное своеобразие здания.

Архитектурно-художественный облик главного западного фасада литера А определяют:

небольшой уступ цоколя;

центральная раскреповка, акцентирующая местоположение лестничной клетки и местного проезда;

высокие витражи оконных проемов 1-го этажа;

массивная междуэтажная тяга 2-го этажа;

мелкий руст простенков проемов 1-го этажа;

профилированные штукатурные наличники прямоугольных окон 2-го этажа;

прямоугольные ниши в подоконной части проемов 2-го этажа;

штукатурные наличники арочных окон 3-го и 4-го этажей;

декоративные вставки с фактурной поверхностью, расположенные в подоконных нишах арочных окон 3-го и 4-го этажей;

лопатки в простенках оконных проемов 2-го и 3-го этажей;

базы простеночных лопаток, оформленные в нижней части крупными пальметтами;

мелкий руст простеночных лопаток;

декоративные кронштейны боковых лопаток, оформленные широкими каннелюрами;

пилястры, фланкирующие по краям центральную раскреповку фасада;

прямоугольные ниши, выложенные мелкоразмерной керамической плиткой, в простенках оконных проемов 4-го этажа;

массивные кронштейны венчающего карниза, оформленные завитками мелких и крупных волют, филенками геометрической формы, лепными венками и гирляндами;

дугообразный карниз центральной раскреповки, оформленный профилированным архивольтом, рельефным пояском мелких бус и раппортом геометрического орнамента;

венчающий карниз;

небольшие дугообразные балконы 2-го, 3-го и 4-го этажей центральной раскреповки;

ажурные, изящно выгнутые, металлические решетки ограждения балконов 2-го, 3-го и 4-го этажей, оформленные изысканным геометрическим и растительным орнаментом;

порталы входов в уровне 1-го этажа.

Фасады боковых крыльев Объекта литеры Б, В стилистически однородны и решены в т.н. «кирпичном стиле».

Архитектурно-художественный облик дворовых фасадов Объекта литеры Б, В определяют:

раскреповки фасадов, акцентирующие местоположение лестничных клеток;

фронтон раскреповки с инициалами первого владельца здания «Г.Я.» – Григорий Яблоков;

глубокий руст стен нижнего яруса фасадов;

кордон цоколя;

узкие пояски упрошенного профиля в подоконной части проемов 2-го и 3-го этажей;

междуэтажные пояски аналогичного профиля;

широкий руст простенков проемов 2-го и 3-го этажей;

прямоугольные филенки в подоконной части проемов 2-го этажа;

кирпичные наличники окон 2-го этажа;

П-образные сандрики и прямоугольные ниши над окнами 2-го этажа;

дугообразные сандрики над окнами 3-го этажа;

металлические решетки ограждения балконов 2-го этажа;

широкий фриз фасадов;

прямоугольные вставки фриза, дополненные в нижней части ритмичным рядом мелких капелек-гуттов;

венчающий карниз.

В интерьере вестибюля главного входа литера А Объекта сохранился первоначальный декор фриза. Декоративные вставки фриза имеют прямоугольную форму и включают в себя рельефные пояски мелких сухариков, штукатурные тяги, а также различные вариации и мотивы растительного орнамента, органично дополненные витыми, криволинейно-волнообразными, характерными для стиля модерн, элементами лепного декора.

В интерьере вестибюля бокового крыла Объекта литера В сохранился первоначальный лепной и штукатурный декор, представленный:

падугами стен и филенками потолка;

лепным плафоном потолка, включающим сложносоставные композиции цветочно-растительного лепного орнамента;

боковыми пилястрами декоративного портала, оформленными скульптурами кариатид.

Лестничная клетка литера А Объекта оборудована первоначальным лифтом. Ограждение лифтовой шахты металлическое сетчатое, с наружной стороны декорировано ажурными металлическими решетками. Кованые решетки шахты лифта, выполненные с использованием декоративных цветочно-растительных орнаментальных мотивов, характерных для стиля модерн. Двери входов в лифт с лестничных площадок металлические однопольные с сетчатым заполнением полотен. С наружной стороны полотна забраны металлическими ажурными решетками.

2. ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ

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

1. Местоположение объекта культурного наследия в системе застройки пер. Семашко г. Ростова-на-Дону.

2. Первоначальные строительные конструкции и объемно-пространственная композиция объекта культурного наследия кирпичного, сложной П-образной конфигурации в плане, переменной этажности, высотой от двух до четырех этажей, с подвалом и многоскатной крышей.

3. Масштаб, композиционное построение, характер отделки и пластика декора главного и дворовых фасадов литеров А, Б, В.

4. Архитектурно-художественный облик и штукатурный декор главного западного фасада литер А Объекта, включая: простеночные лопатки и центральную раскреповку с дугообразным завершением в верхней части; небольшой уступ цоколя; высокие витражи оконных проемов 1-го этажа; массивную междуэтажную тягу 2-го этажа; мелкий руст простенков проемов 1-го этажа; профилированные штукатурные наличники прямоугольных окон 2-го этажа; прямоугольные ниши в подоконной части проемов 2-го этажа; штукатурные наличники арочных окон 3-го и 4-го этажей; декоративные вставки с фактурной поверхностью, расположенные в подоконных нишах арочных окон 3-го и 4-го этажей; лопатки в простенках оконных проемов 2-го и 3-го этажей; базы простеночных лопаток, оформленные в нижней части крупными пальметтами; мелкий руст простеночных лопаток; декоративные кронштейны боковых лопаток, оформленные широкими каннелюрами; пилястры, фланкирующие по краям центральную раскреповку фасада; прямоугольные ниши, выложенные мелкоразмерной керамической плиткой в простенках оконных проемов 4-го этажа; массивные кронштейны венчающего карниза, оформленные завитками мелких и крупных волют, филенками геометрической формы, лепными венками и

гирляндами; дугообразный карниз центральной раскреповки, оформленный профилированным архивольтом, рельефным пояском мелких бус и раппортом геометрического орнамента; венчающий карниз; небольшие дугообразные балконы 2-го, 3-го и 4-го этажей центральной раскреповки; ажурные, изящно выгнутые, металлические решетки ограждения балконов 2-го, 3-го и 4-го этажей, оформленные изысканным геометрическим и растительным орнаментом; порталы входов в уровне 1-го этажа.

5. Архитектурно-художественный облик и кирпичный декор дворовых фасадов литеров Б, В, включая: раскреповки фасадов, акцентирующие местоположение лестничных клеток; фронтон раскреповки с инициалами первого владельца здания «Г.Я.» – Григорий Яблоков; глубокий руст стен нижнего яруса фасадов; кордон цоколя; узкие пояски упрощенного профиля в подоконной части проемов 2-го и 3-го этажей; междуэтажные пояски аналогичного профиля; широкий руст простенков проемов 2-го и 3-го этажей; прямоугольные филенки в подоконной части проемов 2-го этажа; кирпичные наличники окон 2-го этажа; П-образные сандрики и прямоугольные ниши над окнами 2-го этажа; дугообразные сандрики над окнами 3-го этажа; металлические решетки ограждения балконов 2-го этажа; широкий фриз фасадов; прямоугольные вставки фриза, дополненные в нижней части ритмичным рядом мелких капелек-гуттов; венчающий карниз здания.

6. Внутренняя 2-х маршевая междуэтажная лестница, расположенная в западной части литера А Объекта культурного наследия. Ее форма, конструкция, материал изготовления, кованое ограждение лестничных маршей, выполненное с использованием декоративных цветочно-растительных орнаментальных мотивов, а также метлахская плитка мощения полов междуэтажных лестничных площадок и вестибюля парадного входа.

7. Кованые решетки шахты лифта, выполненные с использованием декоративных цветочно-растительных орнаментальных мотивов, характерных для стиля модерн.

8. Внутренняя 2-х маршевая междуэтажная лестница, расположенная в южном крыле литера В Объекта культурного наследия. Ее форма, конструкция, материал изготовления, а также кованые решетки ограждения лестничных маршей.

9. Первоначальный лепной и штукатурный декор в интерьере вестибюля литера А Объекта, представленный: декоративными вставками фриза, рельефными поясками мелких сухариков, штукатурными тягами, а также раппортом лепного растительного орнамента.

10. Первоначальный лепной и штукатурный декор в интерьере вестибюля литера В Объекта, представленный: падугами стен и филенками потолка; лепным плафоном потолка, включающим сложносоставные композиции цветочно-растительного лепного орнамента; боковыми пилястрами декоративного портала, оформленными скульптурами кариатид.

3. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

В результате осмотра технического состояния Объекта установлено следующее:

3.1. Общее состояние Объекта: удовлетворительное, при неудовлетворительном состоянии балконов, помещений подвала, помещений первого этажа в южной части и лестничной клетки с шахтой лифта литера А Объекта, в соответствии с таблицей В.1 приложения В ГОСТ Р 55567-2013.

(неудовлетворительное, удовлетворительное, хорошее, отличное)

3.2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов Объекта:

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

б) фундаменты: не обследовались.

в) цоколь и отмостка около него: цоколь выполнен из кирпича и блоков камня-ракушечника на сложном растворе, оштукатурен, окрашен фасадными составами. На главном западном фасаде зафиксированы трещины и участки отслоения окрасочного слоя, трещины и участки утраты штукатурного слоя. Физический износ – 25%. К северной части фасада к цоколю примыкает наружный приямок входа в помещения подвала, новодел.

На дворовом восточном фасаде литера А Объекта зафиксированы трещины и участки отслоения окрасочного и штукатурного слоев. Физический износ – 20%.

На дворовых фасадах литеров Б, В Объекта зафиксированы трещины штукатурного слоя. Физический износ – 15%. К восточным фасадам примыкают приямки входов в помещения подвала.

Отмостка, примыкающая к стене главного западного фасада Объекта, совмещена с тротуаром, выполнена из бетонной тротуарной плитки. При визуальном осмотре видимых дефектов не зафиксировано.

Отмостка, примыкающая к стенам дворовых фасадов Объекта, совмещена с покрытием двора, выполнена из асфальтобетона. При визуальном осмотре видимых дефектов не зафиксировано.

г) входная лестница, площадка, ступени: лестница входа, расположенная в западной части дворового южного фасада литера Б Объекта, выполнена из железобетонных ступеней. Состояние неудовлетворительное.

Ступени входа в помещения в восточной части дворового южного фасада литера Б Объекта из каменных блоков. Зафиксированы трещины и сколы блоков, позднее оштукатуривание боковых граней ступеней. Физический износ – 25%.

Наружная лестница в южной части дворового восточного фасада литера А Объекта, соединяющая литеры А и В, металлическая с тесненными ступенями, окрашена масляными составами. Зафиксированы стертость в ходовых местах, участки утраты окрасочного слоя, коррозия металла. Физический износ – 20%.

Наружная лестница в северной части дворового восточного фасада литера А Объекта, соединяющая литеры А и Б, на момент обследования утрачена.

Ступени и площадка веранды в восточной части дворового северного фасада литера В Объекта, железобетонные. При визуальном осмотре видимых дефектов не зафиксированы.

Площадка веранды в западной части дворового северного фасада литера В Объекта, железобетонная с покрытием из плит керамогранита. На площадке выполнена поздняя кирпичная пристройка. Лестница, ведущая на площадку, металлическая. Новодел.

д) стены: стены выполнены из кирпича старого образца на сложном растворе. Стена главного западного фасада оштукатурена, окрашена фасадными составами. Зафиксированы трещины деформационного характера, трещины венчающего карниза, участок утраты штукатурного слоя венчающего карниза, трещины и участки отслоения окрасочного слоя, трещины штукатурного слоя, навеска наружных блоков сплит-систем. Физический износ – 20%.

Балконы в уровне второго-четвертого этажей выполнены из монолитных железобетонных плит по стальным балкам, оштукатуренным, окрашенным фасадными составами. Зафиксированы трещины и участки утраты окрасочного и штукатурного слоев, следы замачивания. Физический износ – 35%. Ограждение балконов металлическое сварное ажурное, окрашено масляными составами. Зафиксированы трещины и участки отслоения окрасочного слоя, участки поражения коррозией металла. Физический износ – 30%.

Стены дворовых фасадов не оштукатурены, окрашены фасадными составами. Зафиксированы многослойность окраски, трещины деформационного характера на дворовом восточном фасаде литера А Объекта, деструкция отдельных кирпичей, участки позднего оштукатуривания, закладка кирпичом части оконных проемов, навеска наружных блоков сплит-систем. Физический износ – 20%.

Балконы в уровне второго-четвертого этажей на дворовом восточном фасаде литера А Объекта выполнены из монолитных железобетонных плит по стальным балкам, оштукатуренным, окрашенным фасадными составами. Зафиксированы трещины и участки отслоения штукатурного слоя, участки замачивания, поражение коррозией балок, подкосы из стальных прокатных профилей, установленные под плитой балкона в уровне второго этажа. Физический износ – 35%. Ограждение балконов металлическое, часть зашита листами металлопрофиля. Часть балконов на момент обследования остеклена.

