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)

«24» 09 2026 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, выявленного объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации

«24» 09 2026 г. № 90-26
(реквизиты акта технического состояния (дата, номер)

Настоящий акт составлен:
ведущим инженером ГАУК РО «Донское наследие» Мироновой Евгенией Авенировной
(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 наследи (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленного объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации (далее соответственно объект, включенный в реестр, и выявленный объект):
специалистов:
1)
(фамилии, имена, отчества (при наличии), должности специалистов)

экспертов (экспертных организаций):
1)
(фамилии, имена, отчества (при наличии), должности специалистов)

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

Местного (муниципального) значения «Доходный дом Ф.А. Галкина»

(категория и наименование Объекта)

1. Сведения об Объекте

6	1	2	4	1	1	4	1	2	4	5	0	0	0	4

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

(акт о включении Объекта в перечень выявленных объектов при составлении настоящего Акта в отношении выявленного объекта)

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)

городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону

(населенный пункт)

улица	Серафимовича	дом	87/38	корпус/ строение		помещение/ квартира	

1.4. Кадастровый номер Объекта:

61:44:0040903:75

1.5. Кадастровый номер земельного участка в границах территории Объекта:

61:44:0040903:16

2. Предмет охраны Объекта

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

1. Местоположение объекта культурного наследия в застройке улицы Серафимовича и переулка Газетного города Ростова-на-Дону, Ростовской области.

2. Объемно-пространственная композиция объекта культурного наследия литеры А, А1, А2 кирпичного, двухэтажного с подвалом, сложной конфигурации в плане, с многоскатной крышей.

3. Строительные конструкции объекта культурного наследия и материал их изготовления, включая: кирпичные цоколь и стены; многоскатную крышу.

4. Композиционно-стилистическое решение и архитектурно-художественное оформление парадных западного и южного фасадов объекта культурного наследия, характерные для эклектики, включая:

местоположение внутридворового проезда на парадном южном фасаде;

широкий навесной венчающий карниз;

гладкий фризовый пояс, подчеркнутый пояском простого профиля;

ритм оконных проемов прямоугольной конфигурации в уровне первого и второго этажей;

контрналичники с карнизными профилированными сандриками в обрамлении оконных проемов второго этажа;

французская рустовка межоконных простенков в уровне второго этажа;

профилированный подоконный пояс в уровне второго этажа;

прямоугольные подоконные ниши с рядом прямоугольных плакеток;

массивный профилированный междуэтажный пояс;

дверные проемы прямоугольной конфигурации на парадном западном фасаде;

наличники простого профиля, переходящие в зубчатый пояс клинчатых перемычек, в обрамлении оконных и дверных проемов первого этажа;

кордон высокого цоколя.

5. Материал и характер обработки стен парадных западного и южного фасадов, включая декор, формирующий пластику фасадов.

Предмет охраны объекта культурного наследия не утвержден.

(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*): аварийное.

Объект сложной конфигурации в плане, двухэтажный с подвалом и многоскатной крышей.

Входы в Объект организованы на парадном западном фасаде и дворовых фасадах. Въезд на территорию двора организован со стороны ул. Серафимовича через внутридворовый проезд, устроенный на южном фасаде.

Сообщение между этажами осуществляется по внутренней междуэтажной лестнице, расположенной в западной части Объекта, а также по внешним лестницам, расположенным на восточном и северном дворовых фасадах.

3.2. Характеристика внешних архитектурно-конструктивных элементов Объекта, являющегося зданием, строением, сооружением, с указанием их состояния:

а) фундаменты: не обследовались.

б) цоколи и отмостки: цоколь выполнен из кирпича на сложном растворе, оштукатурен. Зафиксированы трещины штукатурного слоя, трещины и участки разрушения кладки, деструкция кирпичей, выветривание раствора в швах кладки. Физический износ – 40%.

Цоколь дворовых фасадов не имеет наружной отделки. Зафиксированы трещины деформационного характера, участки разрушения кладки, деструкция кирпичей, выветривание раствора в швах кладки. Физический износ – 45%.

Отмостка, примыкающая к стенам парадных фасадов Объекта, совмещена с тротуаром, выполнена из бетонной тротуарной плитки. Новодел.

Отмостка, примыкающая к стенам дворовых фасадов Объекта, утрачена.

в) стены наружные: стены выполнены из керамического кирпича, не оштукатурены, окрашены фасадными составами. Зафиксированы трещины и участки утраты окрасочного слоя, трещины деформационного характера, деформация стены парадного южного фасада, деформация стены дворового северного фасада, деструкция кирпичей, выветривание раствора в швах кладки, позднее оштукатуривание парадного южного фасада цементно-песчаным раствором методом набрызга, позднее оштукатуривание цементно-песчаным раствором дворового западного фасада, участки разрушения кладки на дворовых фасадах, усиление металлическими конструкциями части оконных проемов дворовых фасадов, произрастание дикой поросли. Физический износ – 50%.

