УТВЕРЖДАЮ:

Председатель
(должность)

комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области

(наименование органа государственной власти, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

_____ Коробова Ирина Владимировна
(подпись) фамилия, имя, отчество (при наличии)

«___» _____ 20____г.
(дата утверждения)

Акт
технического состояния объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

«10» 06 2026 г. № 65-26
(реквизиты акта технического состояния (дата, номер)

Настоящий акт составлен:

ведущим архитектором ГАУК РО «Донское наследие» Усачевым Дмитрием Валерьевичем
(должность, фамилия, имя, отчество (при наличии) лица)

С привлечением к проведению обследования объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект, включенный в реестр):

специалистов:
1)
(фамилия, имя, отчество (при наличии), должности специалистов)

экспертов (экспертных организаций):
1)
(фамилия, имя, отчество (при наличии), должности экспертов или наименование экспертной организации)

Настоящий акт составлен в отношении объекта, включенного в реестр (далее – Объект):

регионального значения «Доходный дом наследников В.Р. Максимова»

(категория и наименование Объекта)

1. Сведения об Объекте

6	1	1	4	1	0	0	8	4	2	3	0	0	0	5

(регистрационный номер Объекта при составлении настоящего Акта в отношении объекта, включенного в реестр)

1.1. Вид

ансамбль		памятник	V	достопримечательное место	

(нужное отметить знаком V)

1.2. Тип

здание, строение, сооружение, помещение	V	произведение монументального искусства	
отдельное захоронение, некрополь		произведение ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства	
объект археологического наследия		прочий Объект	

(нужное отметить знаком V)

1.3. Сведения о местонахождении Объекта (адрес):

Ростовская область

(субъект Российской Федерации)

г. Ростов-на-Дону

(населенный пункт)

улица	Московская	дом	72	корпус/строение		помещение/ квартира	

1.4. Кадастровый номер Объекта:

61:44:0050715:25

1.5. Кадастровый номер земельного участка в границах территории Объекта:

61:44:0050715:17

2. Предмет охраны Объекта

1. Местонахождение объекта культурного наследия в застройке квартала по красной линии ул. Московской в г. Ростове-на-Дону.
2. Конструкции и первоначальное объемно-пространственное решение объекта культурного наследия кирпичного трехэтажного, сложной конфигурации в плане, с подвалом и многоскатной крышей.
3. Композиционно-стилистическое и архитектурно-художественное решения главного южного фасада объекта культурного наследия, в оформлении которого использованы композиционные приемы, композиция, штукатурный и лепной декор, характерные для поздней эклектики с использованием элементов неоклассики и модерна, включая: декор антаблемента с венчающим карнизом на кронштейнах с лепными акантами и поясом  иоников; местоположение центральной и крайних восточной и западной раскреповок, их габариты и конфигурацию их завершений; местоположение двухъярусных лоджий в уровне второго-третьего этажей раскреповок и полуциркульных балконов с балясником в уровне второго этажа, конфигурацию и габариты лоджий и балконов, материал изготовления ограждения, габариты и конфигурацию балясин; порталы с фронтонами на пилястрах с филенками в оформлении дверных проемов лоджий третьего этажа, их местоположение, габариты и конфигурацию; порталы лоджий раскреповок с колоннами и полуколоннами ионического ордера с лепными масками львов на фусте в уровне второго этажа, их местоположение, габариты и конфигурацию; местоположение полуциркульных ниш парадных входов в крайних западной и восточной раскреповках, их габариты и конфигурация; габариты и конфигурацию проемов входов, оформление дверных полотен западного парадного входа, материал их изготовления; ритм, конфигурацию и габариты оконных проемов и декор в их обрамлении; деревянные витражи в уровне первого этажа с деревянной облицовкой импостов, украшенной резными орнаментами с волютами и гирляндами, их местоположение, габариты, конфигурацию, материал изготовления.
4. Материал и характер обработки главного северного фасада, включая декор, формирующий пластику фасада.
5. Внутренние междуэтажные парадные лестницы, расположенные в восточной и западной частях объекта культурного наследия, в объеме лестничных клеток, включая металлическое ажурное ограждение и декор нижней части лестничных маршей, оформленных профилированной филенкой с розетками растительного орнамента по углам, местоположение лестниц, их конфигурация, материал изготовления и габариты, рисунок орнамента ограждения и материал его изготовления.
6. Декор вестибюлей парадных входов, представленный падугами и профилированными потолочным и стеновым карнизами.

Постановление комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 06.02.2020 № 20/01-01/638 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом наследников В.Р. Максимова» по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Московская, 72/27/71, пер. Газетный/ул. Станиславского, литер А»

(реквизиты акта об утверждении предмета охраны Объекта (при наличии)

3. Техническое состояние Объекта

В результате визуального осмотра технического состояния Объекта представителем органа государственной власти, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено:

3.1. Общее состояние Объекта: (*характеристика состояния Объекта, его функциональное назначение на день обследования. Для объекта археологического наследия – характеристика поверхности земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, наличие подъемного археологического материала*): техническое состояние Объекта – неудовлетворительное. Функциональное назначение на день обследования – дом расселен и является нежилым.

3.2. Характеристика внешних архитектурно-конструктивных элементов Объекта: Объект трехэтажный с подвалом, сложной конфигурации в плане, с кирпичными стенами, с оштукатуренным и окрашенным фасадными составами главным северным фасадом, под многоскатной крышей.

а) фундаменты: не обследовались.

б) цоколи и отмостки: цоколь выполнен из блоков пиленого камня-ракушечника, а также из керамического кирпича старого образца на сложном растворе; на главном северном фасаде оштукатурен и окрашен фасадными составами, в восточной части главного северного фасада облицован плитами керамогранита (новодел).

Зафиксировано на главном северном фасаде: обширные участки утрат окрасочного слоя; трещины в штукатурном слое; обширные участки утрат штукатурного слоя до обнажения каменной кладки; следы поздних ремонтов цементно-песчаным раствором; следы биопоражения каменной кладки на обнаженных участках; сколы в каменной кладке на обнаженных участках;

зафиксировано на главном северном фасаде: следы поздних ремонтов цементно-песчаным раствором; сколы в каменной и кирпичной кладке; следы биопоражения каменной и кирпичной кладок; деструкция поверхности отдельных кирпичей;

отмостка, примыкающая к главному северному фасаду, совмещена с покрытием тротуара из мелкоразмерной цементно-песчаной тротуарной плитки. Зафиксировано: участки утрат покрытия; участки дефекта поверхности покрытия в виде нарушения норм ровности; прорастание травянистой и древесной растительности на стыке отмостки и цоколя; локально – следы биопоражения поверхности;

отмостка, примыкающая к дворовому южному фасаду, бетонная. Зафиксировано: трещины; участки деструкции покрытия; следы биопоражения поверхности покрытия; обширный участок загрязнения покрытия строительным мусором.

в) стены наружные: выполнены из керамического кирпича старого образца на сложном растворе, на главном северном фасаде оштукатурены и окрашены фасадными составами.

Зафиксировано на главном северном фасаде: многослойность окраски; участки отслоения и утрат окрасочных слоев; трещины в окрасочном и штукатурном слоях; участи отслоения и утрат штукатурного слоя до обнажения кирпичной кладки; выветривание швов кирпичной кладки на обнаженных участках; вертикальная трещина в уровне первого-третьего этажей в западной части фасада;

зафиксировано на дворовом южном фасаде: вертикальные и диагональные трещины различной ширины раскрытия в центральной части фасада в уровне первого, второго и третьего этажей; выбоины в кирпичной кладке; усиление металлическими обоймами простенков оконных проемов первого этажа в центральной части фасада; признак выпучивания стены в уровне третьего этажа в центральной части фасада; там же, произрастание древесной растительности; закладка керамическим кирпичом ряда оконных проемов первого, второго и третьего этажей;

г) крыша (*стропила, обрешетка, кровля*): многоскатная, кровля выполнена из асбестоцементных волнистых листов. Не обследовалась.

д) главы, шатры, их конструкции и покрытие: нет.

е) внешнее декоративное убранство (*облицовка, окраска, резные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах*): главный северный фасад разделен на два яруса, нижний из которых равен первому этажу, а верхний объединяет второй и третий этажи.

Композиционное решение главного северного фасада симметричное, определено расположением центральной и крайних раскреповок, акцентирующих дверные проемы входов и увенчанных аттиками; кроме того, крайние раскреповки акцентированы полуциркульными нишами (экседрами) нижнего яруса и лоджиями в уровне верхнего яруса.

В оформлении главного северного фасада Объекта использованы композиционные приемы и архитектурно-художественный декор, характерные для эклектики.

Архитектурно-художественный облик главного северного фасада формируют:

кордон раскрепованного цоколя;

широкие окна-витрины прямоугольной конфигурации первого этажа основного поля фасада и центральной раскреповки, оформленные мелкой расстекловкой и деревянными сложнопрофилированными импостами, украшенными модульонами, вертикальными нишами и резным орнаментом растительного характера, а также в виде раковин;

вертикальные ниши прямоугольной и сложной конфигурации в простенках первого этажа основного поля фасада;

лопатки, фланкирующие центральную раскреповку, декорированные вертикальными нишами прямоугольной и сложной конфигурации;

французская рустика первого этажа крайних раскреповок;

экседры крайних раскреповок, акцентирующие парные полуциркульные дверные проемы парадных входов, в простенках которых расположены каннелированные полуколонны стилизованного ордера с капителями в виде гротескных маскаронов, на абаках которых расположены цифры «1906», над капителями полуколонн расположены горельефные изваяния путти на фоне лепных композиций в виде створок морских раковин;

профилированная надоконная тяга первого этажа основного поля фасада и центральной раскреповки;

профилированная раскрепованная межъярусная тяга;

подоконные ниши, а также подоконные филенки сложной конфигурации второго этажа основного поля фасада;

профилированная раскрепованная подоконная тяга второго этажа;

профилированные наличники на кронштейнах-пьедесталах, оформленные замковыми камнями в виде модульонов, декорированных акантами, а также сандрики в виде профилированных треугольных фронтонов на кронштейнах в виде модульонов, декорированных бусами и лепными вставками растительного характера в оформлении прямоугольных оконных проемов второго этажа основного поля фасада;

подоконные ниши второго этажа центральной раскреповки, оформленные глухой балюстрадой;

стилизованный портик в оформлении прямоугольных оконных проемов второго этажа центральной раскреповки в виде фланкирующих пилястр стилизованного ионического ордера на пьедесталах, капители которых декорированы фестонами, а фусты – лепными вставками в виде масок львов, держащих в пасти бандельверки, трехчетвертных колонн стилизованного ионического ордера на консольно расположенных пьедесталах, фусты которых декорированы лепными вставками в виде масок львов, держащих в пасти бандельверки, а также раскрепованного антаблемента в составе архитрава, фриза и профилированного карниза с пояском мелких дентикул, центральная часть которого выполнена в виде лучкового фронтона;