Балконы в уровне второго этажа на дворовом южном фасаде литера Б Объекта выполнены из монолитных железобетонных плит по стальным балкам, оштукатуренным, окрашенным фасадными составами. Зафиксированы трещины и участки отслоения окрасочного и штукатурного слоев, участки замачивания и покрытия зеленью. Физический износ балконов – 35%. Ограждение балконов первоначальное, металлическое ажурное на хомутах, окрашено масляными составами. Зафиксированы многослойность окраски, трещины и участки отслоения окрасочного слоя, участки поражения коррозией, остекление балкона в восточной части фасада. Физический износ – 30%.

Лоджии в уровне второго этажа на дворовом северном фасаде литера В Объекта выполнены из монолитных железобетонных плит по стальным балкам, оштукатуренным, окрашенным фасадными составами. При визуальном осмотре видимых дефектов не зафиксировано. Ограждение лоджий металлическое, закрыто

листами металлопрофиля. Зафиксировано остекление лоджии в западной части фасада.

Стены внутридворового проезда выполнены из кирпича, не оштукатурены, окрашены фасадными составами. Зафиксированы многослойность окраски, деструкция отдельных кирпичей. Физический износ – 20%. Перекрытие внутридворового проезда монолитное железобетонное по стальным балкам, выполнено в виде мелкоразмерных сводов Монье, окрашено фасадными составами. Зафиксированы участки отслоения окрасочного слоя, незначительная коррозия балок. Физический износ – 15%.

е) крыша: не обследовалась. Конструкция крыши многоскатная с наружным организованным водостоком. Покрытие кровли выполнено из листов металлопрофиля.

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

з) внешнее архитектурно-художественное убранство и декор: декор кирпичный, оштукатуренный, лепной и штукатурный, окрашен фасадными составами. Зафиксированы трещины декора, участки опадения штукатурного слоя, следы позднего ремонта подоконника в уровне третьего этажа. Физический износ – 20%.

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

а) общее состояние: удовлетворительное, при неудовлетворительном состоянии помещений подвала, помещений первого этажа в южной части и лестничной клетки с шахтой лифта литера А Объекта, в соответствии с таблицей В.1 приложения В ГОСТ Р 55567-2013.

б) подвалы: перекрытие в помещениях подвала литера А Объекта монолитное железобетонное по стальным балкам, выполнено в виде мелкоразмерных сводов, оштукатурено. Зафиксированы участки утраты защитного слоя бетона до обнажения арматуры, коррозия металла, следы замачивания, усиление перекрытия металлическими балками. Физический износ – 35%. Отделка потолков утрачена.

Стены выполнены из кирпича, частично оштукатурены. Зафиксированы участки утраты штукатурного слоя, следы долговременного замачивания, участки осмотического поражения, деструкция кирпичей, выветривание раствора в швах кладки. Физический износ – 35%. Отделка стен утрачена.

Полы в помещениях подвала бетонные, в части помещений облицованы метлахской плиткой. Зафиксированы трещины, выбоины бетона, утрата части плиток. Физический износ – 40%.

Колонны в помещениях подвала выполнены из кирпича и железобетона, окрашены. Зафиксированы участки утраты окрасочного слоя, деструкция кирпичей, выветривание раствора в швах кирпичной кладки, следы долговременного замачивания и осмотического поражения. Физический износ – 35%.

Внутренние лестницы, ведущие в помещения подвала:

металлическая, не окрашена; зафиксированы стертость в ходовых местах, изменение геометрии ступеней, коррозия металла, физический износ – 35%;

монолитная железобетонная, с обрамлением металлическим уголком; зафиксированы стертость и сколы ступеней, коррозия металла, физический износ – 30%;

монолитная железобетонная по стальным косоурам, с окрашенными масляными составами ступенями и металлическим ограждением; зафиксированы стертость и сколы ступеней, утрата части ограждения, изменение геометрии ступеней, физический износ – 35%.

Состав и состояние перекрытия в восточной части помещений подвала литера Б Объекта определить не представляется возможным, так как оно закрыто подвесными потолками из гипсокартона, окрашенного водоэмульсионными составами. При визуальном осмотре видимых дефектов не зафиксировано.

Стены выполнены из кирпича, зашиты гипсокартоном, выполнена декоративная штукатурка.

Покрытие полов выполнено из плит керамогранита. При визуальном осмотре видимых дефектов не зафиксировано.

Доступ в западную часть помещения подвала литера Б и в помещения подвала литера В Объекта не предоставлен.

в) междуэтажные перекрытия, полы, потолки: перекрытие в помещениях Объекта:

деревянное по деревянным балкам, оштукатурено по драни; зафиксированы трещины деформационного характера, трещины и участки утраты штукатурного слоя до обнажения драни, следы затеков, усиление перекрытия металлическими балками с опорой на металлические колонны в помещениях первого этажа южной части литера А Объекта, физический износ – 20%, в помещениях первого этажа в южной части литера А Объекта – 35%;

монолитное железобетонное по стальным балкам, оштукатурено; зафиксированы трещины и участки отпадения штукатурного слоя, коррозия балок, физический износ – 20%.

В части помещений перекрытие закрыто подвесными потолками.

Отделка потолков в помещениях:

окрашены меловыми составами; зафиксированы трещины и участки утраты окрасочного слоя, физический износ – 30%;

окрашены водоэмульсионными составами, при визуальном осмотре видимых дефектов не зафиксировано;

зашиты подвесными потолками типа «Armstrong», при визуальном осмотре видимых дефектов не зафиксировано.

Покрытие полов в помещениях:

паркетные, вскрыты лаком; зафиксированы участки утраты окрасочного слоя, щели между клепками, механические повреждения, физический износ – 30%;

из линолеума, при визуальном осмотре видимых дефектов не зафиксировано;

из плит керамогранита, при визуальном осмотре видимых дефектов не зафиксировано.

В помещениях первого этажа в южной части литера А Объекта на момент обследования покрытие полов частично утрачено.

г) стены и перегородки: стены выполнены из кирпича на сложном растворе, оштукатурены. Зафиксированы трещины деформационного характера, трещины и участки отслоения штукатурного слоя. Физический износ – 20%; в помещениях первого этажа в южной части литера А Объекта – 30%. В части помещений стены зашиты гипсокартоном.

Отделка стен в помещениях:

окрашены масляными составами на высоту 1,5 м, выше – меловыми составами; зафиксированы трещины и участки отслоения окрасочного слоя, физический износ – 20%;

оклеены обоями, при визуальном осмотре видимых дефектов не зафиксировано;

выполнена декоративная штукатурка, при визуальном осмотре видимых дефектов не зафиксировано.

В помещениях первого этажа в южной части литера А Объекта на момент обследования отделка стен частично утрачена.

д) чердак, крыша, кровля: конструкция крыши стропильная из бревен, досок и бруса. Не обследовались.

е) лестницы: внутренняя парадная лестница в литере А Объекта выполнена из сборных каменных ступеней, уложенных по стальным косоурам. Зафиксированы трещины, сколы и стертость ступеней. Физический износ – 30%. Ограждение маршей металлическое ажурное сварное и на клепках, окрашено масляными составами. Зафиксированы многослойность окраски, трещины и участки отслоения окрасочного слоя, участки поражения коррозией металла, участки утрат поручня. Физический износ – 30%. Междуэтажные площадки монолитные железобетонные, облицованы первоначальной керамической плиткой. Зафиксированы трещины, сколы и утрата части плиток, выпучивание площадок. Физический износ – 40%.

Литер А Объекта оборудован первоначальным лифтом. На момент обследования лифтовая кабина демонтирована. Ограждение лифтовой шахты металлическое сетчатое, с наружной стороны декорировано ажурными металлическими решетками, окрашено масляными составами. Двери входов в лифт с лестничных площадок металлические однопольные с сетчатым заполнением полотен. С наружной стороны полотна забраны металлическими ажурными решетками. Все элементы окрашены масляными составами. Зафиксированы многослойность окраски, трещины и участки отслоения окрасочного слоя, участки поражения коррозией металла, ослабление и утрата креплений дверных полотен, участки утрат сетчатого ограждения. Физический износ лифтовой шахты – 40%.

Полы в вестибюле парадного входа литера А Объекта бетонные, с покрытием из первоначальной керамической плитки с геометрическим рисунком. Зафиксированы трещины, сколы и утрата части плиток, участки разрушения бетона. Физический износ – 35%.

Внутренние лестницы в литере Б Объекта деревянные, окрашены масляными составами. Зафиксированы многослойность окраски, стертость ступеней, участки утраты окрасочного слоя, изменение геометрии ступеней. Физический износ – 35%.

Внутренняя междуэтажная парадная лестница в литере В Объекта выполнена из сборных каменных ступеней, уложенных по стальным косоурам, окрашенным масляными составами. Зафиксированы трещины, сколы и стертость ступеней. Физический износ – 30%. Ограждение лестничных маршей изящной ажурной формы, металлическое кованое на клепках и хомутах, с элементами растительного и геометрического орнамента. Перила деревянные профилированные. Тыльная сторона лестничных маршей оформлена филенками различной геометрической формы. Зафиксированы многослойность окраски, трещины и участки отслоения окрасочного слоя, участки поражения коррозией металла. Физический износ – 30%. Междуэтажные площадки монолитные железобетонные, окрашены масляными составами. Зафиксированы трещины и сколы бетона. Физический износ – 25%.

Внутренние ступени в вестибюле парадного входа в литере В Объекта каменные, окрашены масляными составами. Зафиксированы многослойность окраски, трещины и сколы ступеней. Физический износ – 25%.

ж) двери, окна: наружные двери входов в помещения на главном западном фасаде металлические глухие, окрашены масляными составами. Новодел.

Внутренний тамбур входа в помещения в северной части литера А Объекта остекленный, выполнен из металлопластиковых строительных профилей. Дверь тамбура однопольная остекленная, выполнена из металлопластиковых строительных профилей. Новодел.

Наружные двери входов на дворовых северном и восточном фасадах литера В Объекта металлические глухие, окрашены масляными составами и из металлопластиковых строительных профилей. Новодел.

Наружные двери парадных входов на дворовом южном фасаде литера Б Объекта деревянные филенчатые двупольные глухие с остекленными деревянными полуциркульными фрамугами, окрашены масляными составами. Зафиксированы многослойность окраски, трещины филенок, оседание полотен, участки утраты окрасочного слоя, утрата части остекления фрамуг. Физический износ – 30%.

Наружная дверь входа в помещение подвала со стороны дворового западного фасада литера Б Объекта металлическая двупольная, не окрашена. Зафиксирована коррозия металла. Физический износ – 20%.

Наружная дверь входа в помещение подвала со стороны дворового западного фасада литера В Объекта металлическая полуторапольная, окрашена масляными составами. Зафиксирована коррозия металла. Физический износ – 20%.

Наружная дверь входа в помещение подвала со стороны дворового восточного фасада литера В Объекта деревянная двупольная, не окрашена. Зафиксированы трещины досок, перекос полотен. Физический износ – 40%.

Внутренние двери в помещениях:

деревянные филенчатые двупольные глухие с остеклением в верхней части полотен, окрашены масляными составами; зафиксированы многослойность окраски, трещины филенок, оседание полотен, трещины и участки утраты окрасочного слоя, механические повреждения, физический износ – 30%;

деревянные филенчатые однопольные и двупольные глухие, окрашены масляными составами; зафиксированы многослойность окраски, трещины филенок,

оседание полотен, трещины и участки утраты окрасочного слоя, механические повреждения, физический износ – 30%;

металлические глухие, окрашены полимерными составами, при визуальном осмотре видимых дефектов не зафиксировано.

и) внутреннее архитектурно-художественное убранство и декор:

лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения: декор окрашен меловыми составами. Зафиксированы многослойность окраски, трещины и участки отслоения окрасочного слоя декора, фрагментарные утраты отдельных элементов лепного и штукатурного декора. Физический износ декора – 20%.

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 электросетей;

б) санитарно-техническое оборудование:

отопление: централизованное;

водопровод: централизованный;

канализация: городские сети;

вентиляция: естественная, сплит-системы.

3.5. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ворота и ограда: въезд на территорию Объекта организован со стороны пер. Семашко через ворота внутридворового проезда. Ворота внутридворового проезда металлические двупольные сварные из прокатных профилей, окрашены масляными составами. Новодел.

Территория двора имеет асфальтобетонное покрытие. При визуальном осмотре видимых дефектов не зафиксировано.

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.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Настоящий акт технического состояния Объекта действует в течении пяти лет, после чего подлежит переоформлению в комитете по охране объектов культурного наследия Ростовской области (далее – комитет) в установленном порядке.

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

5. ИНФОРМАЦИОННЫЕ НАДПИСИ И ОБОЗНАЧЕНИЯ НА ОБЪЕКТЕ

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

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

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

5.4. В целях выполнения пункта 2 статьи 27 Федерального закона от 25.02.2002 № 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
1.	Установить информационную надпись и обозначение на Объекте	в течение 36 месяцев с момента утверждения комитетом 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 47^2 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 (информационные конструкции (вывески), остекленные балконы и лоджии), расположенных на фасадах Объекта.	01.08.2025	
2.	Силами организации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия, выполнить работы по сохранению (реставрации балконов) литера Б Объекта.	01.08.2026	
3.	Силами организации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия, выполнить работы по сохранению (реставрации балконов; помещений подвала, помещений первого этажа в южной части и лестничной клетки с шахтой лифта) литера А Объекта.	01.08.2026	
4.	Силами организации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия, выполнить работы по сохранению (ремонту) Объекта.	01.08.2028	

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 29 л. в 1 экз.
2. Поэтажные планы Объекта на 5 л. в 1 экз.
3. План Объекта на 1 л. в 1 экз.
4. Ситуационный план земельного участка на 1 л. в 1 экз.
5. Копия технического паспорта -_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

М.П.