Стены внутридворового проезда выполнены из кирпича, частично оштукатурены, окрашены фасадными составами. Зафиксированы трещины и деструкция кирпичей, трещины штукатурного слоя. Физический износ – 50%. Перекрытие деревянное по деревянным балкам. Зафиксированы трещины деформационного характера, участки утраты штукатурного слоя до обнажения драни. Физический износ – 50%.

г) крыша *(стропила, обрешетка, кровля)*: крыша многоскатная. Конструкция крыши деревянная стропильная. Покрытие кровли выполнено из волнистых асбестоцементных листов. Зафиксирована значительна утрата большей части конструкций крыши. Физический износ – 70%.

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

е) внешнее декоративное убранство *(облицовка, окраска, резные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах)*: Объект располагается в исторической части города Ростова-на-Дону, занимает угловое положение в застройке квартала и обращен парадными фасадами на ул. Серафимовича и пер. Газетный.

Вследствие углового расположения Объект имеет два парадных фасада – южный и западный, ориентированных на прилегающие улицы. Оформление парадных фасадов выполнено с использованием композиционных приемов и архитектурных элементов, характерных для эклектики.

Композиционно-стилистическое решение парадных западного и южного фасадов определено: ритмом оконных проемов прямоугольной конфигурации в уровне первого и второго этажей; дверными проемами прямоугольной конфигурации на парадном западном фасаде; проемом внутридворового проезда прямоугольной формы на парадном южном фасаде.

Архитектурно-художественный облик парадного западного фасада представлен:

широким навесным венчающим карнизом;

гладким фризовым поясом, подчеркнутым пояском простого профиля;

контрналичниками с карнизными профилированными сандриками в обрамлении оконных проемов второго этажа;

французской рустовкой межоконных простенков в уровне второго этажа;

профилированным подоконным поясом в уровне второго этажа;

прямоугольными подоконными нишами с рядом прямоугольных плакеток;

массивным профилированным междуэтажным поясом;

наличниками простого профиля, переходящими в зубчатый пояс клинчатых перемычек, в обрамлении оконных и дверных проемов первого этажа;

кордоном высокого цоколя.

Композиционно-стилистическое решение и архитектурно-художественный облик парадного южного фасада, идентичных оформлению парадного западного фасада Объекта, просматриваются за поздним усилением фасада, выполненным, предположительно, в 1990-х годах.

Декор каменный и кирпичный, окрашен фасадными составами. Зафиксированы многослойность окраски, трещины и искажение отдельных элементов декора, оштукатуривание декора цементно-песчаным раствором методом набрызга на парадном южном фасаде. Физический износ – 45%.

ж) козырьки, балконы: нет.

з) наружные лестницы, ограждения, крыльца, приямки: нет.

и) наружные двери и окна: наружные двери входов утрачены, дверные проемы закрыты листами металлопрофиля.

Оконные заполнения деревянные двойные раздельные с остекленными прямоугольными фрамугами, окрашены масляными составами. Зафиксированы участки расслоения и рассыхания древесины, перекос оконных заполнений, оседание створок, трещины и сколы стекол. Физический износ – 50%. Большая часть оконных заполнений утрачена.

Оконные проемы в уровне первого этажа закрыты стальными решетками, окрашенными масляными составами. Новодел.

к) элементы водоотведения *(водостоки, воронки, трубы, сливы, дренажи)*: на момент обследования водосточная система на Объекте утрачена.

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)*: междуэтажное перекрытие деревянное, уложено по деревянным балкам, оштукатурено по драни. На момент обследования утрачено на 50%.

б) полы: покрытие полов в помещениях утрачено.

в) стены, их состояние, связи: стены выполнены из керамического кирпича на сложном растворе, оштукатурены. Зафиксированы трещины и обширные участки утраты штукатурного слоя до обнажения кладки, следы пожара, деструкция кирпичей, участки обрушения кладки, выветривание раствора в швах кладки, участки разрушения кладки. Физический износ стен – 45%.

На момент обследования отделка стен утрачена.

г) столбы, колонны: нет.

д) внутренние двери и окна: внутренние двери в помещениях утрачены.

е) внутренние лестницы: определить техническое состояние внутренней деревянной лестницы в западной части Объекта не представляется возможным из-за ограниченного доступа в помещения.

ж) декоративные элементы: нет.

з) живопись: 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: на момент обследования отключено.