лоджии верхнего яруса крайних раскреповок, фланкированные гигантскими рустованными лопатками на кронштейнах;

там же, портики второго этажа в составе колонн и полуколонн стилизованного ионического ордера на пьедесталах, капители которых декорированы фестонами, а фусты – лепными вставками в виде масок львов, держащих в пасти бандельверки, ограждения в виде балюстрады, полуциркульных в плане балконов в центральной части, а также раскрепованного антаблемента в составе архитрава, фриза и профилированного карниза с пояском мелких дентикул; там же, наличники с ушками, замковыми камнями с гуттами в обрамлении волют, в оформлении дверных проемов второго этажа;

там же, декоративные порталы дверных проемов третьего этажа, выполненные в виде эдикул в составе пилястр стилизованного тосканского ордера,

оформленных нишами сложной конфигурации, а также треугольными профилированными фронтонами;

профилированные подоконники на кронштейнах, оформленных лепными акантами, профилированные наличники с ушками, оформленными небольшими лепными волютами, замковые камни в виде модульонов, а также надоконные П-образные вставки с кнопками и гуттами в оформлении прямоугольных оконных проемов третьего этажа основного поля фасада;

гигантские вертикальные муфтированные ниши в простенках верхнего яруса основного поля фасада, оформленные в верхней части лепным декором растительного характера, а также бандельверками;

подоконные ниши третьего этажа центральной раскреповки, оформленные глухой балюстрадой;

профилированные наличники с ушками, оформленные лепными вставками растительного характера в верхней части, а также масками львов, держащих в пасти кольца, в оформлении прямоугольных оконных проемов третьего этажа центральной раскреповки;

надоконные ниши сложной конфигурации с лепным декором в их поле в виде путти, а также антропоморфного и зооморфного характера и цветочно-растительного орнамента в уровне третьего этажа центральной раскреповки;

вертикальные ниши в простенках оконных проемов третьего этажа центральной раскреповки;

раскрепованный антаблемент в составе профилированного архитрава, прерывающегося на центральной раскреповке, фриза, профилированного карниза, оформленного пояском иоников и ритмом модульонов на основном поле фасада и центральной раскреповке, и имеющего форму раскрепованного архивольта на крайних раскреповках;

трехчастный раскрепованный аттик в завершении центральной раскреповки, оформленный в центральной части прямоугольной нишей, профилированным карнизом и разорванным треугольным фронтоном с волютами;

прямоугольные раскрепованные аттики в завершении крайних раскреповок.

Зафиксировано: трещины и участки утрат профиля кордона цоколя; там же, следы поздних ремонтов цементно-песчаным раствором; вертикальная трещина вдоль вертикальных ниш прямоугольной и сложной конфигурации в простенке первого этажа в центральной части основного поля фасада; участки отслоения и утрат окрасочных слоев лепного декора и полуколонн в экседрах крайних раскреповок; там же, локально – трещины в лепном декоре; там же, сколы в нижней части полуколонн, в том числе, до обнажения стальной арматуры; там же, поражение коррозией стальной арматуры на обнаженных участках; участки отслоения и утрат окрасочного слоя, трещины и сколы профилированной надоконной тяги первого этажа основного поля фасада и центральной раскреповки; участки отслоения и утрат окрасочного слоя, трещины, сколы а также участки утрат штукатурного профиля до обнажения кирпичной кладки, выветривание швов кирпичной кладки на обнаженных участках профилированной межъярусной тяги; участки отслоения и утрат окрасочного слоя, а также локально – трещины в

подоконных филенках второго этажа основного поля фасада; участки отслоения и утрат окрасочного слоя, трещины, участки утрат профиля, а также участки разрушения профилированной подоконной тяги второго этажа; участки отслоения и утрат окрасочного слоя, а также локально – трещины, сколы, участки разрушения декора оконных проемов второго этажа основного поля фасада; участки отслоения и утрат окрасочного слоя, трещины в подоконных нишах с глухой балюстрадой второго этажа центральной раскреповки; участки отслоения и утрат окрасочного и штукатурного слоев, трещины, сколы стилизованного портика второго этажа центральной раскреповки; там же, участки деструкции штукатурного декора и утрата части профиля и дентикул раскрепованного антаблемента; участки отслоения и утрат окрасочного и штукатурного слоев, в том числе, до обнажения кирпичной кладки, а также выветривание швов кирпичной кладки на обнаженных участках гигантских рустованных лопаток, фланкирующих лоджии верхнего яруса крайних раскреповок; участки отслоения и утрат окрасочного слоя, локальные участки утрат штукатурного слоя, трещины, сколы и участки утрат штукатурного декора портиков второго этажа крайних раскреповок; там же, поражение коррозией металлических несущих конструкций балконов, а также участки отслоения и утрат окрасочного слоя, локальные участки деформации поверхности, вмятины, сквозные разрывы балясин; участки отслоения и утрат окрасочного слоя, трещины, сколы декоративных порталов дверных проемов третьего этажа крайних раскреповок; участки отслоения и утрат окрасочного слоя, трещины, сколы, участки утрат штукатурного и лепного декора, в том числе, до обнажения кирпичной кладки в оформлении прямоугольных оконных проемов третьего этажа основного поля фасада; утрата части лепного декора растительного характера в гигантских вертикальных муфтированных нишах простенков верхнего яруса основного поля фасада; участки отслоения и утрат окрасочного слоя, трещины, и мелкие сколы в глухой балюстраде подоконных ниш третьего этажа центральной раскреповки; участки отслоения и утрат окрасочного слоя, трещины и участки утрат профиля декора оконных проемов третьего этажа центральной раскреповки; там же, утрата маски льва над западным оконным проемом; участки отслоения и утрат окрасочного слоя и трещины в лепном декоре надоконных ниш третьего этажа центральной раскреповки; участки отслоения и утрат окрасочного и штукатурного слоев, в том числе, до обнажения кирпичной кладки, выветривание швов и разрушение кирпичной кладки на обнаженных участках, трещины, сколы, утрата части модульонов и части профиля раскрепованного антаблемента; там же, произрастание кустарниковой растительности в центральной части фасада; там же, сколы, участки утрат профиля и участки разрушения антаблемента, имеющего форму раскрепованного архивольта, на крайних раскреповках; там же, произрастание древесной растительности на антаблементе крайней западной раскреповки; утрата окрасочного и штукатурного слоев до обнажения кирпичной кладки, выветривание швов кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей трехчастного раскрепованного аттика в завершении центральной раскреповки; утрата окрасочного и штукатурного слоев до обнажения кирпичной кладки,

выветривание швов кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей прямоугольных аттиков крайних раскреповок.

ж) козырьки, балконы: на лоджиях крайних западной и восточной раскреповок в уровне второго этажа расположены полуциркульные в плане балконы с ограждениями в виде балюстрады. Балясины полые, выполнены из тонкого металла, окрашены эмалью; поручни деревянные, обиты тонколистовой сталью. Зафиксировано: поражение коррозией металлических несущих конструкций балконов и крепежных изделий ограждения; утрата части обивки деревянных поручней; там же, рассыхание и коробление древесины, трещины и следы биопоражения; участки отслоения и утрат окрасочного слоя балясин; там же, локально – участки деформации поверхности, вмятины, сквозные разрывы.

з) наружные лестницы, ограждения, крыльца, приямки: в западной части главного северного фасада расположена загрузочная ляда в подвал, выполненная из керамического кирпича, оштукатурена, с металлическим распашным напольным люком. Зафиксировано: трещины в штукатурном слое; участки отслоения и утрат штукатурного слоя до обнажения кирпичной кладки; следы биопоражения поверхности; деформация и поражение коррозией, в том числе, сквозной, металлического люка.

и) наружные двери и окна:

двери крайних западной и восточной раскреповок на главном северном фасаде:

деревянные двупольные филенчатые глухие, с полуциркульными остекленными фрамугами, с деревянными накладными элементами в виде аканта и текста «КВАРТИРЫ», окрашены масляными составами. Зафиксировано: многослойность окраски; обширные участки отслоения окрасочных слоев; участки утраты окрасочных слоев; поздняя замена остекления во фрамугах дощатыми щитами; локально – замена первоначальных филенок; локально – замена первоначальных деревянных полотен металлическими;

дверь центральной раскреповки на главном северном фасаде зашита металлическим профилированным листом. Определить тип ее конструкции и оценить физическое состояние не представляется возможным;

дверь, расположенная в западной части дворового южного фасада, деревянная двупольная филенчатая, окрашена масляными составами. Зафиксировано: трещины и сколы в полотнах; полотна частично зашиты тонколистовой сталью (новодел);

дверь, расположенная на западном дворовом фасаде ризалита, деревянная однопольная. Зафиксировано: утрата дверного полотна;

двери лоджий второго этажа крайних западной и восточной раскреповок деревянные двупольные филенчатые остекленные, с остекленными фрамугами и деревянными резными накладными элементами в виде маскаронов и растительного орнамента, декорированы профилированными наличниками с ушками, алмазным рустом с гуттами в обрамлении волют, окрашены масляными составами. Зафиксировано: многослойность окраски; трещины в окрасочных слоях; участки отслоения и утрат окрасочных слоев; утрата большей части маскаронов; утрата

части деревянных резных накладных элементов растительного орнамента; утрата части штапиков остекленных фрамуг; утрата части остекления;

двери лоджий третьего этажа крайних западной и восточной раскреповок деревянные двупольные филенчатые остекленные, с остекленными фрамугами и деревянными резными накладными элементами в виде растительного орнамента, окрашены масляными составами. Зафиксировано: многослойность окраски; трещины в окрасочных слоях; участки отслоения и утрат окрасочных слоев; поздняя замена заполнения дверного проема восточной раскреповки;

балконные двери второго и третьего этажей на дворовом южном фасаде однопольные деревянные остекленные с остекленными фрамугами, окрашены масляными составами. Зафиксировано: многослойность окраски; трещины в окрасочных слоях; участки отслоения и утрат окрасочных слоев;

заполнения оконных проемов:

витражи оконных проемов первого этажа главного северного фасада деревянные с прямоугольными остекленными фрамугами, с деревянными резными накладными элементами в виде модульонов, раковин и растительного орнамента, окрашены масляными составами. Зафиксировано: участки отслоения и утрат окрасочного слоя; сколы в стеклах, а также их фрагментарная утрата; поздняя замена первоначальной деревянной конструкции витража металлопластиковым в восточной части фасада;

деревянные двойные раздельные с прямоугольными остекленными фрамугами, окрашены масляными составами. Зафиксировано: многослойность окраски; трещины в окрасочных слоях; участки отслоения и утрат окрасочных слоев; фрагментарная утрата стекол; оседание створок;

из металлопластиковых профилей (новодел). При визуальном осмотре видимых дефектов не зафиксировано.