«Исполнитель»:
ГАУК РО «Донское наследие»
Государственное задание 2024 г.

Директор ГАУК РО «Донское наследие»

_____ М.В. Власкин

М.П.

МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ
объекта культурного наследия регионального значения
«Домовладение купца Г.А. Яблокова», расположенного по адресу:
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Семашко, д. 44 (далее – Объект)



1. Вид литер А Объекта с юго-запада. Фото 2024 года.



2. Фрагмент главного западного фасада литера А Объекта. Фото 2024 года.



3. Фрагмент центральной раскреповки главного западного фасада литера А Объекта в уровне четвертого этажа. Фото 2024 года.



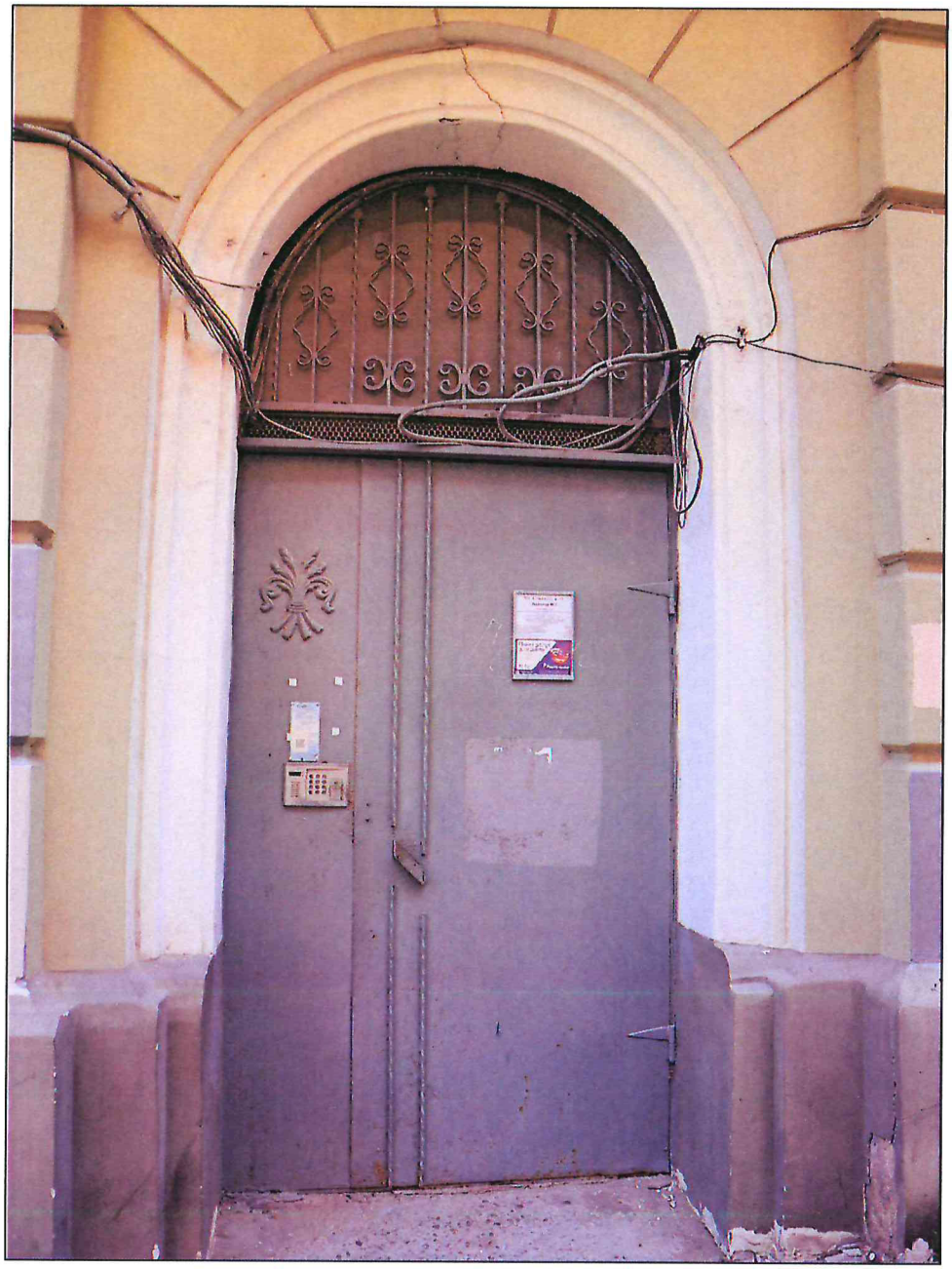
4. Фрагмент центральной раскреповки главного западного фасада литера А Объекта в уровне третьего этажа. Фото 2024 года.



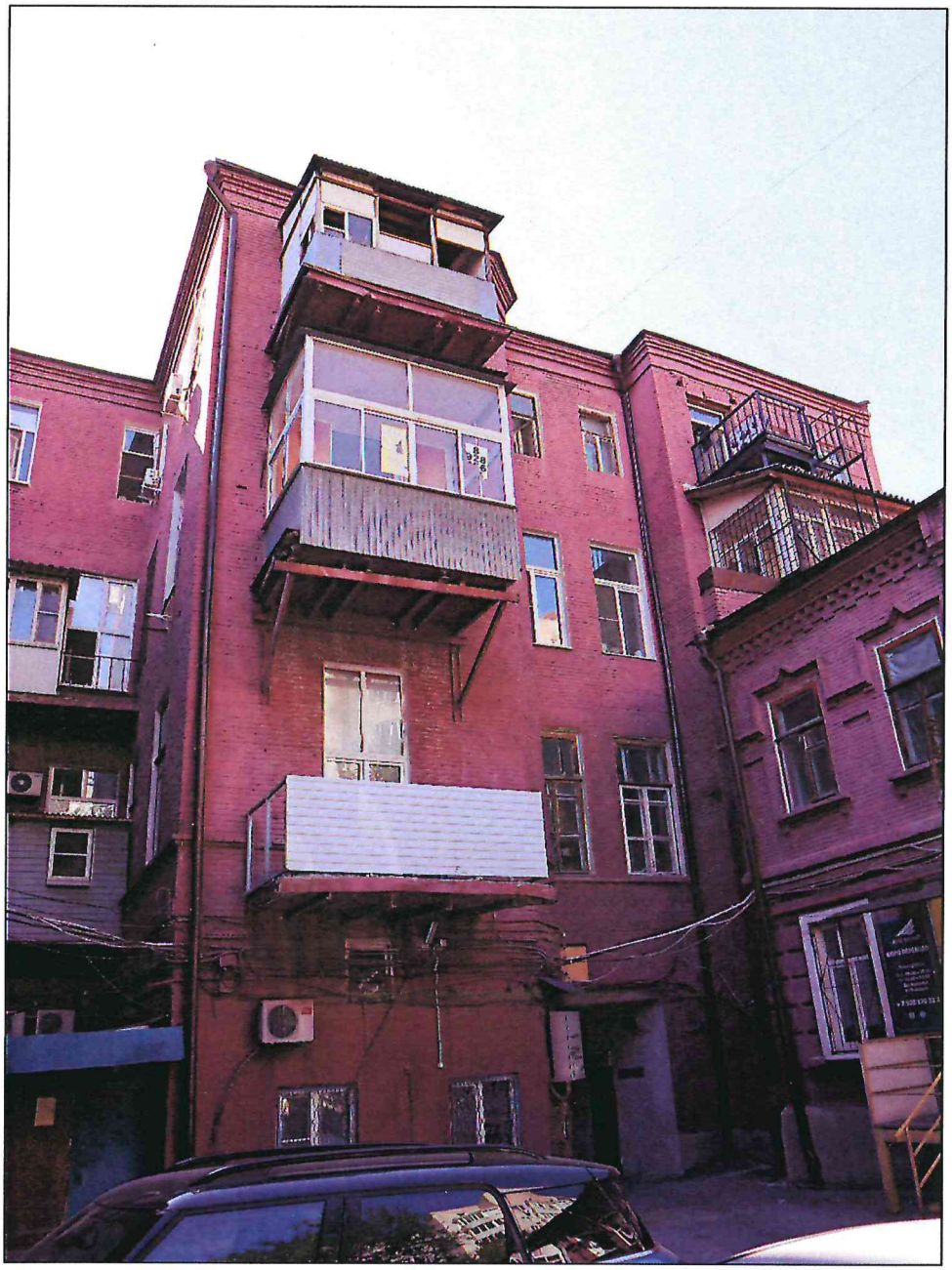
5. Фрагмент главного западного фасада литера А Объекта в уровне первого этажа. Фото 2024 года.



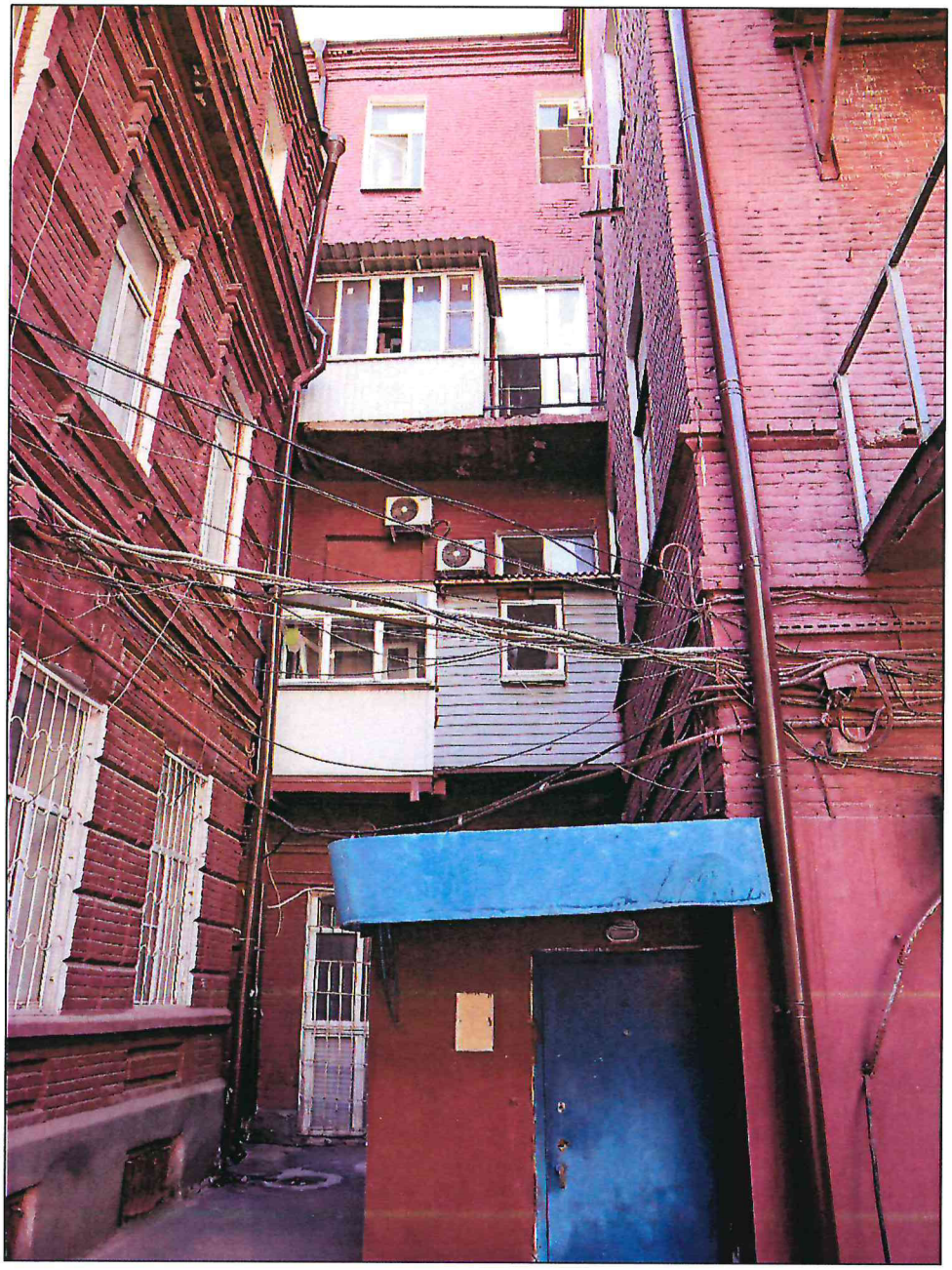
6. Фрагмент главного западного фасада литера А Объекта в уровне первого этажа. Фото 2024 года.



7. Фрагмент центральной раскреповки главного западного фасада литера А Объекта. Парадный вход. Фото 2024 года.



8. Фрагмент дворового восточного фасада литера А Объекта. Фото 2024 года.



9. Фрагмент дворового восточного фасада литера А Объекта. Фото 2024 года.



10. Вид литера Б Объекта с юго-востока. Фото 2024 года.