отопление: на момент обследования отключено;

водоснабжение: на момент обследования отключено;

водоотведение: централизованное;

система вентиляции: естественная.

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

3.4. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ворота и ограда, 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)*: въезд на территорию двора организован через ворота внутридворового проезда со стороны ул. Серафимовича. Ворота утрачены. Внутридворовый проем закрыт листами металлопрофиля.

Территория двора захламлена строительным мусором.

б) зеленые насаждения *(газоны, деревья, кустарники, цветники, аллеи, многолетние насаждения)*: нет.

в) особенности рельефа *(равнинный, холмистый (наличие холмов, оврагов, промин, котловин, горный, искусственно созданный рельеф (насыпи, гроты, низины)*: нет.

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: ворота центрального проезда двухстворчатые с фрамугой и калитками. На момент составления акта ворота демонтированы.

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)*: нет.

б) состояние архитектурных, конструктивных и декоративных элементов Объекта *(скульптура, монумент, стела, обелиск, бюст, постамент, пьедестал, стилобат, барельефы, мемориальные надписи, гравировки, колонны)*: нет.

в) состояние подходной площадки, ограды, территории Объекта: нет.

г) наличие мемориальных элементов и их состояние *(надгробные плиты, чаша Вечного огня, стелы с надписями)*: нет.

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

3.6. Характеристика состояния Объекта, являющегося объектом археологического наследия:

а) характеристика рельефных признаков Объекта *(курган, насыпь, ров, вал, западина)*: нет.

б) характеристика культурного слоя объекта археологического наследия *(мощность, глубина, наличие подъемного археологического материала, видимых остатков археологических строений, сооружений, зданий, фортификационных элементов и погребальных конструкций)*: нет.

в) наличие объектов и предметов *(построек, сооружений, знаков, обозначений)*, не отнесенных к предмету охраны Объекта: нет.

г) наличие следов разрушений природного характера и (или) антропогенного воздействия *(характер повреждений с указанием площади и протяженности)*: нет.

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

3.7. Характеристика состояния Объекта, являющегося достопримечательным местом:

а) характеристика предмета охраны достопримечательного места: нет.

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)*: нет.

в) наличие следов разрушений природного характера и (или) антропогенного воздействия (характер повреждений с указанием площади и протяженности): нет.

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

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

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

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

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

4.4. В целях выполнения пункта 2 статьи 27 Закона № 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 по охране объектов культурного наследия Ростовской области охранного обязательства собственника или иного законного владельца Объекта

5. Итоговая оценка состояния Объекта:

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

(нужное отметить знаком «V»)

Соответствие Объекта критериям пункта 5 статьи 50 Закона № 73-ФЗ отнесения объекта культурного наследия, являющегося зданием, строением или сооружением, к объекту культурного наследия, находящемуся в неудовлетворительном состоянии:

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	V
4)	прогиб или нарушение покрытия кровли либо ее отсутствие	V
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	V
8)	горизонтальные, вертикальные, продольные, диагональные и (или) поперечные сквозные трещины в несущих строительных конструкциях по всей длине (высоте или ширине) таких конструкций	V
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.	V

(нужное отметить знаком «V»)

6. Использование при осмотре Объекта технических средств

Цифровой фотоаппарат «Canon EOS M200»

Приложение:

Материалы фотофиксации на 4 л. в 1 экз.
(количество страниц фотофиксации)

Поэтажный план Объекта на 3 л. в 1 экз.

План домовладения Объекта на 1 л. в 1 экз.

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

ПОДПИСИ:

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ГАУК РО «Донское наследие»
Государственное задание 2026 г.