к) элементы водоотведения (*водостоки, воронки, трубы, сливы, дренажи*): Объект оборудован водосточной системой, представленной металлическими водосточными трубами, навешанными на хомутах к стенам. Зафиксировано: участки поражения коррозией труб; участки замятия, а также частичная утрата нижних колен труб.

л) иные сведения, предусмотренные Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ): нет.

3.3. Характеристика внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов, предметов декоративно-прикладного искусства Объекта, являющегося зданием, строением, сооружением, помещением, с указанием их состояния:

а) перекрытия (*плоские, сводчатые*):

железобетонное перекрытие в виде мелкоразмерных сводов, окрашено меловыми составами. Зафиксировано: участки отслоения и утрат окрасочного слоя; поражение коррозией стальных прокатных двутавровых балок на обнаженных участках; локальные участки деструкции поверхности бетонных сводов; поздние усиления перекрытия металлическими конструкциями;

деревянное по деревянным балкам.

Отделка потолков:

оштукатурены, декорированы гипсовым орнаментом и окрашены различными составами. Зафиксировано: трещины в окрасочном, гипсовом и штукатурном слоях; участки отслоения окрасочного, гипсового и штукатуреного слоев, в том числе, до обнажения дранки; сколы в гипсовом и штукатурном слоях;

оштукатурены и окрашены различными составами. Зафиксировано: трещины в окрасочном и штукатурном слоях; участки отслоения окрасочного слоя; участки отслоения штукатуреного слоя до обнажения дранки; локальные участки разрушения досок перекрытия вследствие поражения древесины гнилью; локальные участки разрушения и утрат элементов междуэтажного перекрытия;

оштукатурены, окрашены различными составами и оклеены бумажными обоями (новодел). Зафиксировано: участки сморщивания и отслоения обоев;

оштукатурены и подшиты листами гипсокартона (новодел). Зафиксировано: механические повреждения.

б) полы:

бетонные. Зафиксировано: устройство шурфов;

отделка полов:

облицованы керамической плиткой. Зафиксировано: трещины в облицовке;

дощатые на деревянных лагах. Зафиксировано: участки утрат окрасочного слоя; стертость в ходовых местах; участки замачивания; участки разрушения половиц вследствие гниения; локальные участки распиловки досок пола;

отделка полов:

штучным деревянным паркетом, частично вскрытым лаком и частично окрашенным масляными составами. Зафиксировано: участки утрат окрасочного слоя, стертость в ходовых местах; утрата отдельных планок;

с рулонным покрытием (линолеум). Зафиксировано: участки неплотного прилегания; участки потертости покрытия; порезы и разрывы.

в) стены, их состояние, связи: внутренние стены и перегородки кирпичные и деревянные каркасно-набивной конструкции.

Отделка стен и перегородок:

окрашены различными составами. Зафиксировано: многослойность окраски; потертости; участки отслоения и утрат окрасочных слоев до обнажения кирпичной кладки; локальные участки замачивания; поздние усиления дверных проемов металлическими конструкциями; поздняя закладка отдельных дверных проемов керамическим кирпичом;

оштукатурены и окрашены различными составами. Зафиксировано: трещины в окрасочном и штукатурном слоях; участки отслоения и утрат окрасочного слоя; участки осмотического вспучивания окрасочного слоя; локально – участки утрат штукатурного слоя до обнажения кирпичной кладки и дранки; локально – трещины деформационного характера в кирпичной кладке; там же, следы поздних ремонтов пенополиуретановым герметиком;

оштукатурены, окрашены различными составами и оклеены бумажными обоями (новодел). Зафиксировано: участки отслоения и утрат обоев; участки отслоения и утрат окрасочного и штукатурного слоев;

оштукатурены, частично облицованы керамической плиткой (новодел) и окрашены меловыми составами. Зафиксировано: сколы, трещины в плитках; утрата отдельных плиток; трещины в окрасочном и штукатурном слоях; участки отслоения и утрат окрасочного слоя; локальные участки утрат штукатурного слоя до обнажения дранки.

г) столбы, колонны: в помещении № 2б подвала расположены металлическая колонна и кирпичный столб, окрашенный меловыми составами, являющиеся опорами перекрытия. Зафиксировано: поражение коррозией колонны; мелкие сколы кирпичной кладки столба.

д) внутренние двери и окна:

внутренние двери:

деревянные одно- и двупольные филенчатые глухие, с остекленной фрамугой, окрашены масляными составами. Зафиксировано: многослойность окраски; участки отслоения и утрат окрасочных слоев; частичная утрата дверных приборов; стертость по периметру и оседание полотен; механические повреждения; локально – замена остекления фрамуги дощатым щитом и листами древесно-волокнистой плиты;

деревянные однольные филенчатые глухие, окрашены масляными составами. Зафиксировано: многослойность окраски; участки отслоения и утрат окрасочных слоев; механические повреждения; утрата отдельных дверных полотен;

заполнения оконных проемов:

деревянные двойные раздельные с прямоугольными остекленными фрамугами, окрашены масляными составами. Зафиксировано: многослойность окраски; трещины в окрасочных слоях; участки отслоения и утрат окрасочных слоев; фрагментарная утрата стекол; оседание створок;

из металлопластиковых профилей (новодел). При визуальном осмотре видимых дефектов не зафиксировано.

е) внутренние лестницы:

в западной и восточной частях Объекта расположены парадные двухмаршевые межэтажные лестницы, с монолитными железобетонными ступенями, с добавлением мраморной крошки и мозаичным покрытием типа терраццо, уложенными по стальным оштукатуренным косоурам; лестничные площадки вымощены метлахской керамической плиткой; нижняя часть лестничных маршей и лестничных площадок оформлена штукатурным и лепным декором в виде профилированных тяг и квадратных цветочных розеток, окрашенным водоэмульсионными составами; ограждение лестничных маршей металлическое, кованое, ажурное с декоративными элементами растительного орнамента, с деревянными профилированными поручнями, окрашено масляными составами. Зафиксировано: утрата ограждения маршей и лестничных площадок лестницы, расположенной в западной части Объекта; частичная утрата деревянного поручня ограждения лестницы, расположенной в восточной части Объекта; сколы в ступенях, в том числе, до обнажения стальной арматуры; трещины, сколы в облицовке лестничных площадок; там же, утрата отдельных плиток и следы поздних ремонтов цементно-песчаным раствором; участки утрат

профилированных тяг на нижней поверхности лестничных маршей; там же, трещины в окрасочном и штукатурном слоях; участки утрат штукатурного слоя до обнажения дранки;

в северной части Объекта расположена служебная двухмаршевая межэтажная лестница, в уровне подвала, первого и второго этажей – с монолитными железобетонными ступенями, уложенными по стальным косоурам, в уровне третьего этажа и чердака – предположительно, с металлическими ступенями по стальным косоурам. Зафиксировано: поражение коррозией стальных косоуров; утрата ограждения лестничных маршей; сколы в железобетонных ступенях; утрата металлических ступеней.

ж) декоративные элементы:

архитектурный декор представлен:

профилированными штукатурными тягами, падугами, а также лепным декором цветочно-растительного характера в помещениях №№ 2, 3, 14, 15, 30 второго этажа и помещениях №№ 2, 16, 17, 27 третьего этажа. Декор окрашен водоэмульсионными составами. Зафиксировано: многослойность окраски; трещины в окрасочных и штукатурном слоях; участки отслоения и утрат окрасочных слоев; локальные следы замачивания; сколы и участки утрат лепного и штукатурного декора;

профилированными штукатурными тягами и падугами в помещениях №№ 11, 12 первого этажа и № 8 второго этажа. Декор окрашен водоэмульсионными составами. Зафиксировано: сколы в тягах; участки отслоения и утрат окрасочного слоя; локально – следы интенсивного замачивания; участки утрат декора.

з) живопись (*монументальная, станковая, мозаика, материал*): нет.

и) подъемные механизмы (*лифты, эскалаторы*): нет.

к) средства для обеспечения доступности Объекта для инвалидов (*пандусы, поручни, подъемники, тактильные плитки*): нет.

л) системы инженерного обеспечения (*электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, система вентиляции, дымоходы, камины, печи*): электроснабжение от городских электросетей (на момент обследования не функционирует); теплоснабжение централизованное (на момент обследования не функционирует); водоснабжение централизованное (на момент обследования не функционирует); водоотведение – городские сети (на момент обследования не функционирует); система вентиляции – естественная; дымоходы – есть; камины – нет; печи – на момент обследования утрачены.

м) иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ: нет.

3.4. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ограда и ворота, состояние территории Объекта, являющегося зданием, строением, сооружением, и Объекта, являющегося произведением ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства:

а) дорожно-тропиночная сеть (*садово-парковые дороги, тропы, площадки, лестницы*): территория двора с бетонным покрытием (новодел). На момент обследования двор засыпан строительным мусором.

б) зеленые насаждения (*газоны, деревья, кустарники, цветники, аллеи, многолетние насаждения*): на территории двора произрастают несколько дикорастущих древесных растений.
в) особенности рельефа (равнинный, холмистый (наличие холмов, оврагов, промоин, котловин), горный, искусственно созданный рельеф (насыпи, гроты, низины): рельеф равнинный; холмы, овраги, промоины, котловины отсутствуют.
г) пруды и водные источники (*водоемы, пруды, ручьи, родники, озера, источники*): нет.
д) гидротехнические сооружения (*водотоки, каналы, плотины, сооружения (дамбы), шлюзы, дренажи, устройства от размывов, фонтаны*): нет.
е) малые архитектурные формы и элементы благоустройства, подпорные стены: нет.
ж) ограждения и входные ворота: двор ограничен Объектом, а также кирпичными постройками различной этажности.
з) наличие мемориальных досок: нет.
и) иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ: нет.
3.5. Характеристика состояния Объекта, являющегося произведением монументального искусства, Объекта, являющегося отдельным захоронением, некрополем, и Объекта, отнесенного к типу «прочий Объект» в подпункте 1.2 пункта 1 настоящего Акта:
а) характеристика общего состояния Объекта (*фундаментов оснований, строительных конструкций, облицовочного камня (плит), дефекты, утраты*):
б) состояние архитектурных, конструктивных и декоративных элементов Объекта (*скульптура, монумент, стела, обелиск, бюст, постамент, пьедестал, стилобат, барельефы, мемориальные надписи, гравировки, колонны*):
в) состояние подходной площадки, ограды, территории Объекта:
г) наличие мемориальных элементов и их состояние (*надгробные плиты, чаша Вечного огня, стелы с надписями*):
д) иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:
3.6. Характеристика состояния Объекта, являющегося объектов археологического наследия:
а) характеристика рельефных признаков Объекта (*курган, насыпь, ров, вал, западина*):
б) характеристика культурного слоя объекта археологического наследия (*мощность, глубина, наличие подъемного археологического материала, видимых останков археологических строений, сооружений, зданий, фортификационных элементов и погребальных конструкций*):
в) наличие объектов и предметов (*построек, сооружений, знаков, обозначений*), не отнесенных к предмету охраны Объекта:
г) наличие следов разрушений природного характера и (или) антропогенного воздействия (*характер повреждений с указанием площади и протяженности*):
д) иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:
3.7. Характеристика состояния Объекта, являющегося достопримечательным местом:

а) характеристика предмета охраны достопримечательного места:
б) наличие современных объектов и предметов, противоречащих требованиям к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места и требованиям к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места (*построек, сооружений, знаков, обозначений*):
в) наличие следов разрушений природного характера и (или) антропогенного воздействия (характер повреждений с указанием площади и протяженности):
г) иные сведения, предусмотренные законом № 73-ФЗ:

4. Надписи и обозначения, содержащие информацию об Объекте (*наличие/отсутствие, состояние*):

Надписи и обозначения, содержащие информацию об Объекте, отсутствуют.