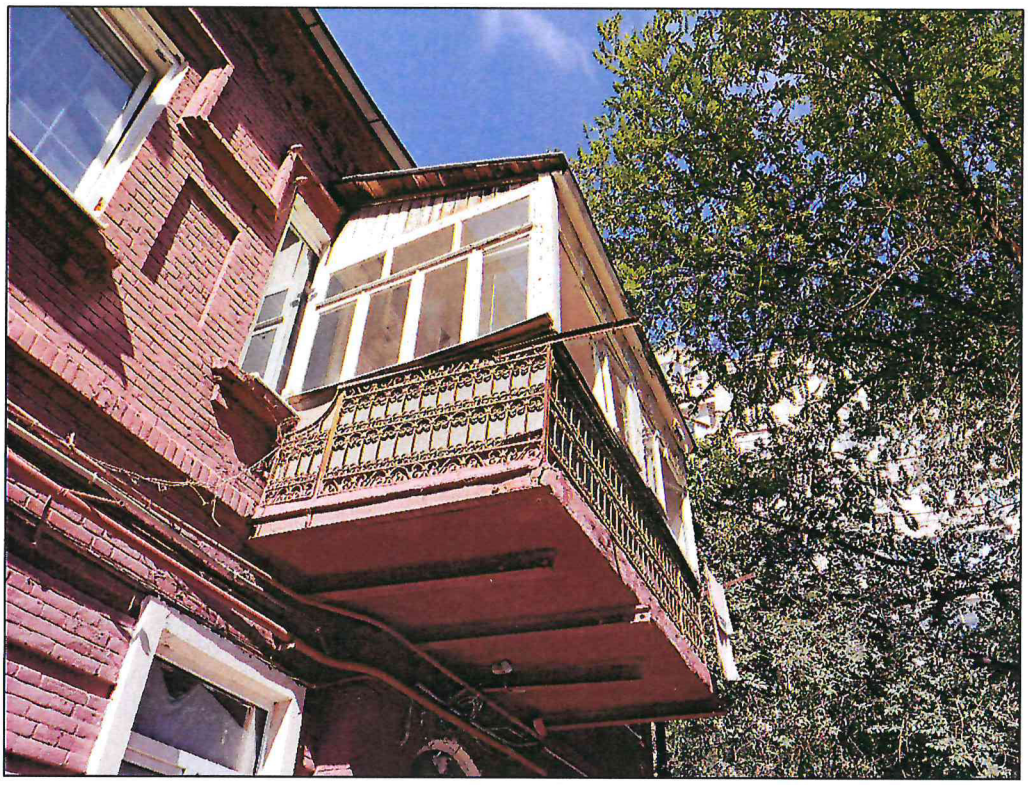
11. Дворовый южный фасад литера Б Объекта в уровне первого этажа. Фото 2024 года.



12. Фрагмент дворового южного фасада литера Б Объекта. Фото 2024 года.



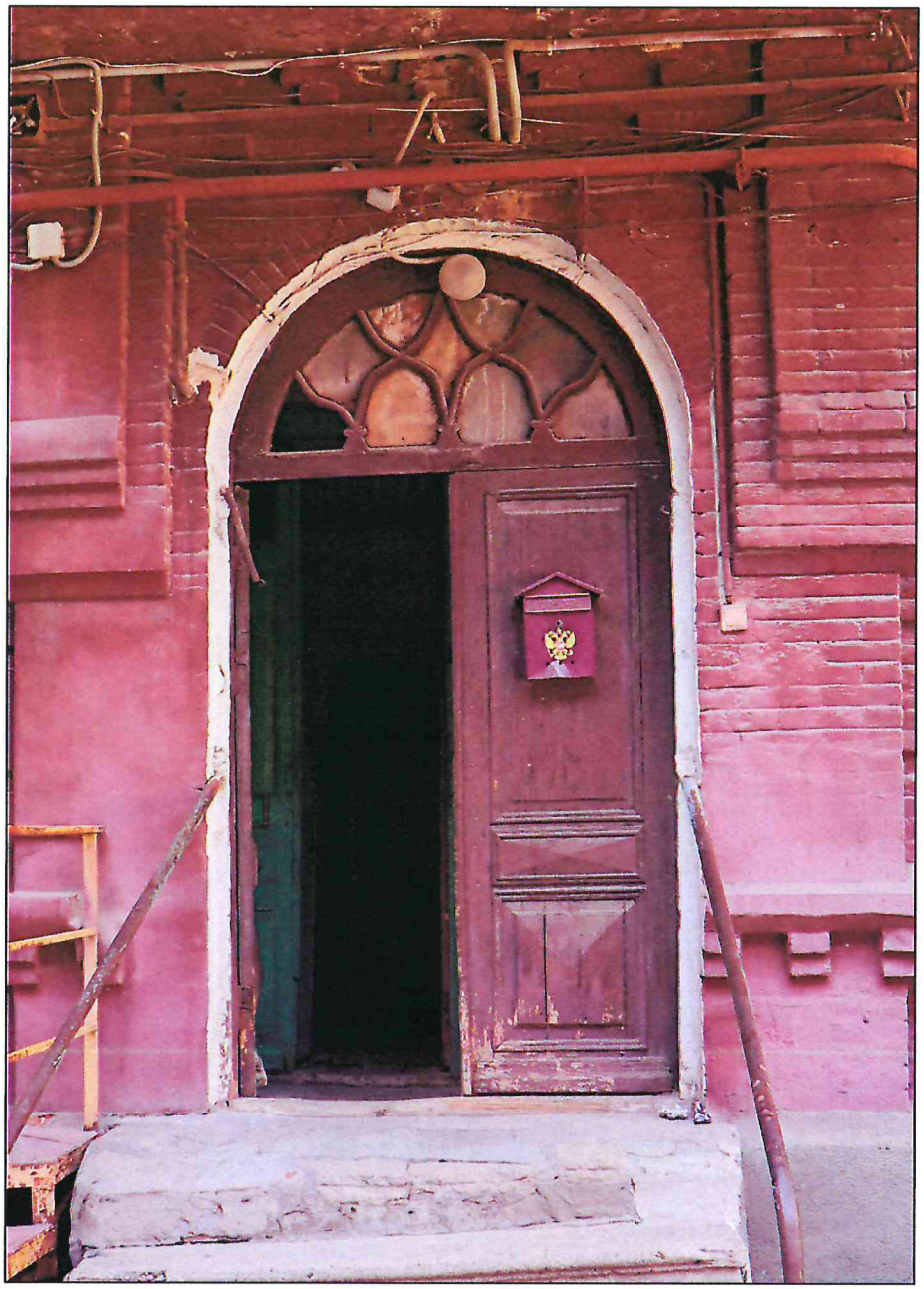
13. Фрагмент дворового южного фасада литера Б Объекта. Фото 2024 года.



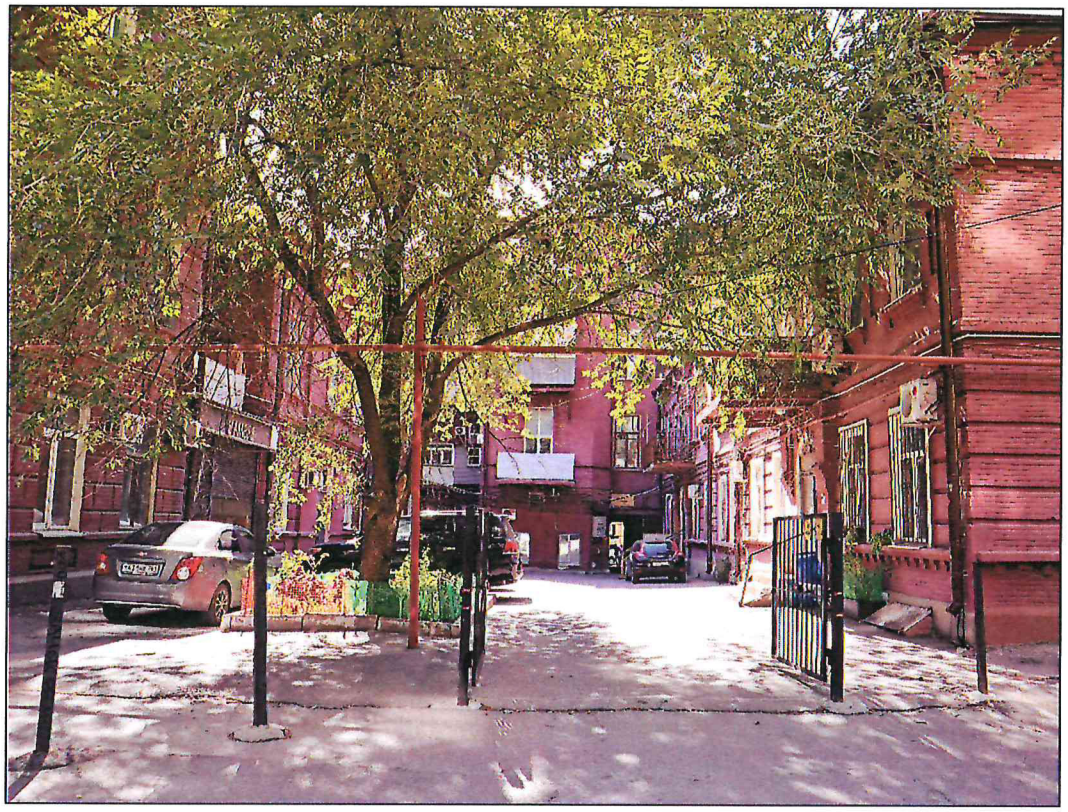
14. Фрагмент дворового южного фасада литера Б Объекта в уровне второго этажа. Балкон в восточной части. Фото 2024 года.



15. Фрагмент дворового южного фасада литера Б Объекта в уровне второго этажа. Балкон в западной части. Фото 2024 года.



16. Фрагмент дворового южного фасада литера Б Объекта. Наружная дверь парадного входа в западной части. Фото 2024 года.



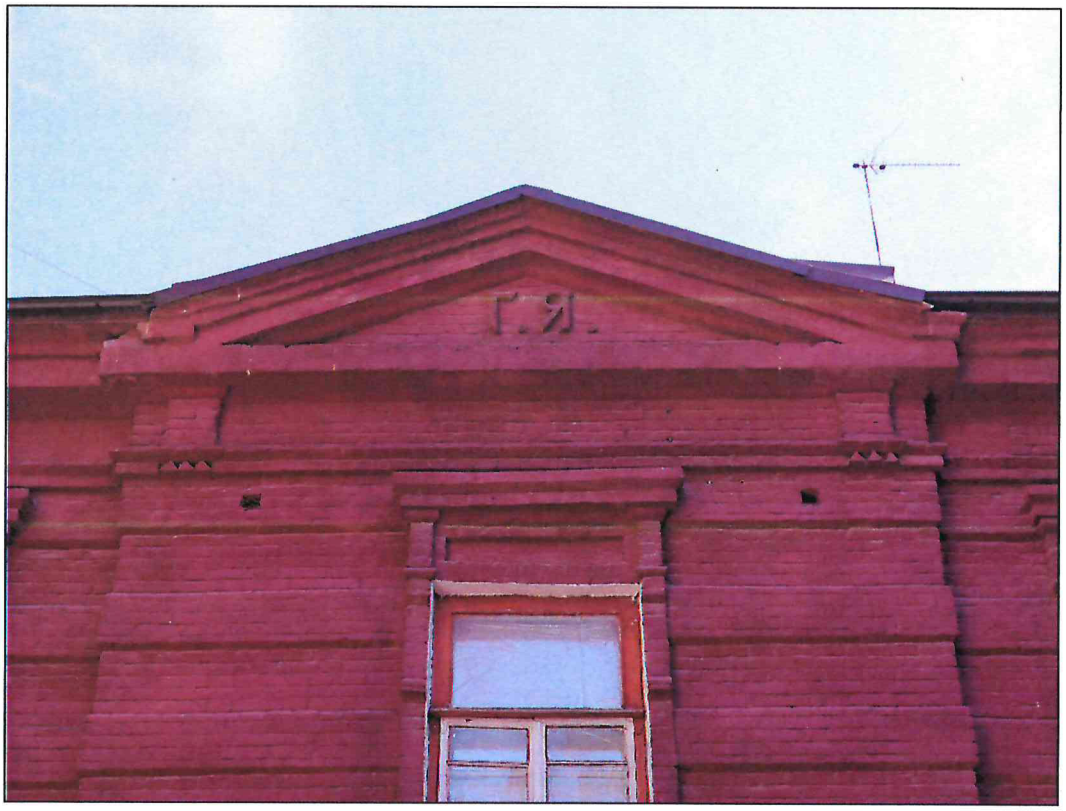
17. Вид Объекта с востока. Фото 2024 года.