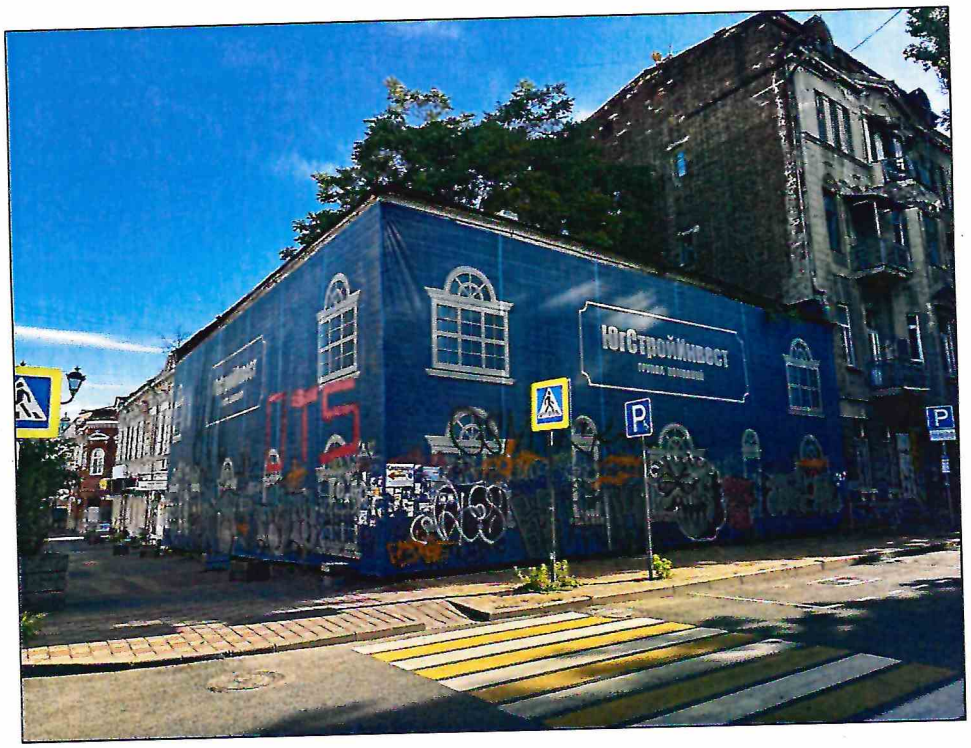
Директор ГАУК РО «Донское наследие» _____ Власкин М.В.

М.П.

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

Ведущий инженер _____ Миронова Е.А.

МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ ОБЪЕКТА



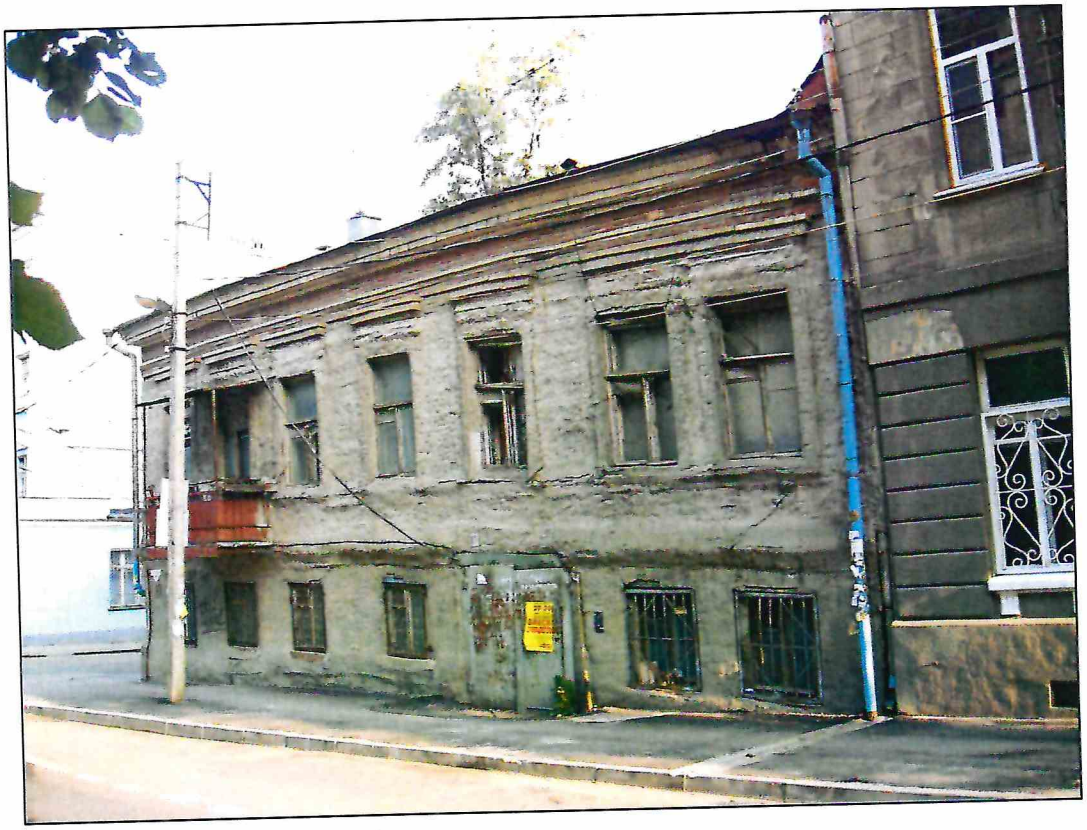
1. Вид Объекта с юго-запада. Фото 2026 года.



2. Вид Объекта с юго-запада. Фото 01.09.2011 из личного архива А.Н. Овчинникова.



3. Парадный западный фасад Объекта. Вид с северо-запада.
Фото 01.06.2010 из личного архива А.Н. Овчинникова.