Срок установки надписей и обозначений, содержащих информацию об Объекте: в течение 36 месяцев с момента утверждения комитетом по охране объектов культурного наследия Ростовской области охранного обязательства собственника или иного законного владельца Объекта установить информационную надпись и обозначение на Объекте.

5. Итоговая оценка состояния Объекта

Надлежащее техническое состояние		Ненадлежащее техническое состояние	
		Неудовлетворительное состояние (для объектов культурного наследия, являющихся зданием, строением или сооружением)	V

(нужное отметить знаком V)

Соответствие Объекта критериям[1] отнесения объекта культурного наследия, являющегося зданием, строением или сооружением, к объекту культурного наследия, находящемуся в неудовлетворительном состоянии (*заполняется для зданий, строений или сооружений*):

1)	утрата элементов систем инженерно-технического обеспечения (электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения)	V
2)	деформация фундамента, цоколя и (или) отмостки	V
3)	горизонтальные и (или) вертикальные сквозные трещины в стенах	
4)	прогиб или нарушение покрытия кровли либо ее отсутствие	
5)	деформация перекрытий или их отсутствие	V
6)	отсутствие заполнения дверных и (или) оконных проемов	V
7)	частичная или полная утрата элементов несущих строительных	

	конструкций (фундамента, стен, перекрытий, крыши и других), не позволяющая надлежащим образом эксплуатировать объект культурного наследия целиком	
8)	горизонтальные, вертикальные, продольные, диагональные и (или) поперечные сквозные трещины в несущих строительных конструкциях по всей длине (высоте или ширине) таких конструкций	
9)	общее состояние объекта культурного наследия, характеризующееся снижением до недопустимых уровней надежности здания, строения или сооружения, прочности и устойчивости несущих строительных конструкций и основания и свидетельствующее об исчерпании несущей способности и опасности обрушения таких здания, строения или сооружения.	

(нужное отметить знаком V)

[1] Пункт 5 статьи 50[1] Закона № 73-ФЗ

6. Использование при осмотре Объекта технических средств

Фотокамера NIKON D5100

Приложение:

Материалы фотофиксации на 23 л. в 1 экз.

(количество страниц фотофиксации)

Поэтажный план Объекта на 4 л. в 1 экз.

План домовладения Объекта на 1 л. в 1 экз.

Ситуационный план земельного участка на 1 л. в 1 экз.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению Объекта на 1 л. в 1 экз.

ПОДПИСИ:

«Исполнитель»:
ГАУК РО «Донское наследие»
Государственное задание 2026 г.

Директор ГАУК РО «Донское наследие» _____ Власкин М.В.

М.П.

И.о. начальника
отдела архитектурного
и исторического наследия _____ Гончарова Е.В.

Ведущий архитектор _____ Усачев Д.В.

МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ ОБЪЕКТА



1. Вид Объекта с северо-востока. Фото 2026 г.



2. Вид Объекта с северо-запада. Фото 2026 г.



3. Центральная раскреповка главного северного фасада Объекта. Фото 2026 г.



4. Стилизованный портик в уровне второго этажа центральной раскреповки главного северного фасада Объекта. Фото 2026 г.



5. Оформление оконных проемов третьего этажа центральной раскреповки главного северного фасада Объекта. Фото 2026 г.



6. Крайняя восточная раскреповка главного северного фасада Объекта. Фото 2026 г.



7. Фрагмент экседры крайней восточной раскреповки главного северного фасада Объекта. Полуциркульная деревянная фрамуга одной из дверей парадного входа. Фото 2026 г.



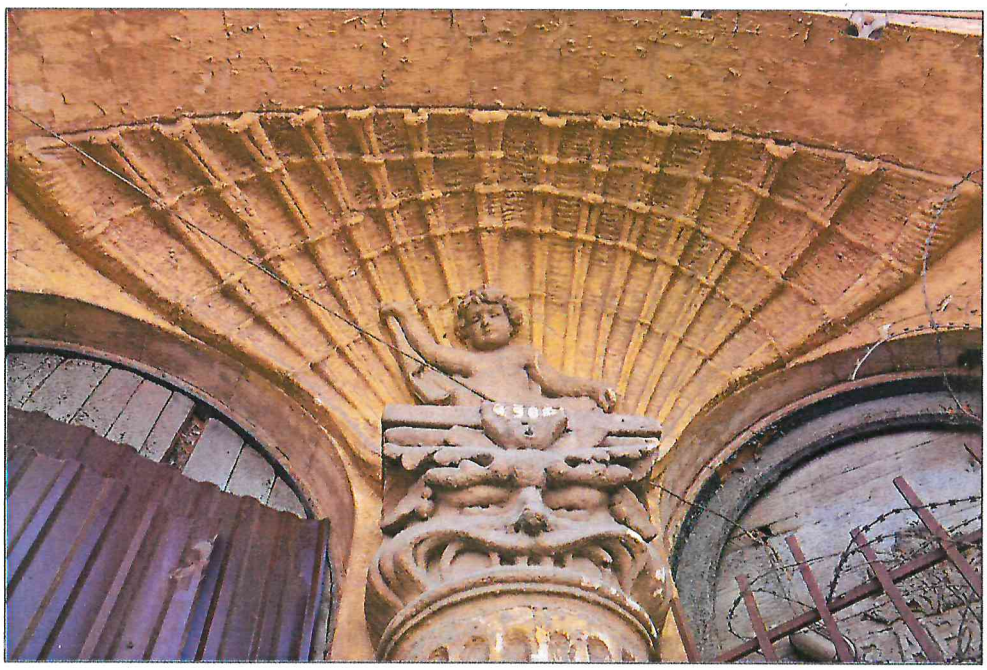
8. Фрагмент крайней восточной раскреповки главного северного фасада Объекта в уровне первого этажа. Капитель каннелированной полуколонны стилизованного ордера в виде гротескного маскарона, расположенной в простенке дверных проемов. Фото 2026 г.



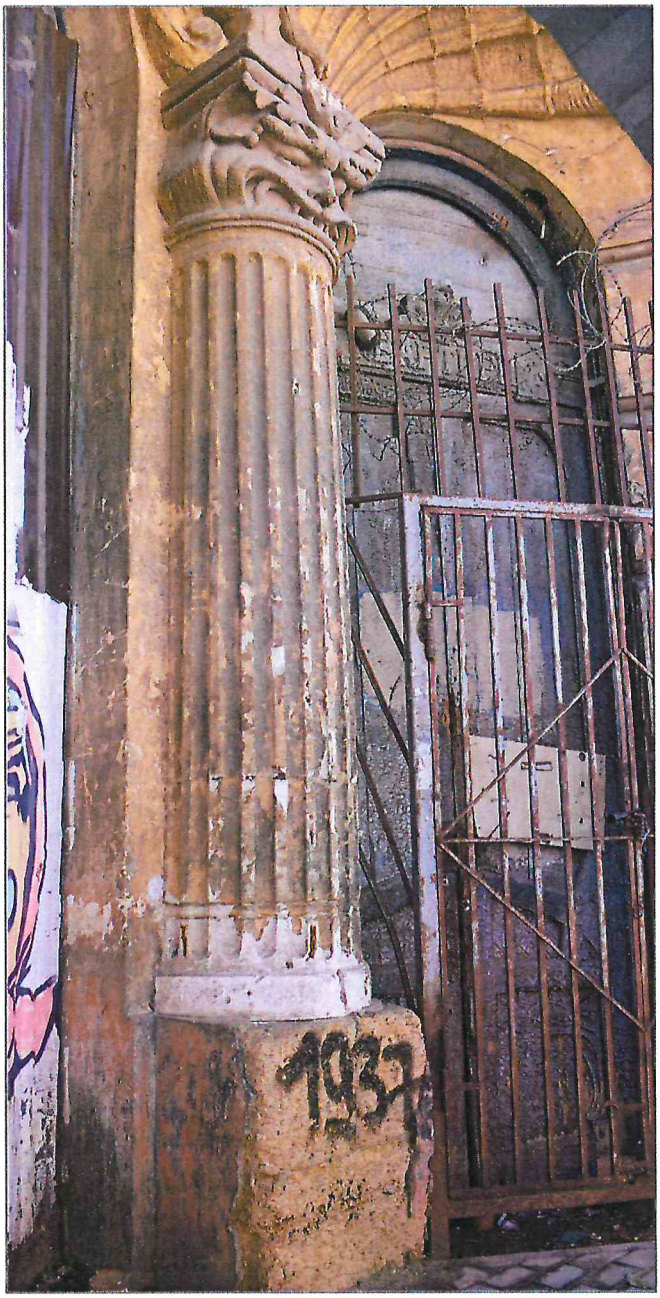
9. Крайняя западная раскреповка главного северного фасада Объекта. Фото 2026 г.