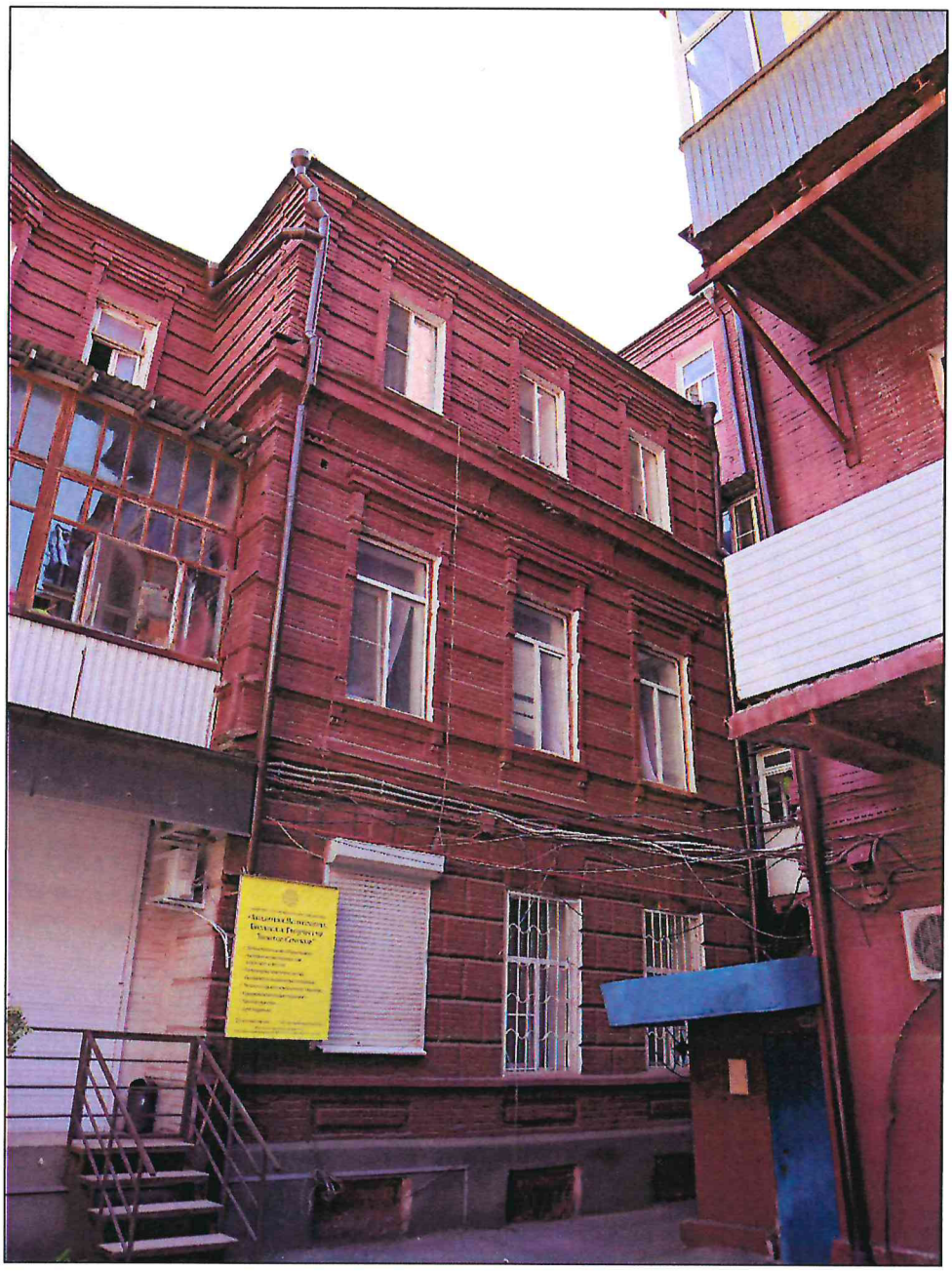
18. Вид литера В Объекта с северо-востока. Фото 2024 года.



19. Дворовый северный фасад литера В Объекта. Фото 2024 года.



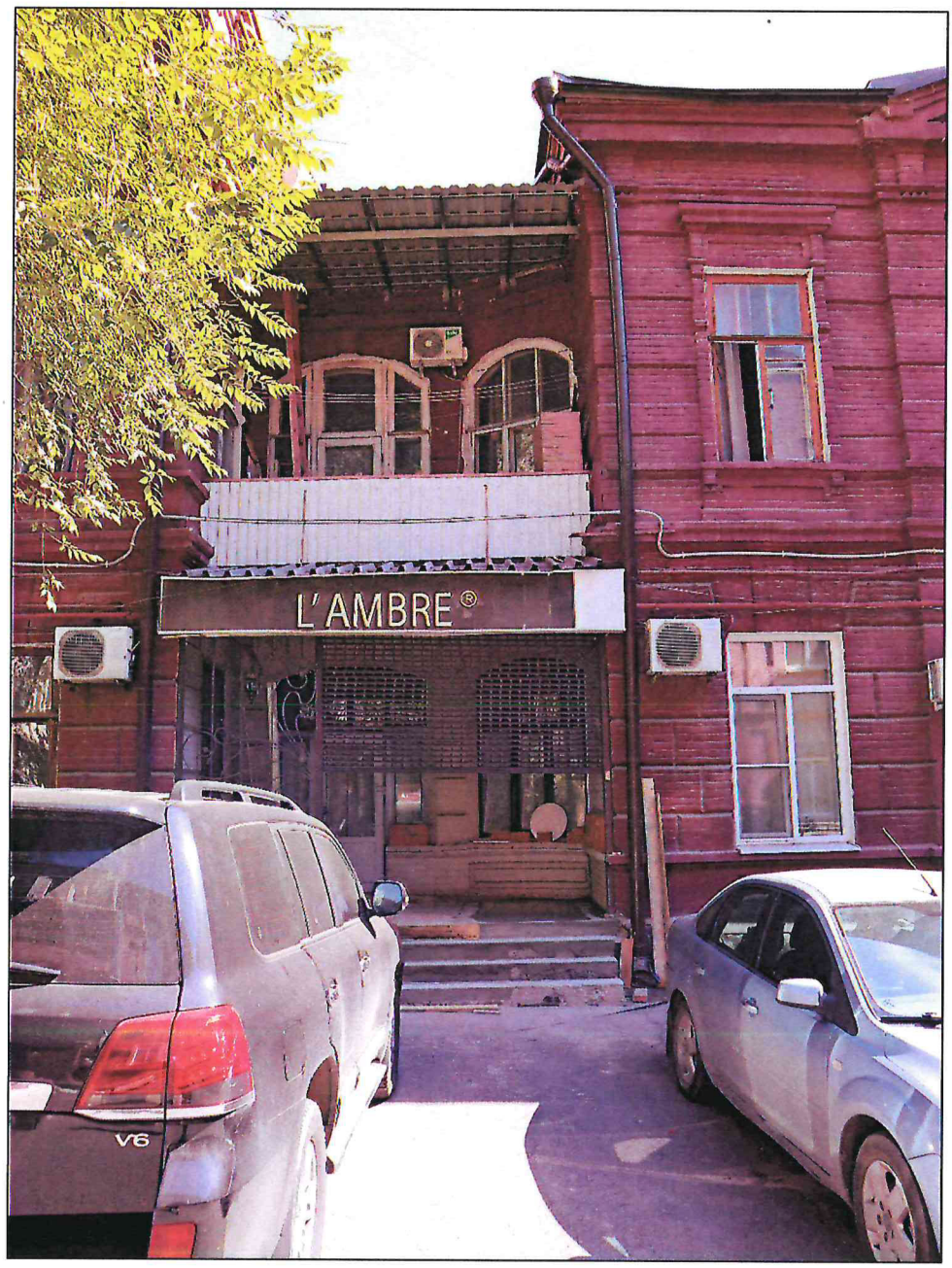
20. Фрагмент дворового северного фасада литера В Объекта. Фронтон раскреповки с инициалами первого владельца здания «Г.Я.» – Григорий Яблоков. Фото 2024 года.



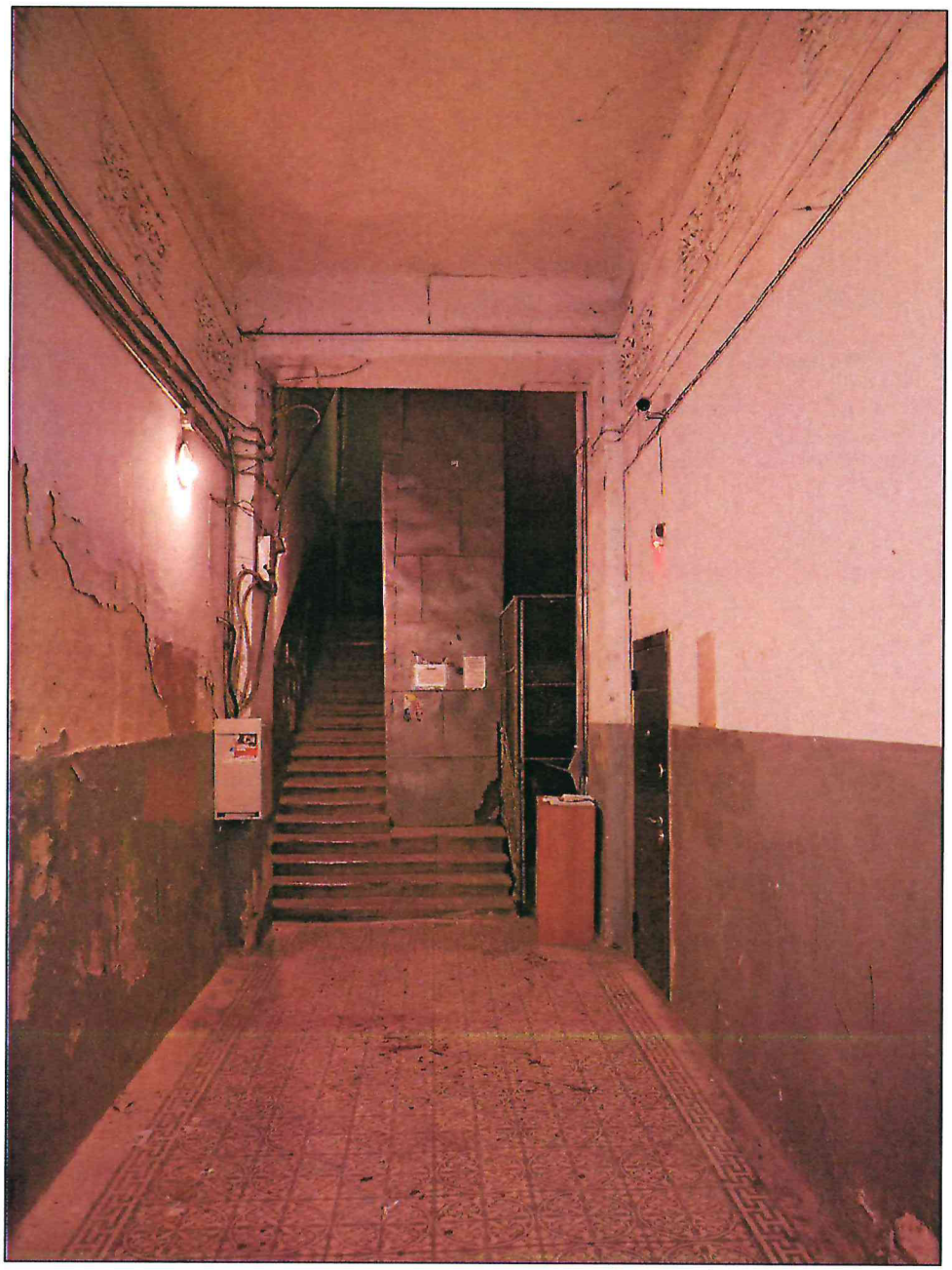
21. Фрагмент дворового северного фасада литера В Объекта. Фото 2024 года.



22. Фрагмент дворового северного фасада литера В Объекта. Фото 2024 года.



23. Фрагмент дворового северного фасада литера В Объекта. Фото 2024 года.



24. Вестибюль парадного входа литера А Объекта. Фото 2024 года.