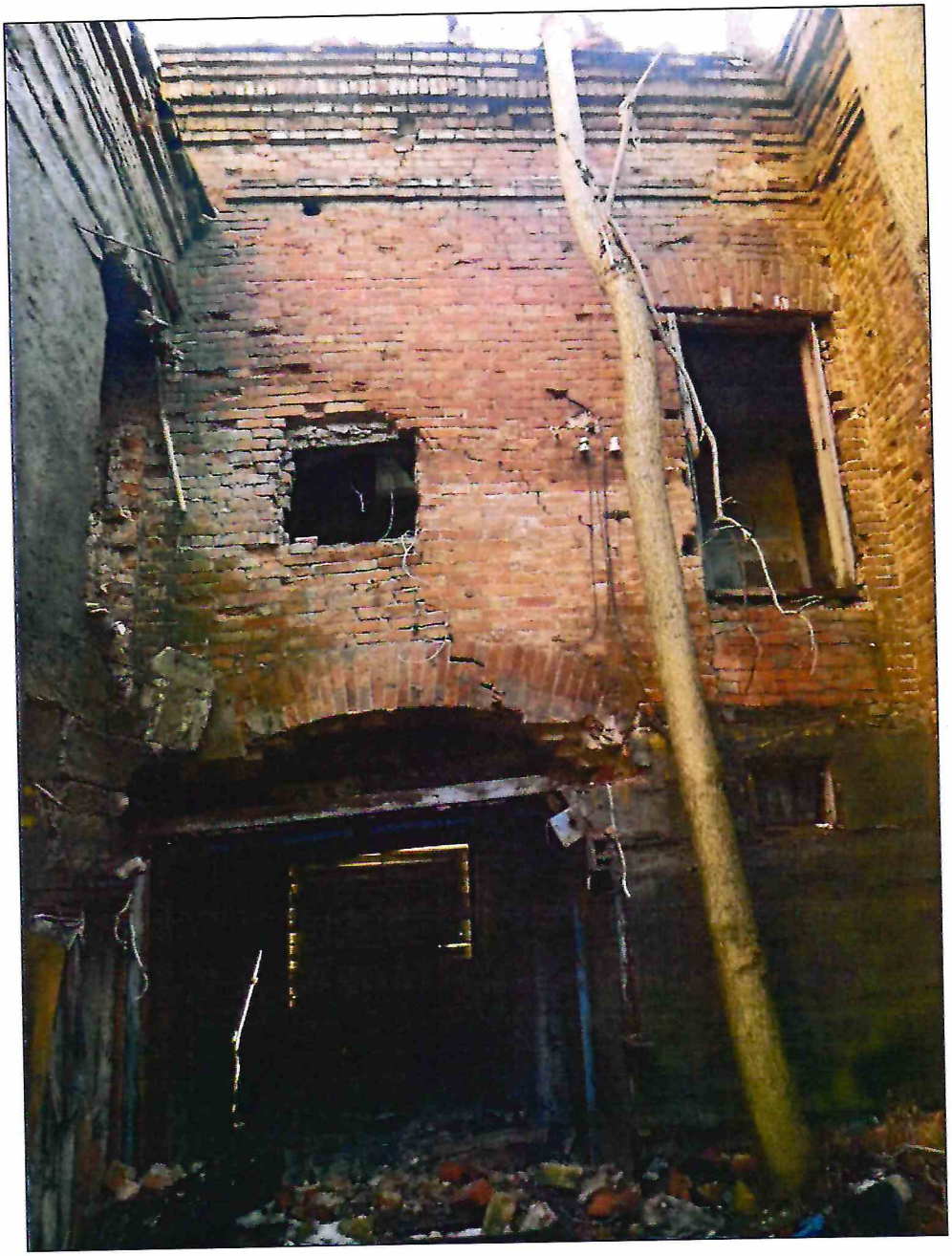
4. Парадный южный фасад Объекта. Вид с юго-востока.
Фото 29.05.2010 из личного архива А.Н. Овчинникова.



5. Дворовые фасады Объекта. Вид с юго-востока. Фото 2026 года.