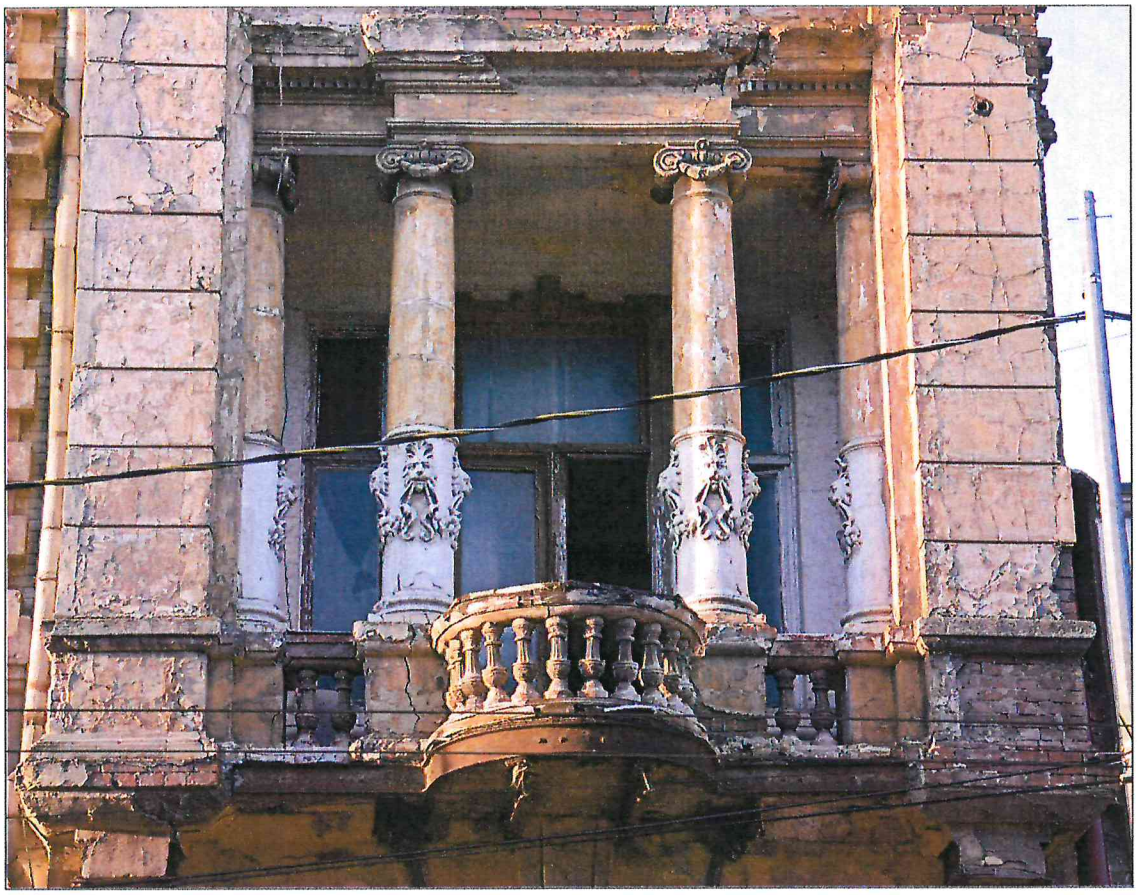
10.Фрагмент крайней западной раскреповки главного северного фасада Объекта в уровне первого этажа. Фото 2026 г.



11.Фрагмент крайней западной раскреповки главного северного фасада Объекта в уровне первого этажа. Оформление простенка дверных проемов в виде каннелированной полуколонны стилизованного ордера с капителью в виде гротескного маскарона, над которой расположено изваяние путти на фоне лепной композиции в виде створки морской раковины. Фото 2026 г.



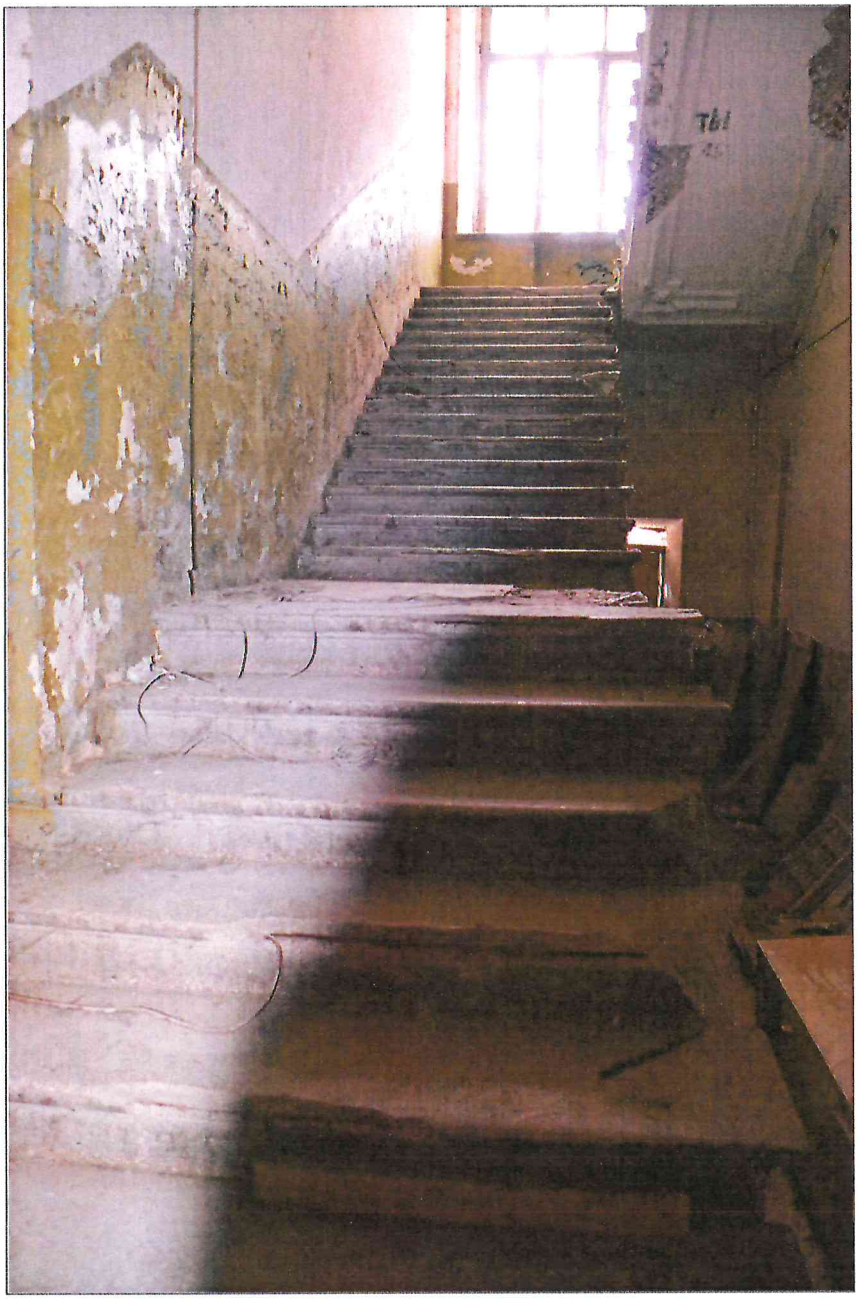
12.Фрагмент крайней западной раскреповки главного северного фасада Объекта в уровне первого этажа. Каннелированная полуколонна стилизованного ордера с капителью в виде гротескного маскарона в простенке дверных проемов. Вид с северо-востока. Фото 2026 г.



13.Фрагмент крайней западной раскреповки главного северного фасада Объекта в уровне второго этажа. Фото 2026 г.



14.Фрагмент крайней западной раскреповки главного северного фасада Объекта в уровне второго этажа. Колонна и полуколонна стилизованного ионического ордера на пьедесталах, в оформлении портика лоджии. Фото 2026 г.



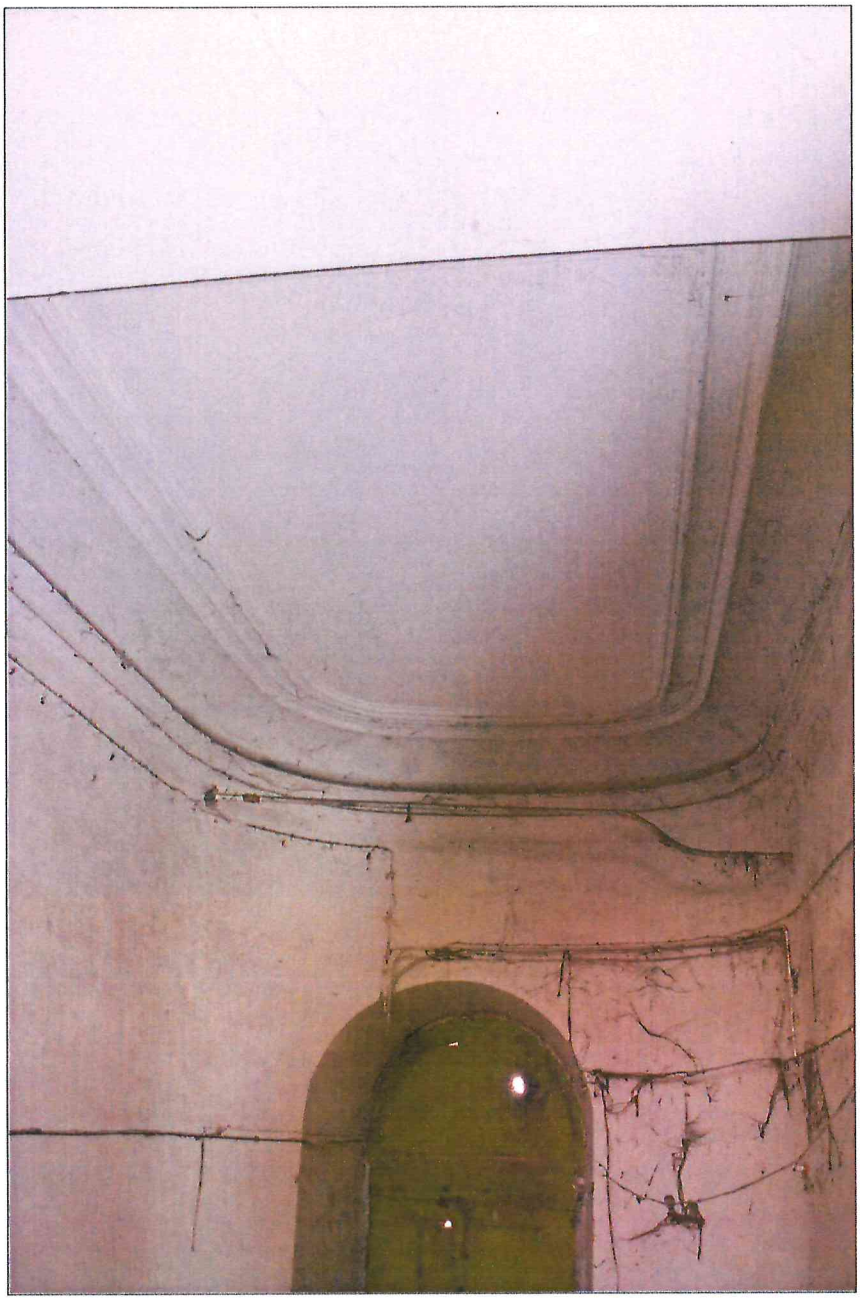
15.Фрагмент интерьера лестничной клетки в уровне первого этажа, расположенной в западной части Объекта. Фрагмент железобетонной двухмаршевой межэтажной лестницы. Фото 2026 г.