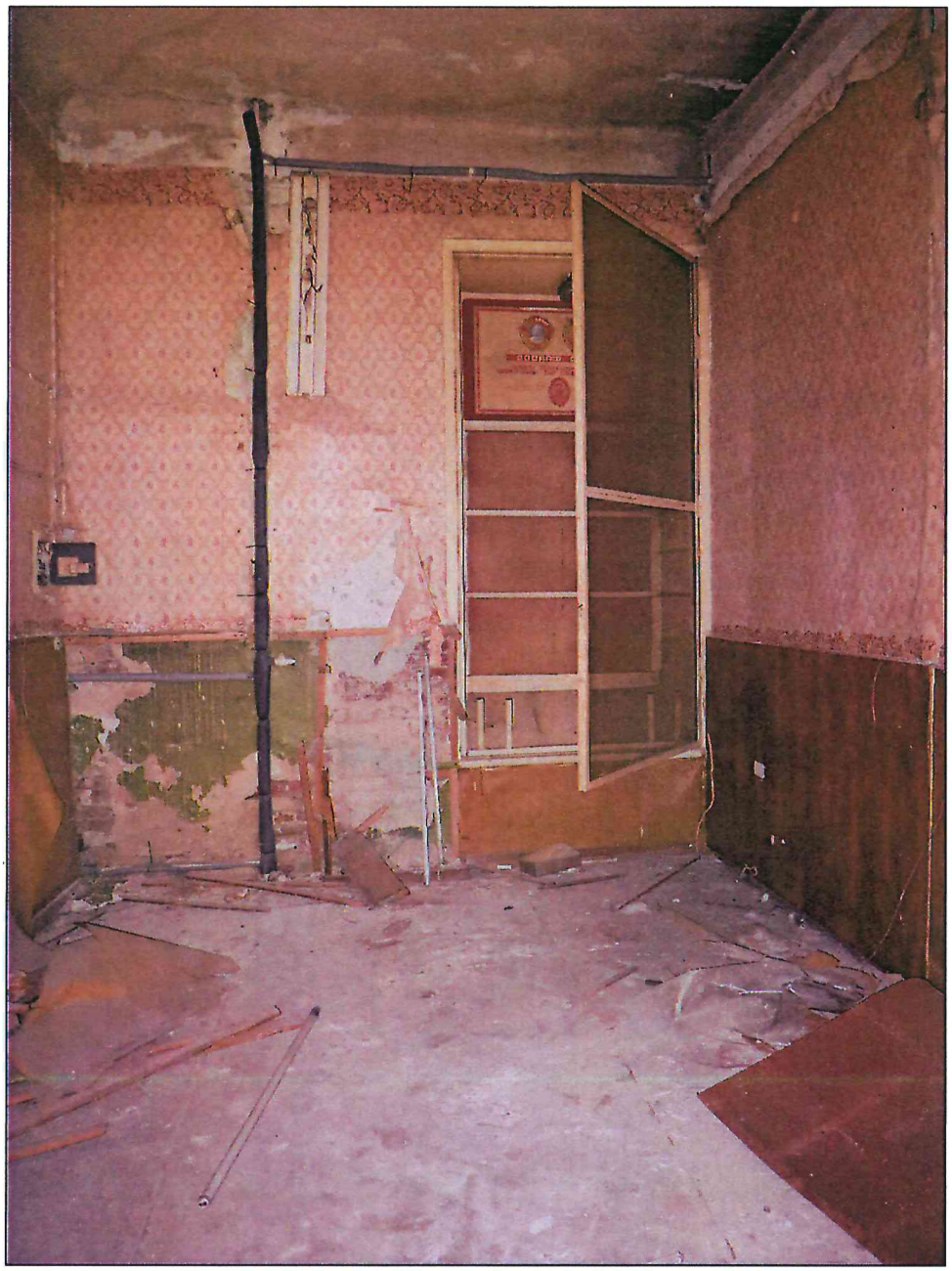
25. Внутренняя междуэтажная парадная лестница в литере А Объекта. Фото 2024 года.



26. Кованая решетка шахты лифта на лестничной клетке в литере А Объекта. Фото 2024 года.



27. Фрагмент интерьера помещения подвала литера А Объекта. Фото 2024 года.



28. Фрагмент интерьера помещения первого этажа в южной части литера А Объекта. Фото 2024 года.



29. Внутренняя междуэтажная лестница в западной части литера Б Объекта. Фото 2024 года.



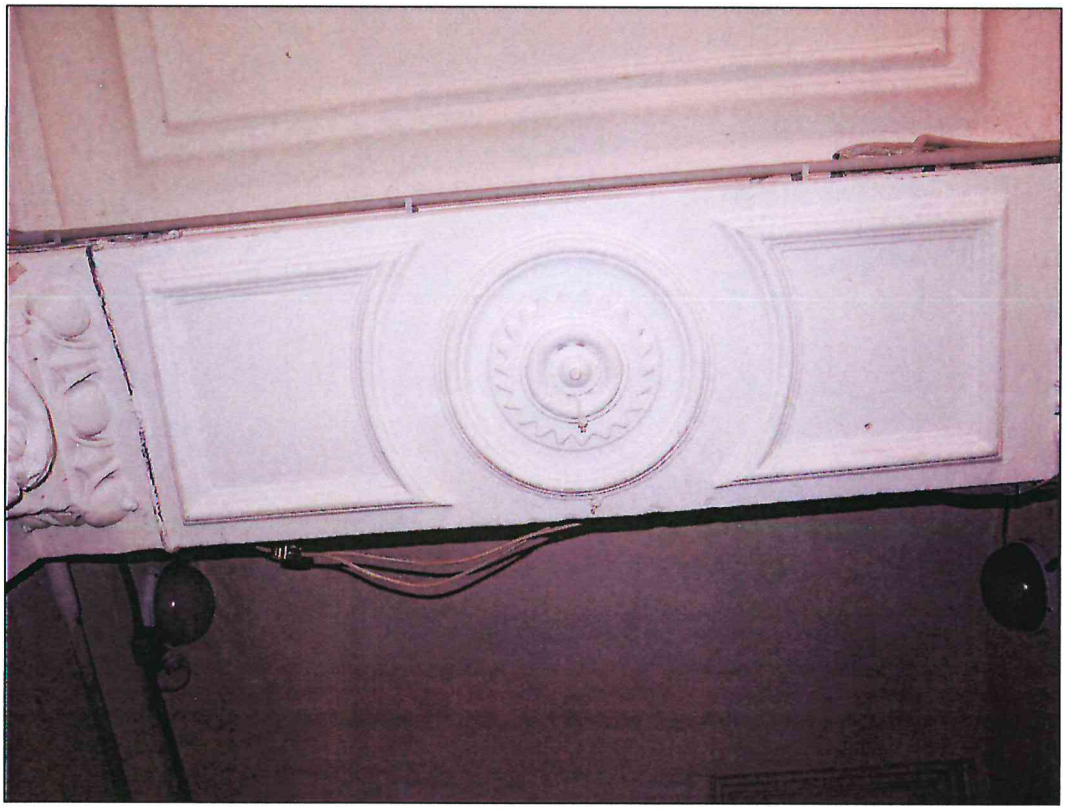
30. Фрагмент интерьера помещения первого этажа в западной части литера Б Объекта. Фото 2024 года.



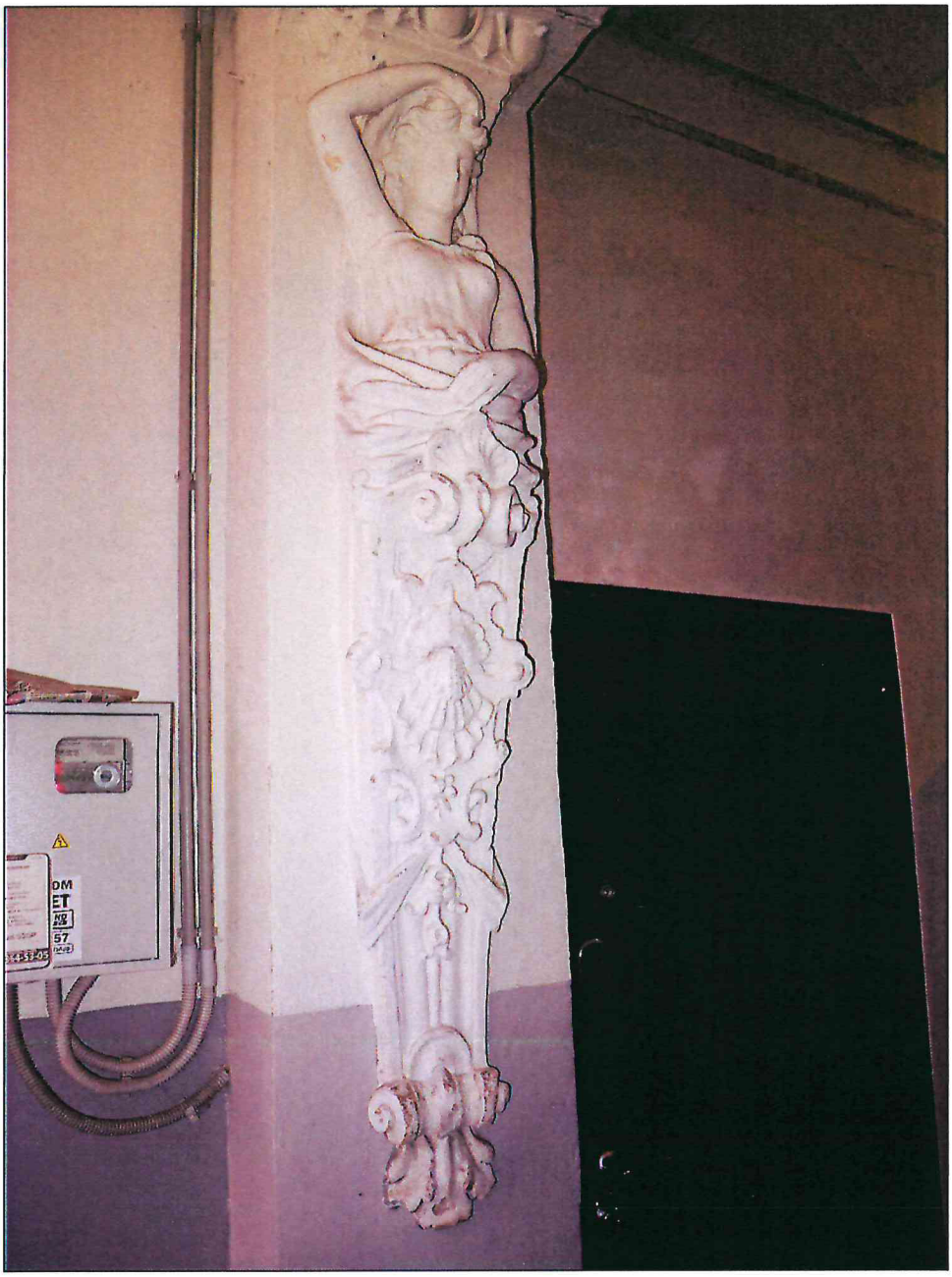
31. Вестибюль парадного входа литера В Объекта. Фото 2024 года.



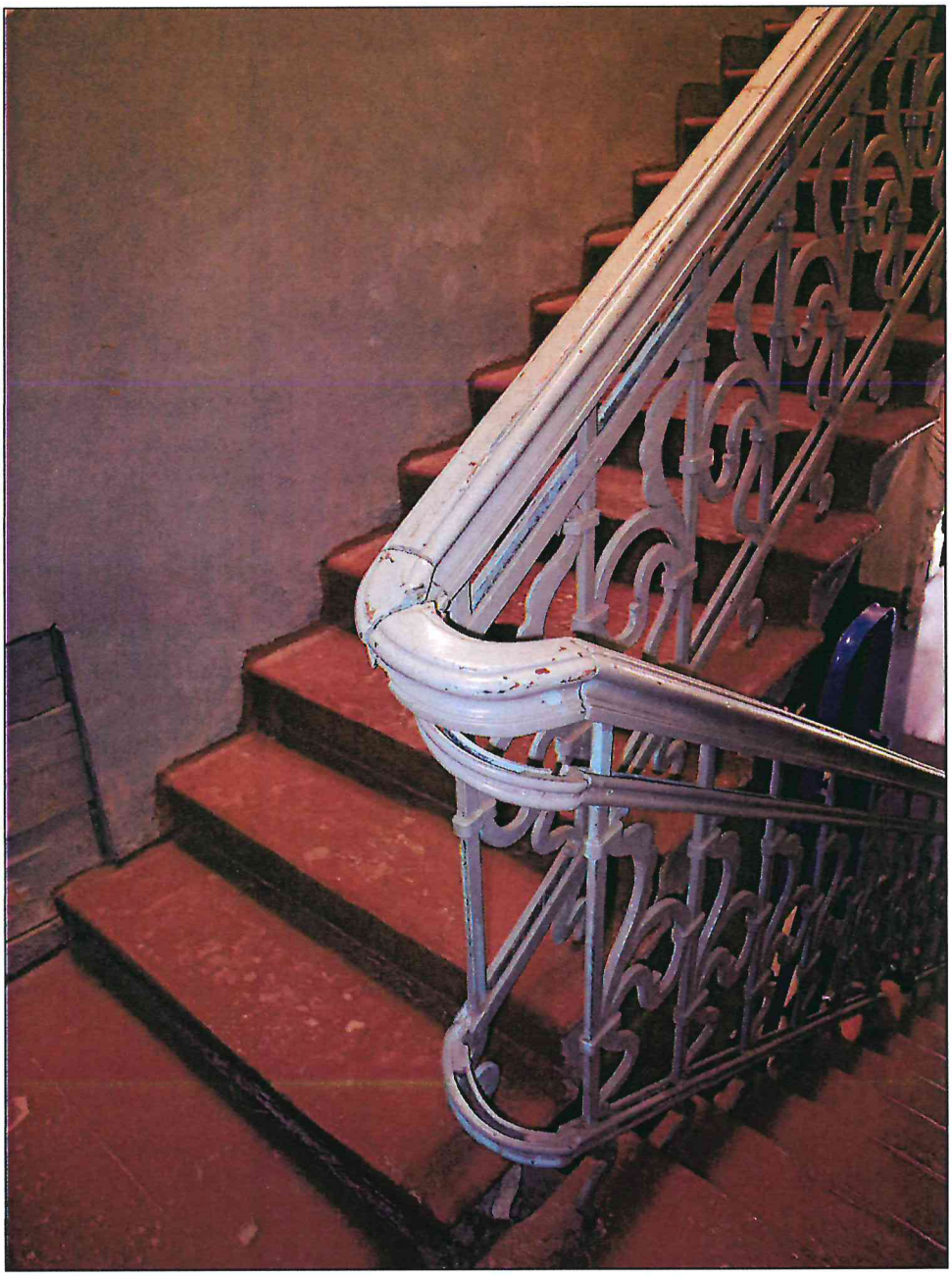
32. Декор потолка в вестибюле парадного входа литера В Объекта. Фото 2024 года.