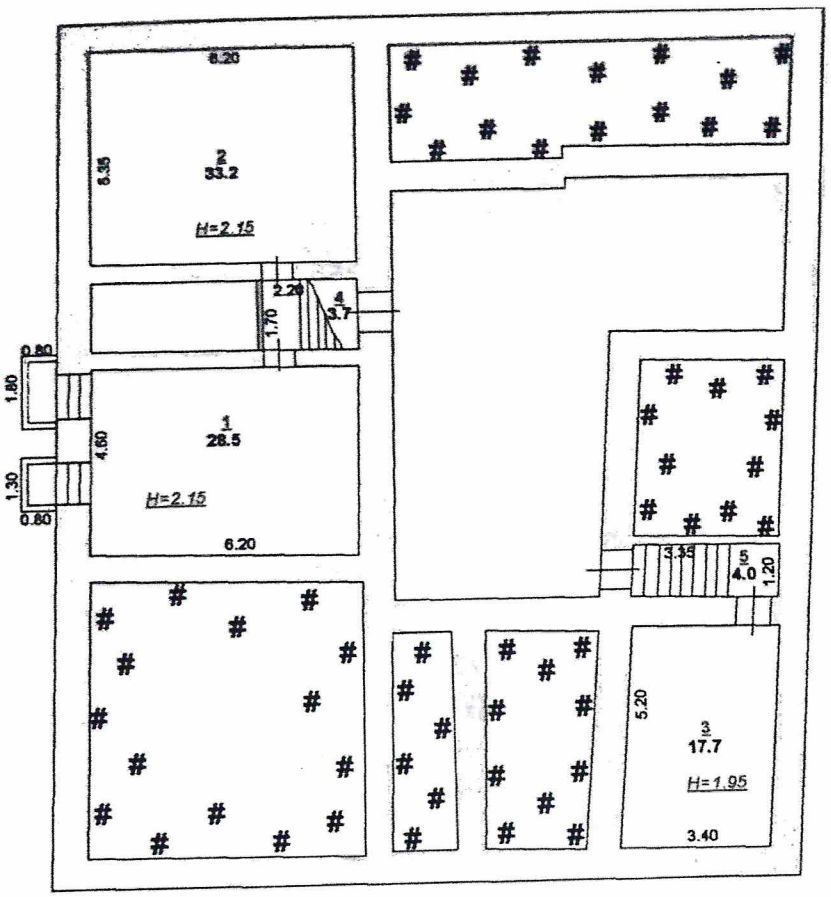
6. Дворовый южный фасад Объекта. Фото 2026 года.



7. Дворовый северный фасад Объекта. Внутридворовый проезд. Фото 2026 года.

ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ ОБЪЕКТА

Подвал Объекта

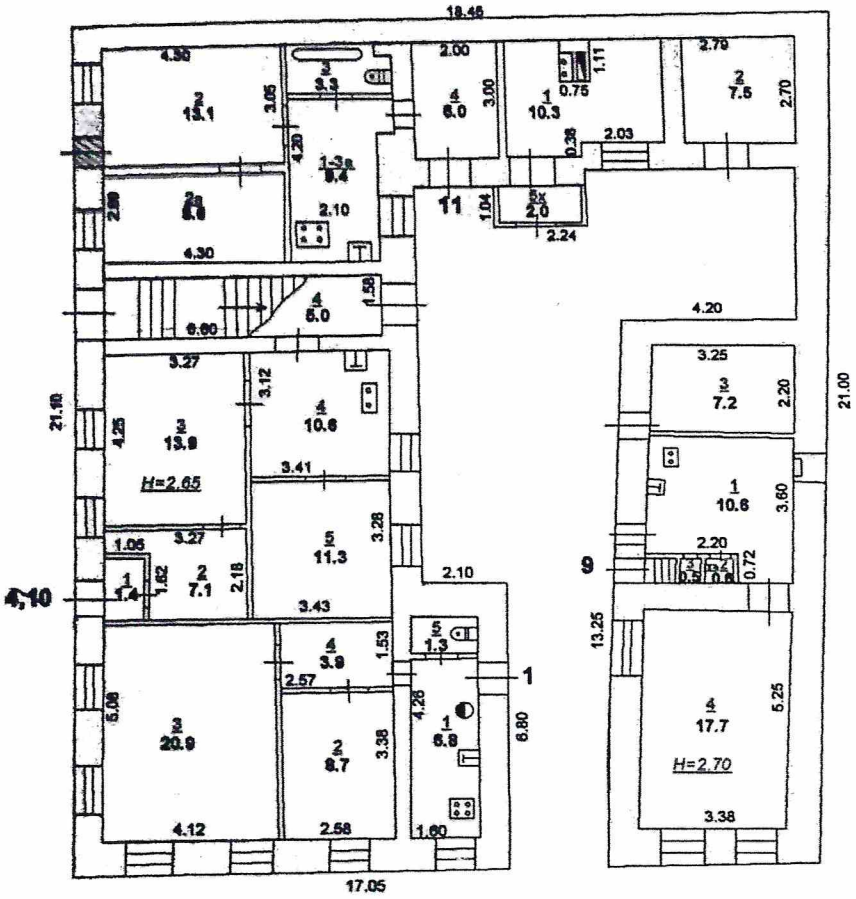


Первый этаж Объекта

Поэтажный план

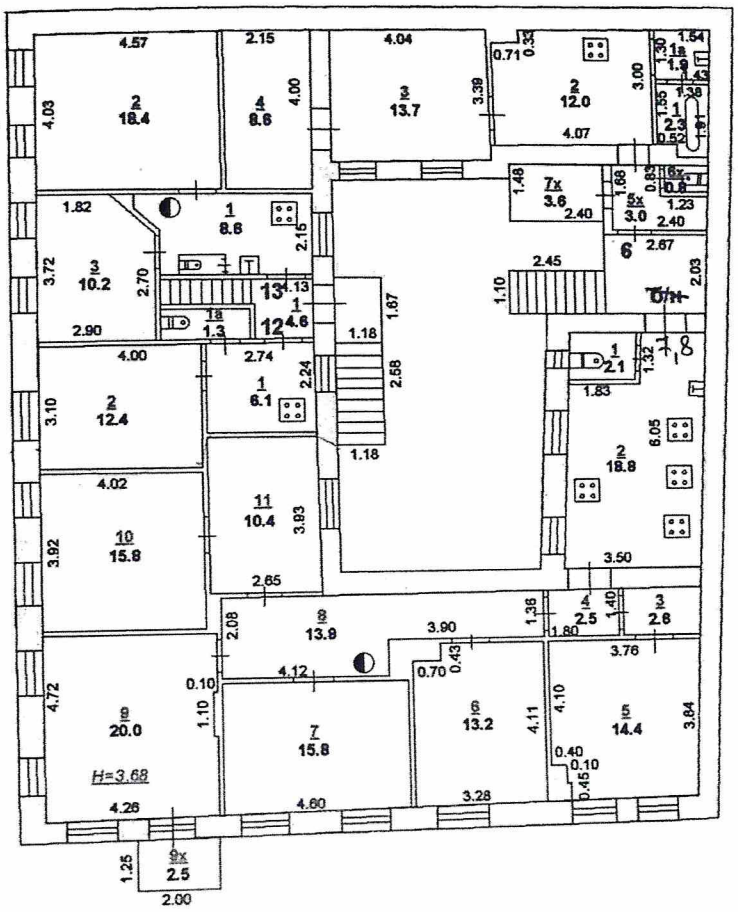
Литер А

1 этаж

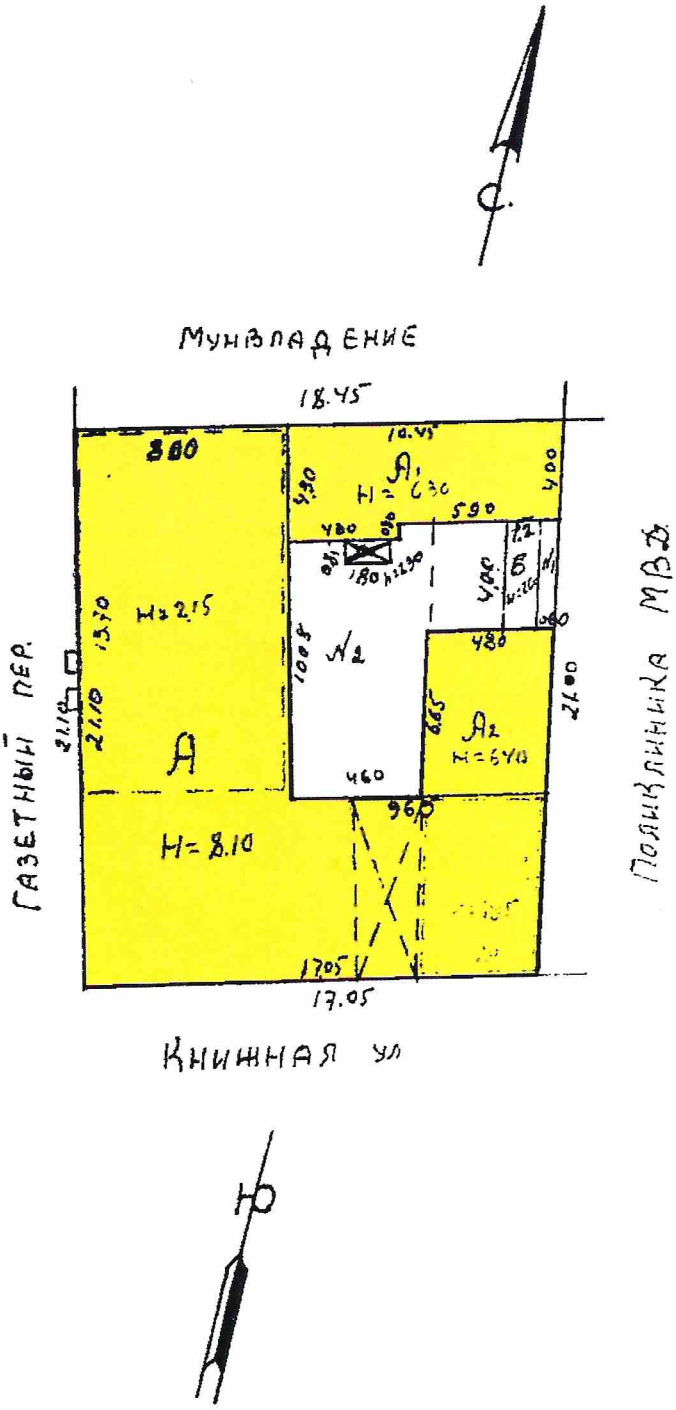