16.Фрагмент интерьера лестничной клетки в уровне третьего этажа, расположенной в восточной части Объекта. Фрагмент железобетонной двухмаршевой межэтажной лестницы. Фото 2026 г.



17.Фрагмент ограждения лестничного марша железобетонной двухмаршевой межэтажной лестницы, расположенной в восточной части Объекта. Фото 2026 г.



18.Фрагмент интерьера лестничной клетки в уровне первого этажа, расположенной в западной части Объекта. Фрагмент штукатурного потолочного декора. Фото 2026 г.



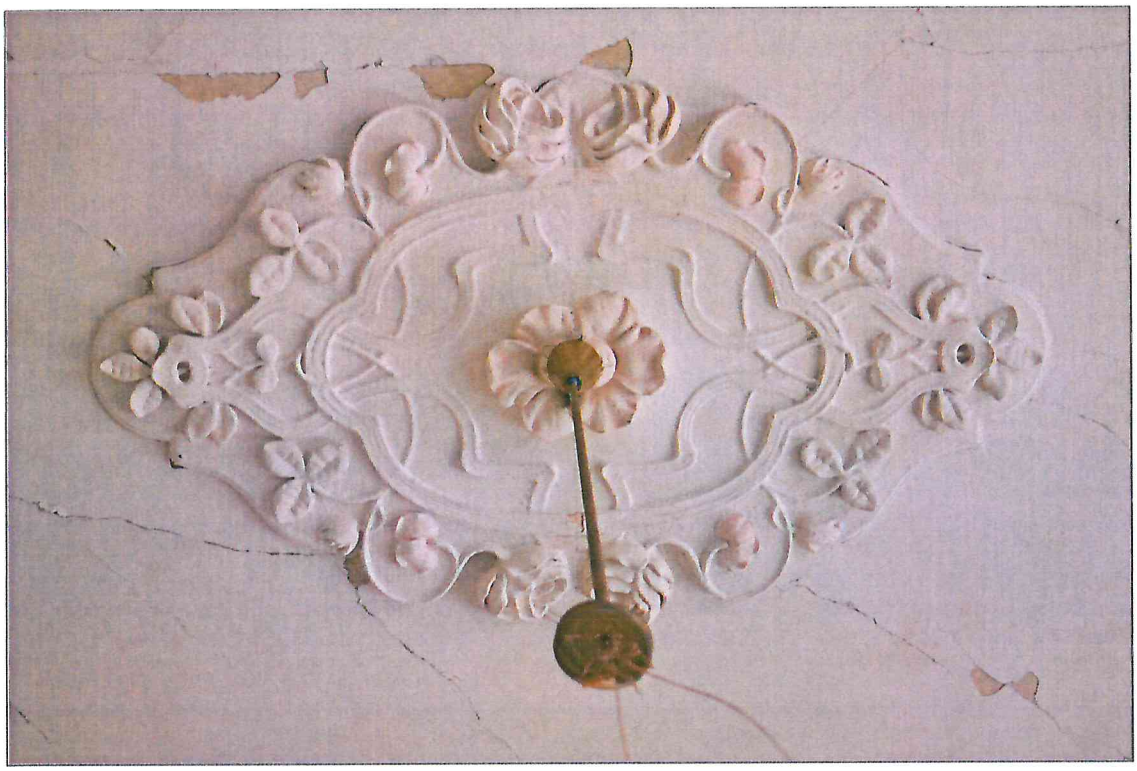
19.Фрагмент интерьера лестничной клетки в уровне второго этажа, расположенной в южной части Объекта. Фрагмент железобетонной двухмаршевой межэтажной лестницы. Фото 2026 г.



20.Фрагмент интерьера помещения № 15 второго этажа Объекта. Лепной и штукатурный декор потолка и стен. Фото 2026 г.



21.Фрагмент интерьера помещения № 2 второго этажа Объекта. Лепной и штукатурный декор потолка и стен. Фото 2026 г.



22.Фрагмент интерьера помещения № 3 второго этажа Объекта.
Лепной декор потолка. Фото 2026 г.



23.Фрагмент интерьера помещения № 12 второго этажа Объекта.
Штукатурный декор потолка. Фото 2026 г.



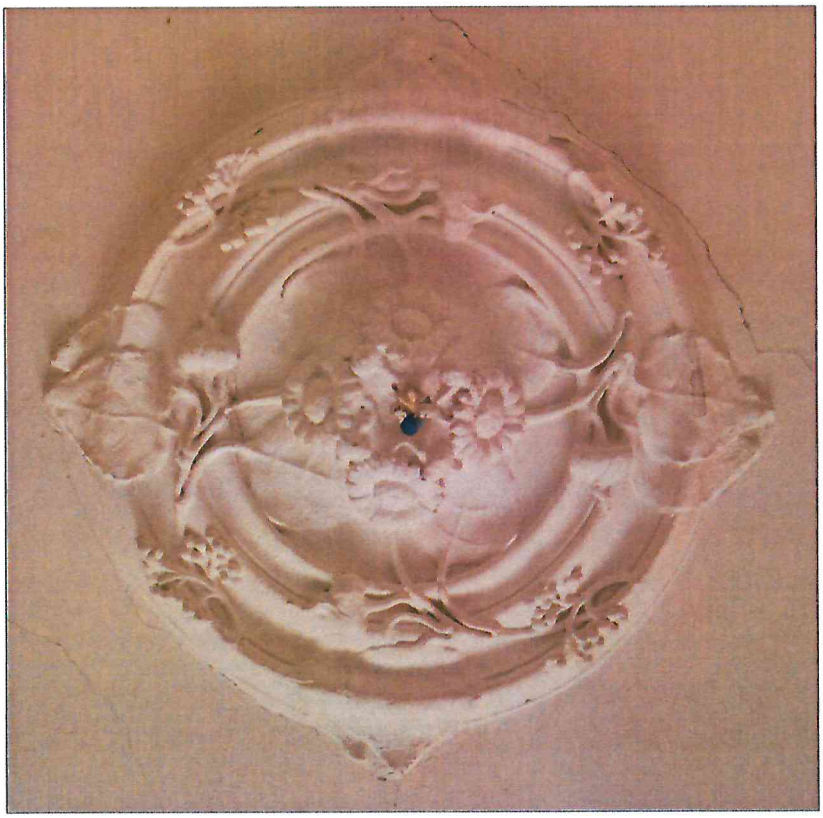
24.Полуциркульный в плане балкон второго этажа
западной раскреповки с ограждением в виде балюстрады. Фото 2026 г.



25.Фрагмент полотна балконной двери второго этажа западной раскреповки.
Деревянные резные накладные элементы. Фото 2026 г.



26.Фрагмент полотна балконной двери второго этажа западной раскреповки. Деревянный резной накладной элемент в виде маскарона. Фото 2026 г.



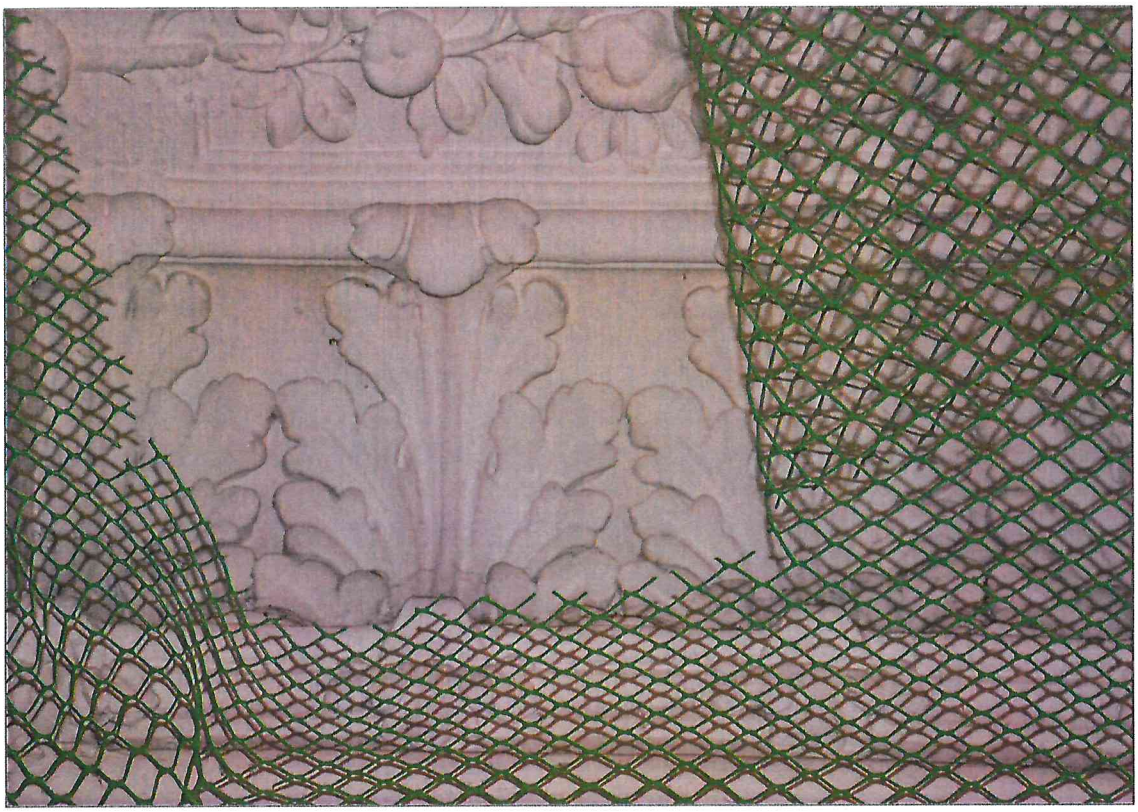
27.Фрагмент интерьера помещения № 30 второго этажа Объекта. Лепной декор потолка. Фото 2026 г.



28.Фрагмент интерьера помещения № 30 второго этажа Объекта.
Лепной декор потолка. Фото 2026 г.



29.Фрагмент интерьера помещения № 27 третьего этажа Объекта.
Штукатурный декор потолка и стен. Фото 2026 г.



30.Фрагмент интерьера помещения № 16 третьего этажа Объекта. Лепной и штукатурный декор потолка. Фото 2026 г.



31.Фрагмент интерьера помещения № 2 третьего этажа Объекта. Лепной декор потолка. Фото 2026 г.