33. Декор нижней части проема в интерьере вестибюля парадного входа литера В Объекта. Фото 2024 года.



34. Скульптура кариатиды в интерьере вестибюля парадного входа литера В Объекта. Фото 2024 года.



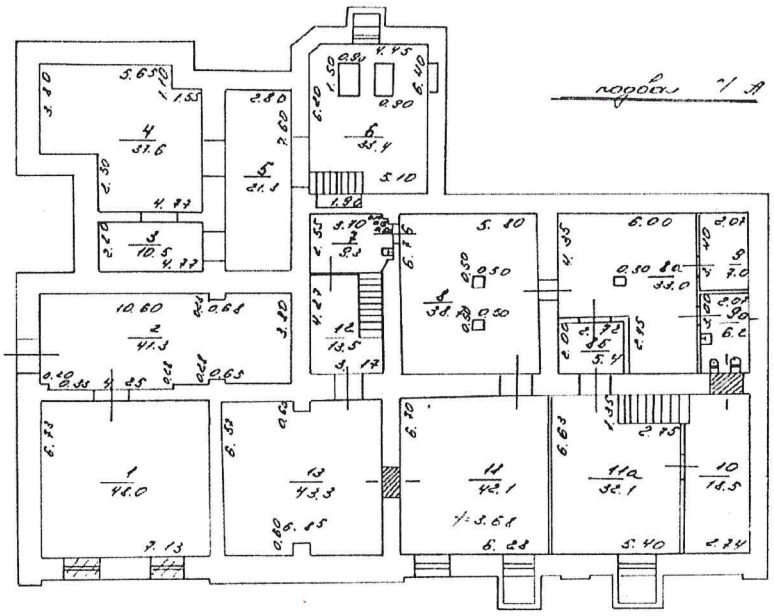
35. Внутренняя междуэтажная парадная лестница в литере В Объекта. Фото 2024 года.

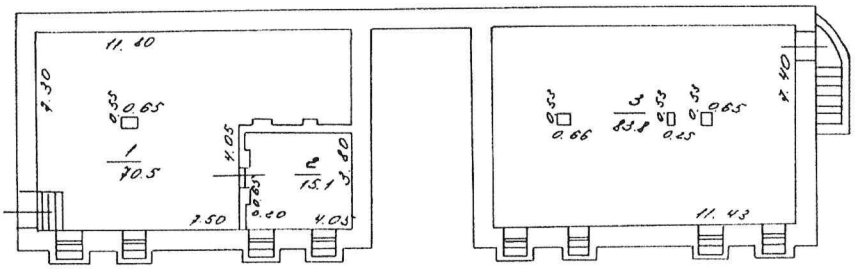


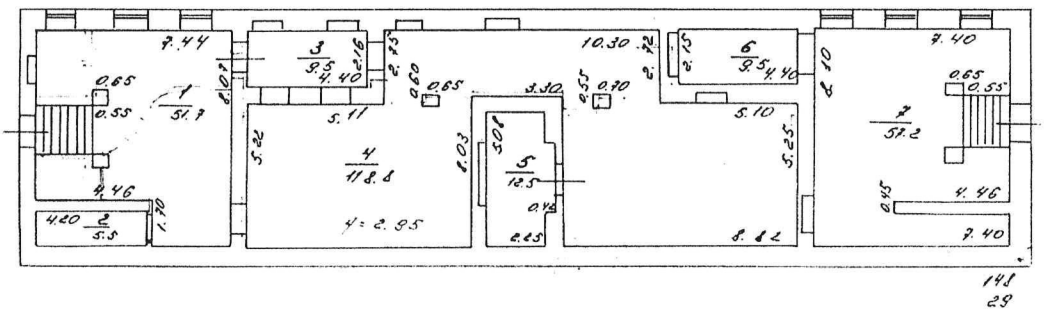
36. Фонарь в интерьере лестничной клетки в литере В Объекта.
Фото 2024 года.