Второй этаж Объекта

Поэтажный план
Литер А
2 этаж



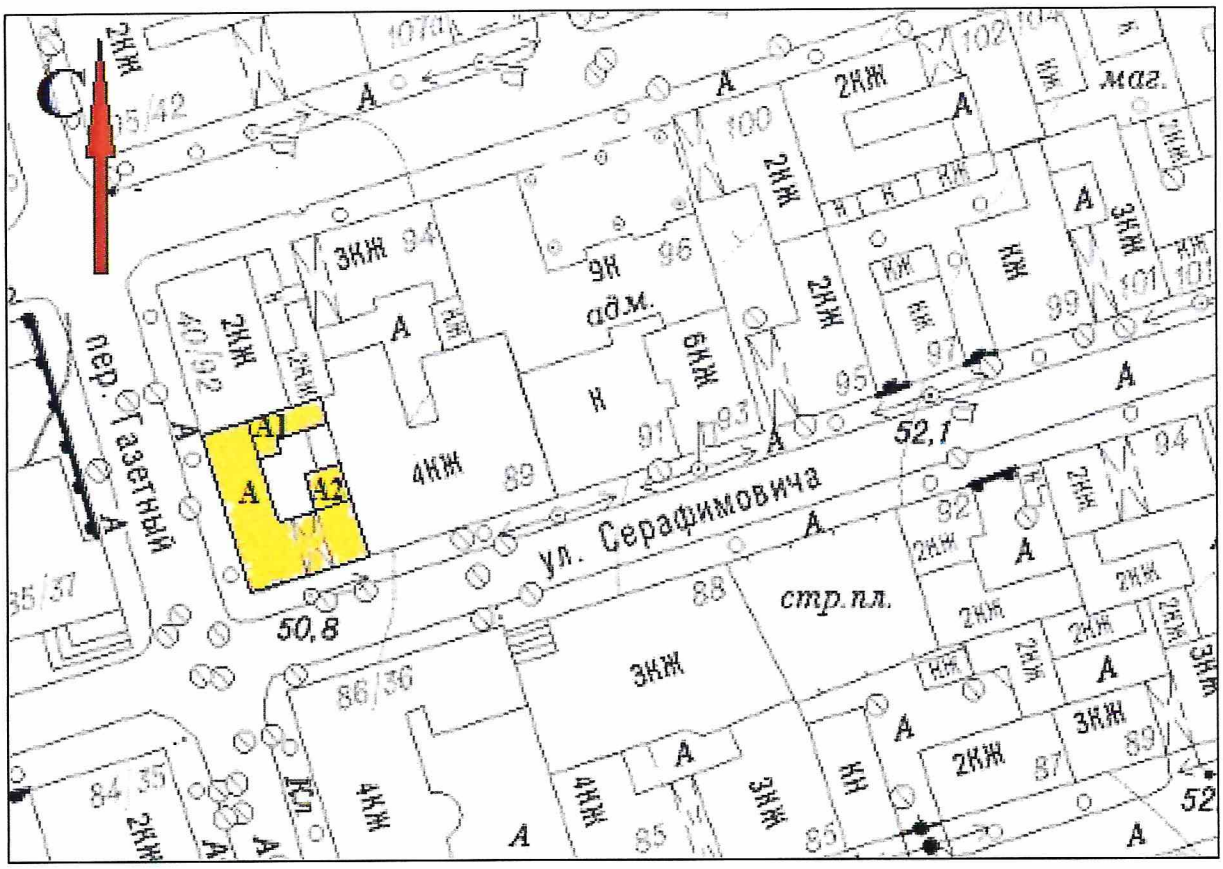
ПЛАН ДОМОВЛАДЕНИЯ ОБЪЕКТА



Условные обозначения:

- Объект.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Условные обозначения:

- Объект.