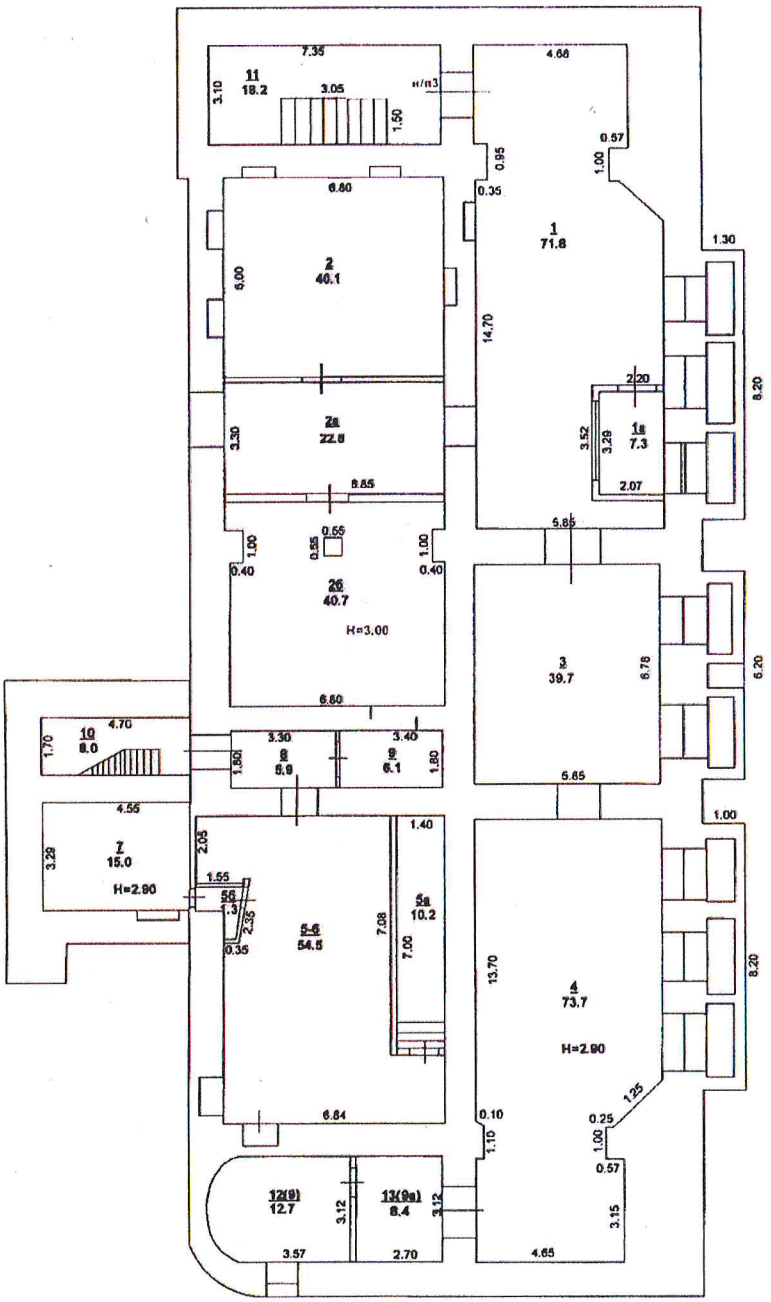
32.Фрагмент интерьера помещения № 2 третьего этажа Объекта. Лепной и штукатурный декор потолка и стен. Фото 2026 г.



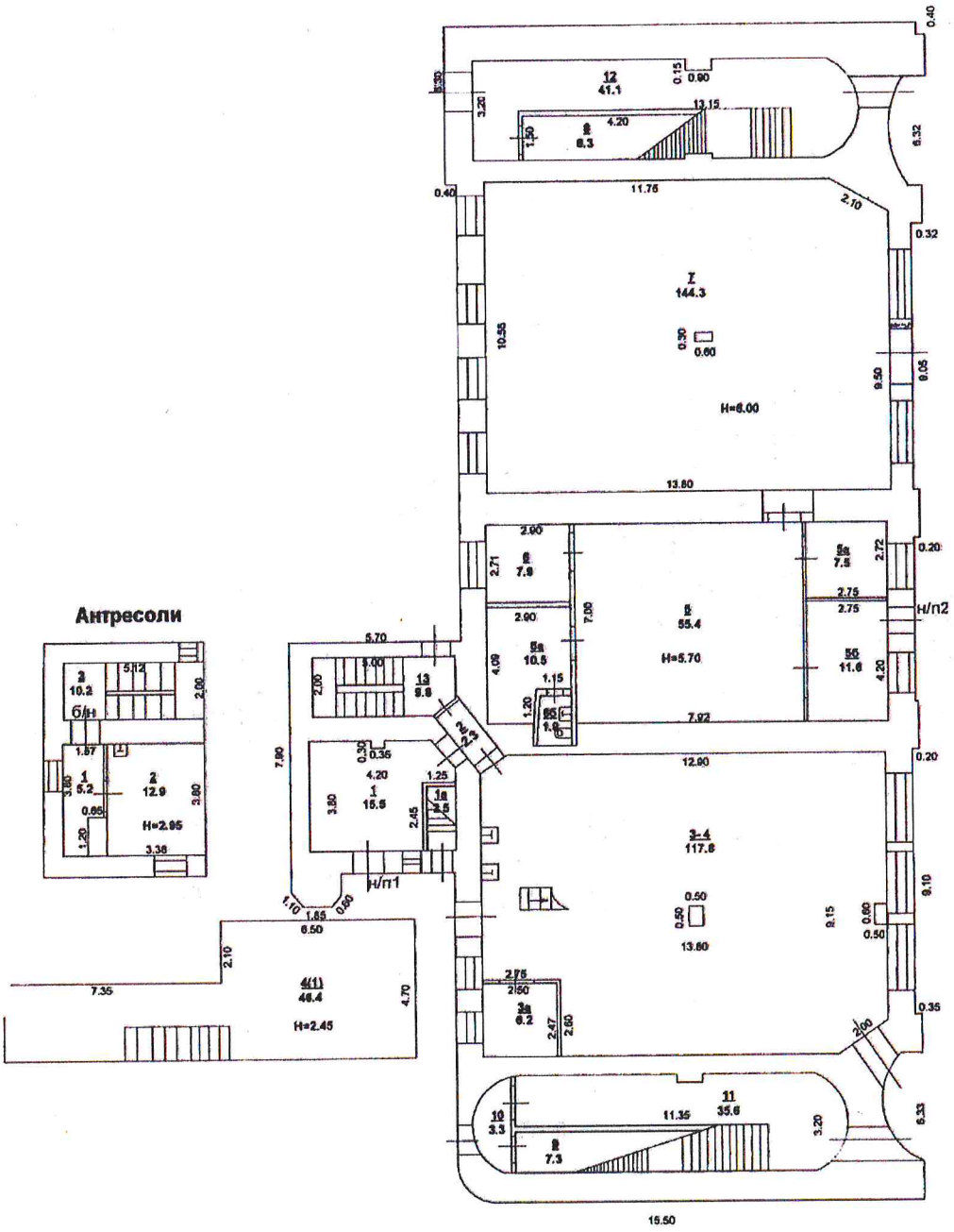
33.Фрагмент интерьера помещения № 17 третьего этажа Объекта. Лепной и штукатурный декор потолка и стен. Фото 2026 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА

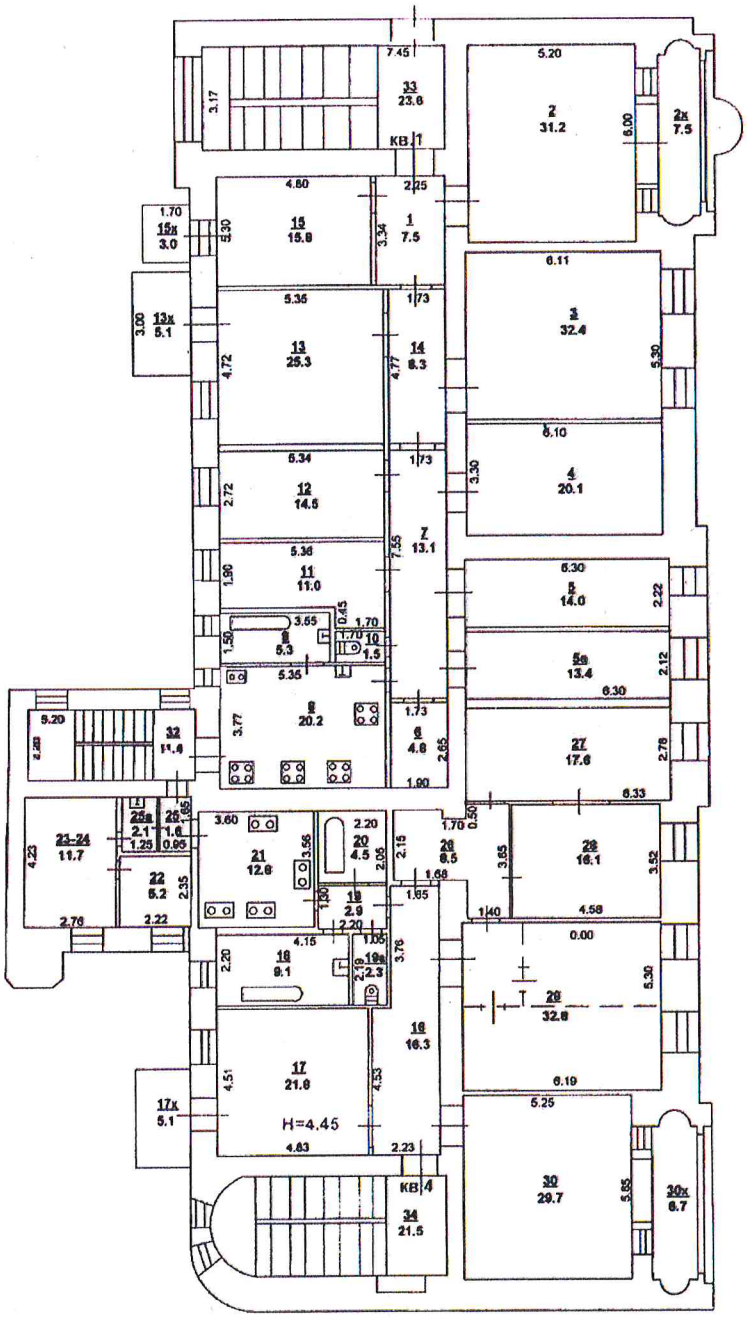
план подвала



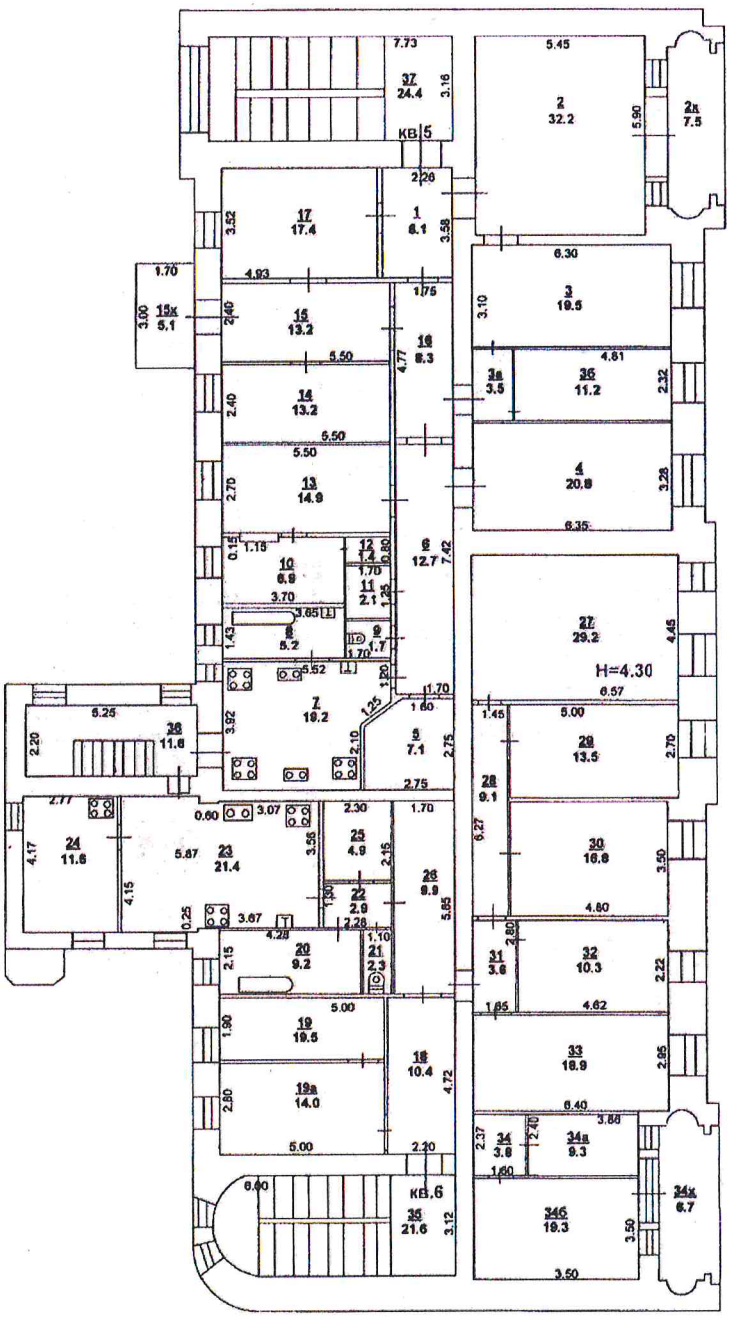
план первого этажа



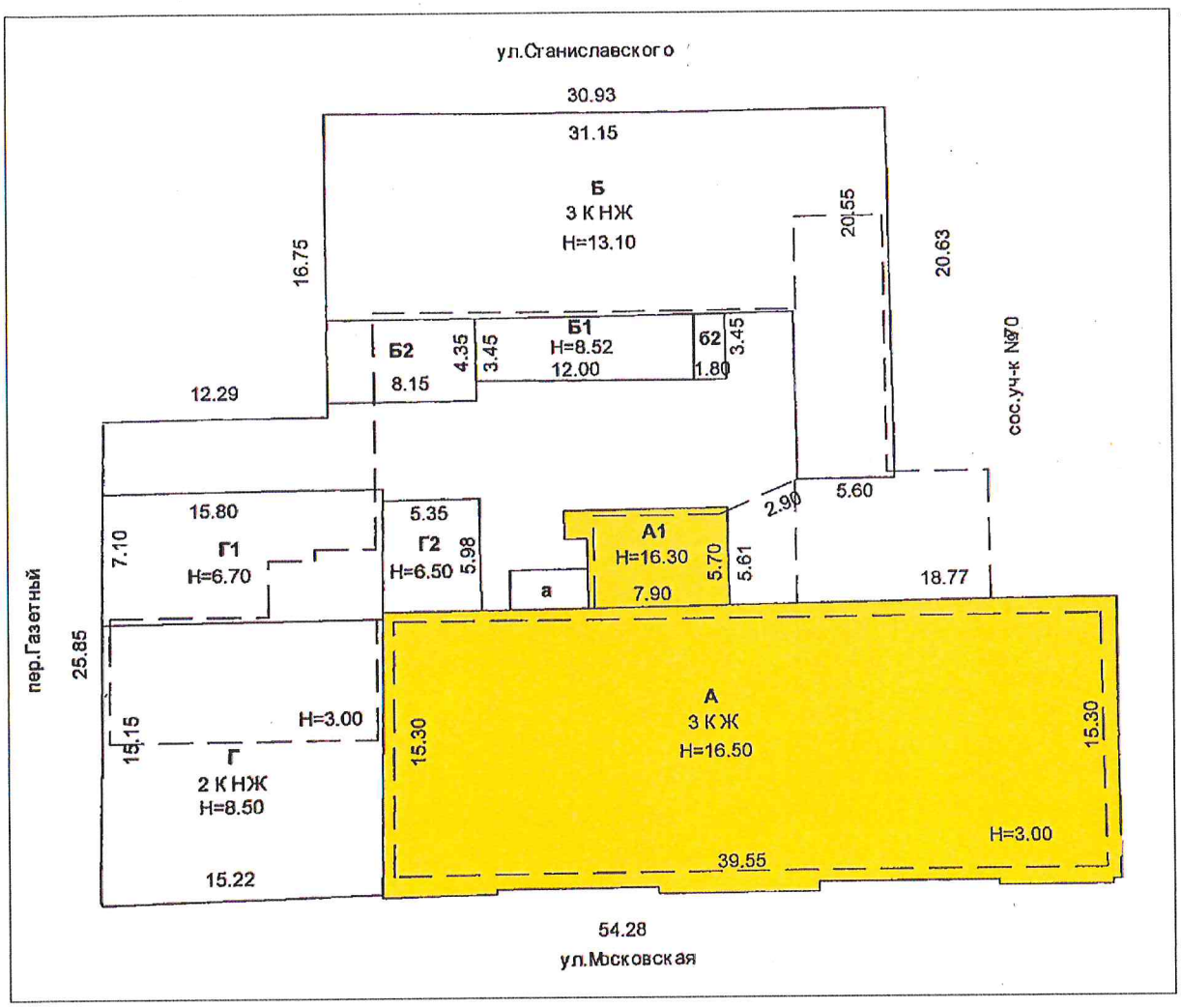
план второго этажа



план третьего этажа



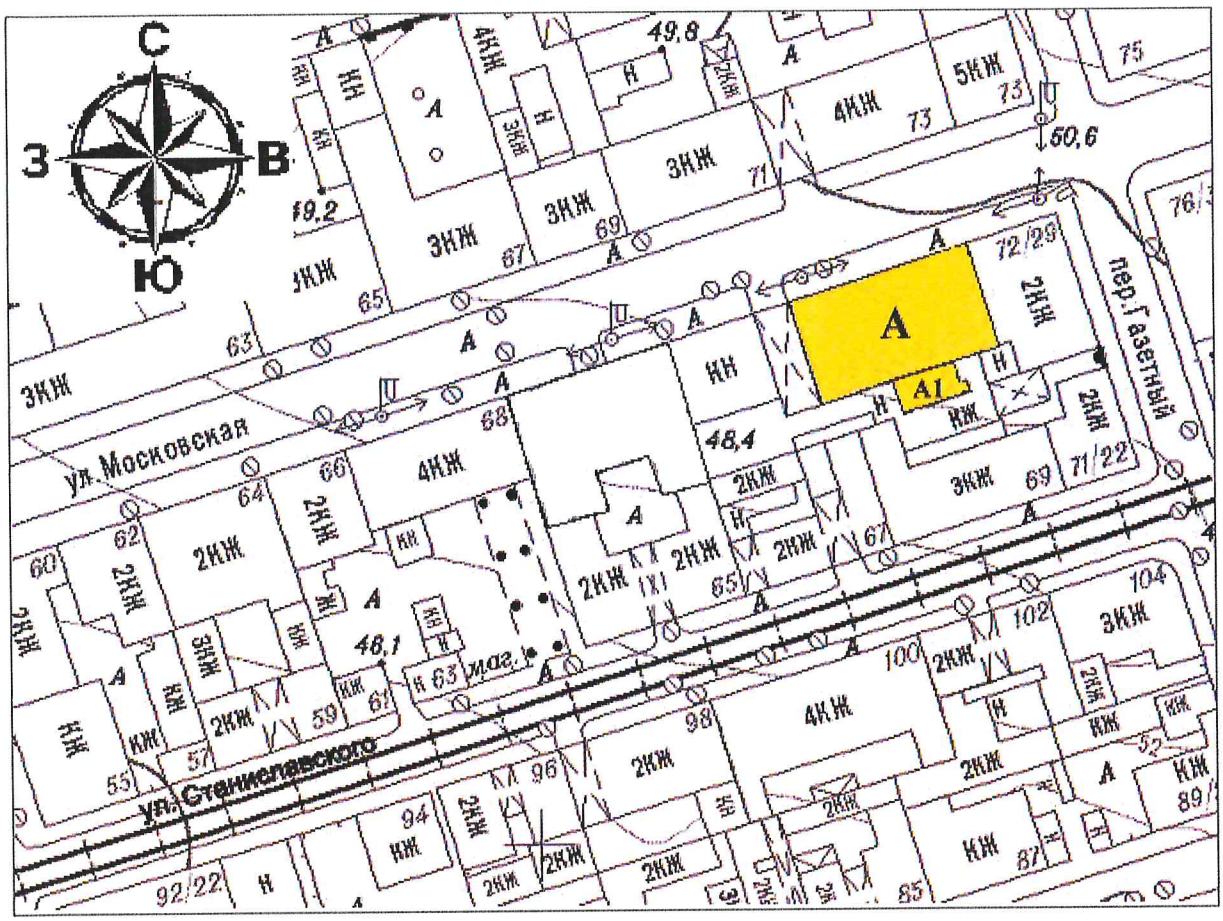
ПЛАН ДОМОВЛАДЕНИЯ ОБЪЕКТА



Условные обозначения:

– Объект

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
земельного участка, расположенного по адресу:
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Московская, д. 72



Условные обозначения:

– Объект