Поэтажный план Объекта

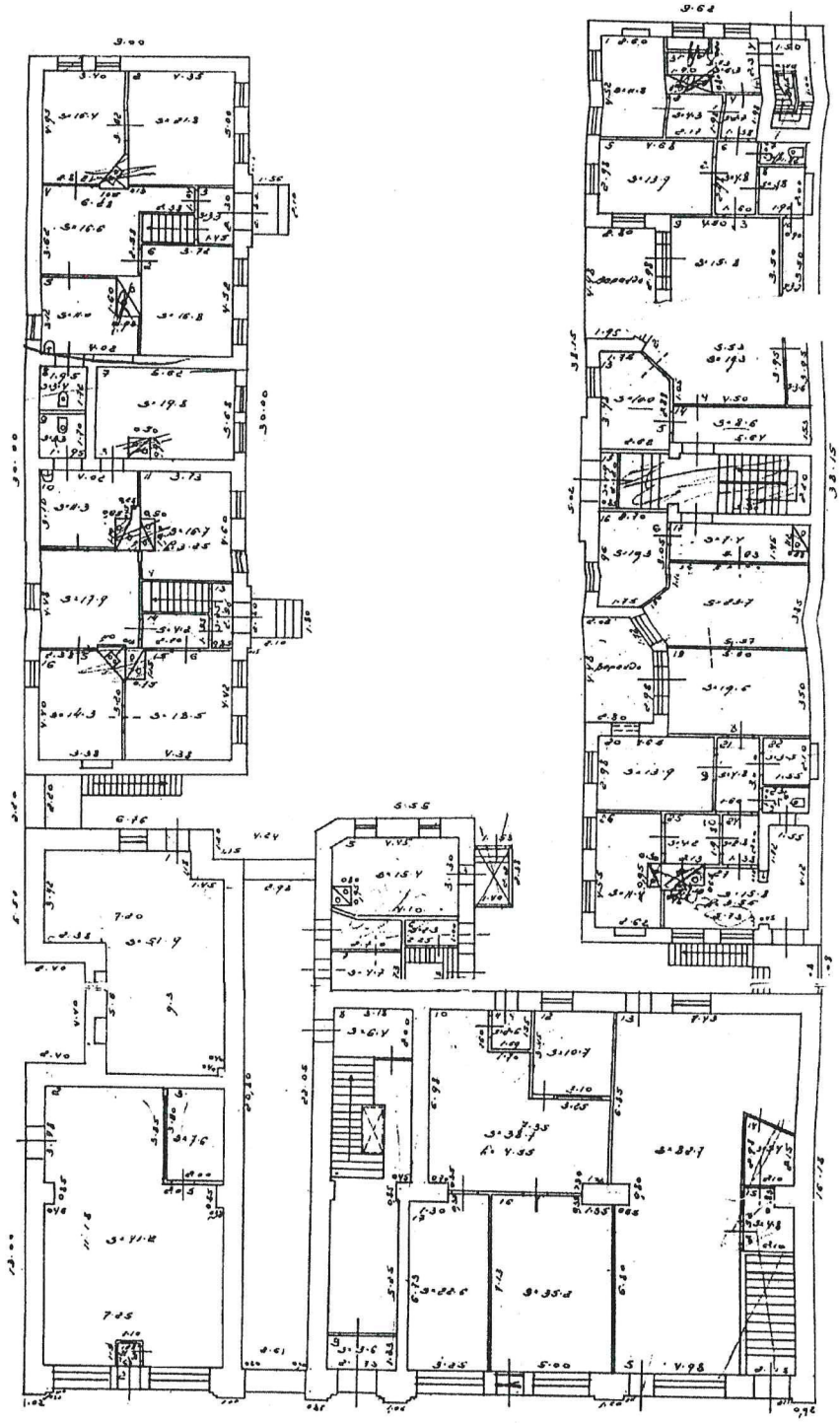
Подвал



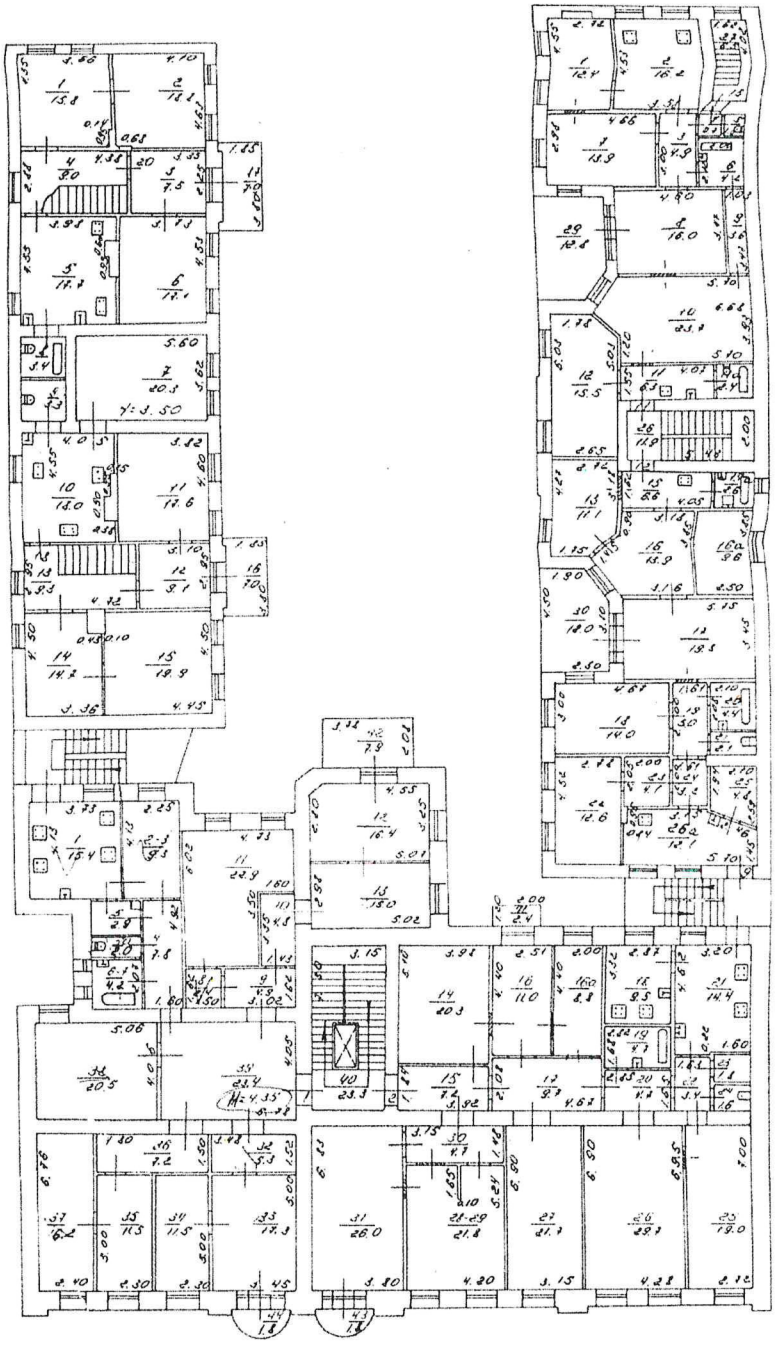




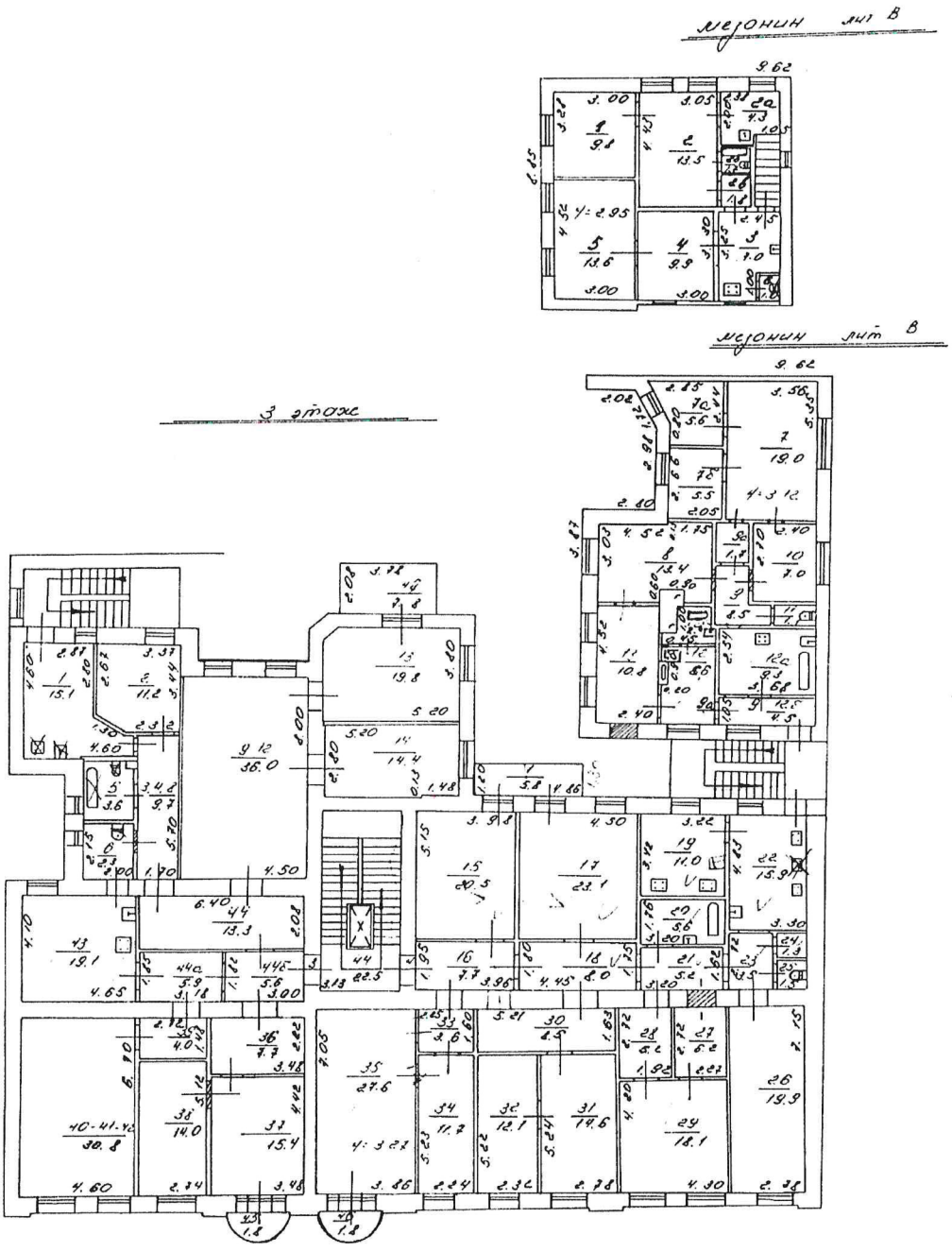
Первый этаж Объекта



Второй этаж Объекта

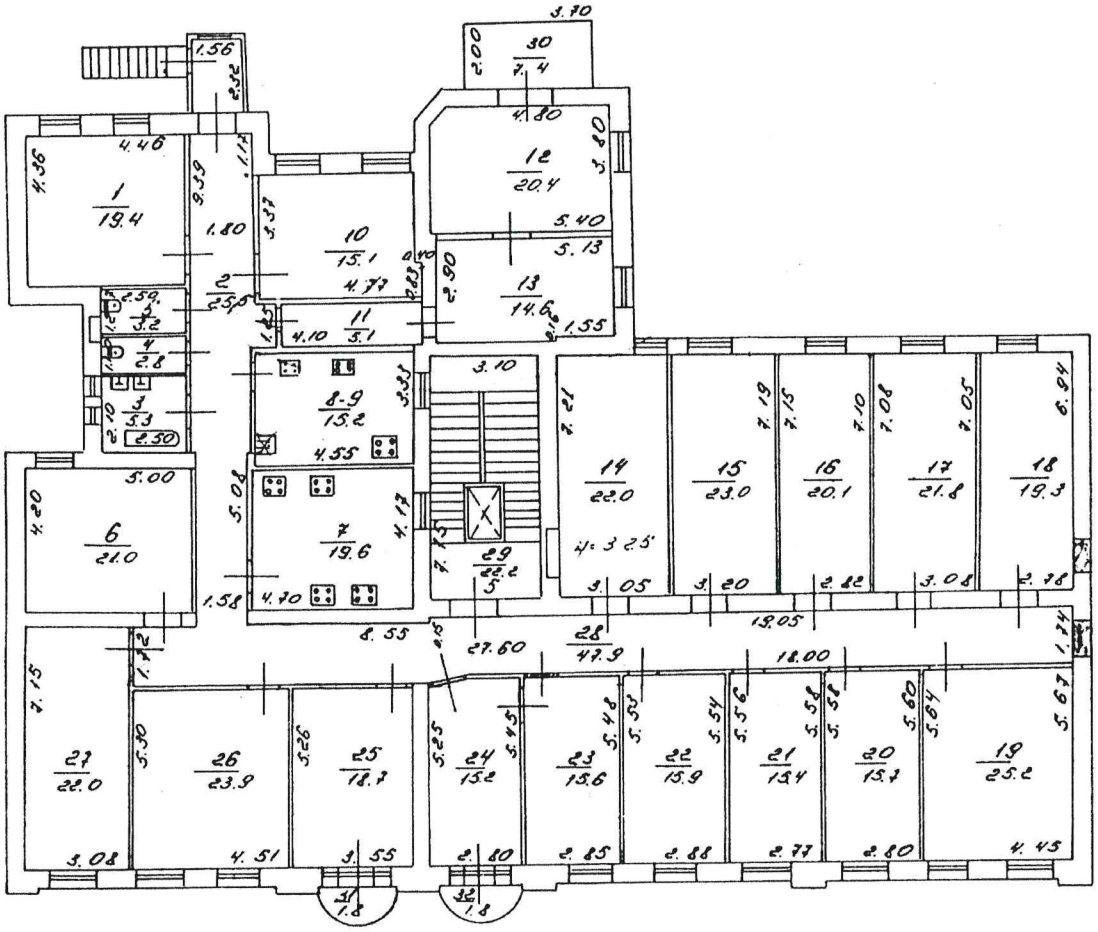


Третий этаж Объекта

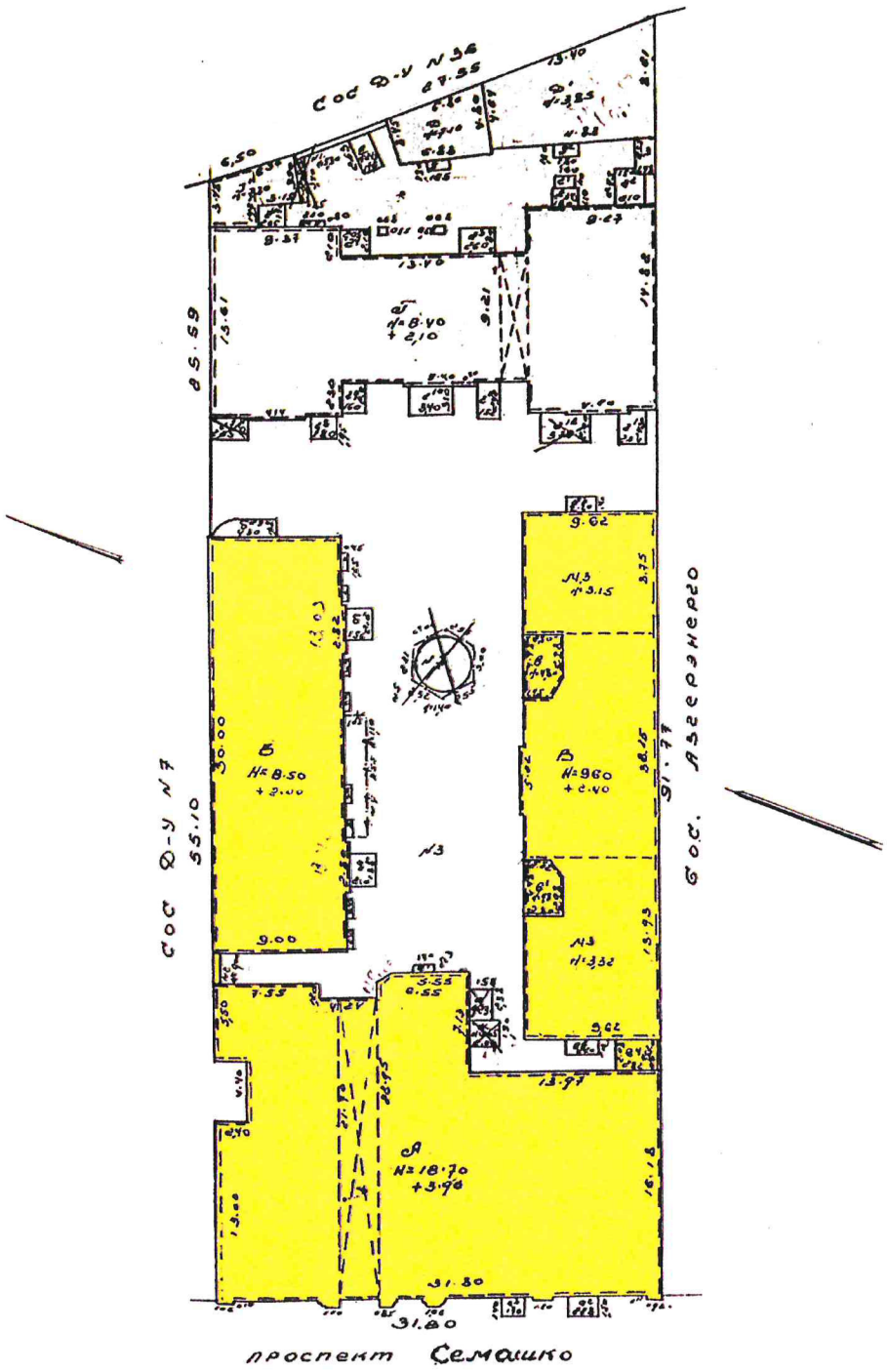


Четвертый этаж Объекта

4 этаж



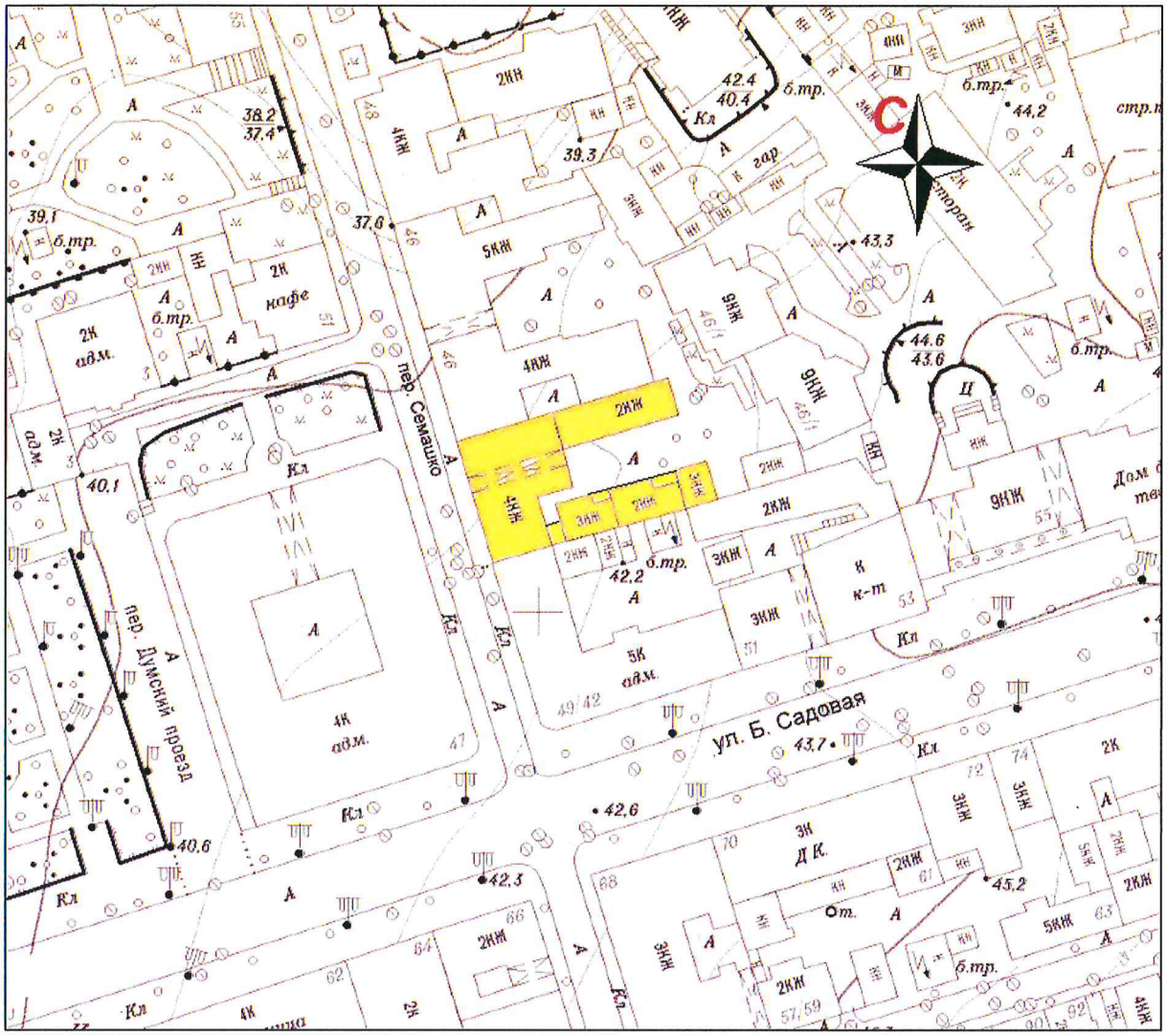
ПЛАН ДОМОВЛАДЕНИЯ ОБЪЕКТА



Условные обозначения:

- Объект.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА,
расположенного по адресу:
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Семашко, д. 44



Условные обозначения:

- Объект.