КОМИТЕТ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

06.12.2023 № 20/01-02/194

г. Ростов-на-Дону

О внесении изменений в приказ комитета
по охране объектов культурного наследия
Ростовской области от 05.02.2020 № 20/01-02/23

В целях приведения нормативного акта комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области в соответствие с действующим законодательством

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести в приказ комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 05.02.2020 № 20/01-02/23 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом наследников В.Р. Максимова» изменение, изложив его в редакции:

«КОМИТЕТ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 05.02.2020 № 20/01-02/23

г. Ростов-на-Дону

Об утверждении охранного обязательства
собственника или иного законного владельца
объекта культурного наследия регионального
значения «Доходный дом наследников В.Р. Максимова»

В целях реализации статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13.07.2020 № 774 «Об утверждении формы охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного

наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и порядка его подготовки и утверждения»

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом наследников В.Р. Максимова» (регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – 611410084230005) согласно приложению.

2. Принять к сведению, что объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом наследников В.Р. Максимова» имеет:

2.1. Адрес в соответствии с постановлением Главы Администрации Ростовской области от 09.10.1998 № 411 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры г. Ростова-на-Дону и мерах по их охране»: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Московская, 72/27/71, пер. Газетный/ ул. Станиславского, литер А.

2.2. Адрес в соответствии со сведениями, содержащимися в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Московская, д. 72.

3. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на начальника отдела по исполнению переданных полномочий Российской Федерации в области государственного учета объектов архитектурного наследия комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области Богданову М.Н.

Председатель комитета
по охране объектов культурного
наследия Ростовской области И.В. Коробова

Приложение
к приказу комитета по охране
объектов культурного наследия
Ростовской области
от 05.02.2020 № 20/01-02/23

УТВЕРЖДЕНО
приказом комитета по охране
объектов культурного наследия
Ростовской области
от 05.02.2020 № 20/01-02/23

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,

включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

«Доходный дом наследников В.Р. Максимова»

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

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

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

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

имеется [*V*] отсутствует [ ]

(нужное отметить знаком "V")

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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

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

	федерального значения		регионального значения		муниципального значения

(нужное отметить знаком "V")

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

	памятник		ансамбль

(нужное отметить знаком "V")

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

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.		д.		корп. и (или) стр.	

кадастровый номер (при наличии): | |

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на ___ листах.

1.10. Сведения о наличии зон охраны объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия:

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

N	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон № 73-ФЗ):

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

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

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

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

3.1) выполнять не затрагивающие предмета охраны объекта культурного

наследия, включенного в реестр, либо не изменяющие внешнего облика, объемно-планировочных и конструктивных решений и структур, интерьера объекта культурного наследия, включенного в реестр, предмет охраны которого не определен, выявленного объекта культурного наследия работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющемся объектом культурного наследия, включенным в реестр, или выявленным объектом культурного наследия, с соблюдением требований, предусмотренных статьей 56.1 настоящего Федерального закона;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территорий объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

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

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

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

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

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

8) не допускать ухудшение состояния территорий объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, поддерживать территории соответствующих объектов культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ собственник

жилого и (или) нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, являющемся объектом культурного наследия, включенным в реестр, или выявленным объектом культурного наследия, собственник жилого и (или) нежилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, включенным в реестр, или выявленным объектом культурного наследия, обязаны обеспечивать поддержание данных объектов культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в реестр, без изменения внешнего облика, объемно-планировочных и конструктивных решений и структур, интерьера объекта культурного наследия, включенного в реестр, предмет охраны которого не определен, выявленного объекта культурного наследия, а также выполнять иные требования к содержанию и использованию данных объектов культурного наследия, предусмотренные настоящей статьей.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

на момент утверждения настоящего охранного обязательства требования не установлены

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

на момент утверждения настоящего охранного обязательства требования не установлены

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

на момент утверждения настоящего охранного обязательства требования не установлены

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны

осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

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

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение N 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

в соответствии с п. 3 ст. 35.1 Федерального закона № 73-ФЗ, допускается распространение на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства)

Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

не установлена(ы)

6.3. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ по сохранению объекта культурного наследия	Сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия	Примечание
1	Установить на объекте культурного наследия информационные надписи и обозначения.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области	

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

7.1. Обеспечение условий доступности объекта культурного наследия для инвалидов.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

работы по консервации и реставрации объектов культурного наследия, включенных в реестр, или выявленных объектов культурного наследия проводятся физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном приказом Минкультуры России от 05.05.2012 № 474 «Об утверждении порядка проведения аттестации специалистов в области сохранения объектов культурного наследия (за исключением спасательных археологических полевых работ), в области реставрации иных культурных ценностей» (далее – Приказ № 474) (зарегистрирован Минюстом России 19.07.2012, регистрационный № 24954), состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного

наследия в порядке, установленном Приказом № 474, являющимися индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Приложение №1
к охранному обязательству собственника
или иного законного владельца объекта
культурного наследия, включенного
в единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории
и культуры) народов Российской Федерации,
утвержденному приказом комитета по охране
объектов культурного наследия
Ростовской области
от 05.02.2020 № 20/01-02/23

СОСТАВ (ПЕРЕЧЕНЬ) И СРОКИ (ПЕРИОДИЧНОСТЬ)
работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом наследников В.Р. Максимова»

В целях выполнения п. 2 статьи 47^2 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также обеспечения сохранности объекта культурного наследия и создания благоприятных условий для его функционального использования собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан провести следующие работы:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ по сохранению объекта культурного наследия	Сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия	Примечания
1.	Силами организации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия, выполнить работы по сохранению (реставрации) объекта культурного наследия	01.12.2029	1. Акт технического состояния объекта культурного наследия от 10.06.2026 № 65-26. 2. Письмо комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 31.08.2026 № 20/5550. 3. Письмо департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону от 09.09.2026 № 59.30-13919/15.

Приложение №2
к охранному обязательству собственника
или иного законного владельца объекта
культурного наследия, включенного
в единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории
и культуры) народов Российской Федерации,
утвержденному приказом комитета по охране
объектов культурного наследия
Ростовской области
от 05.02.2020 № 20/01-02/23

Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются ст. 47^4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание
1.	На дату утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не эксплуатируется в связи с признанием объекта недвижимости аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Доступ на территорию объекта культурного наследия невозможен. После выполнения мероприятий по сохранения объекта культурного наследия обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем.	1. Письмо комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 31.08.2026 № 20/5550. 2. Письмо департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону от 09.09.2026 № 59.30-13919/15.

2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание
1.	На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения.	

Приложение № 3
к охранному обязательству,
утвержденному приказом
комитета по охране объектов
культурного наследия
Ростовской области
от 05.02.2020 № 20/01-02/23

МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ

объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом наследников В.Р. Максимова», расположенного по адресу:
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Московская, д. 72 (далее – Объект)



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



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



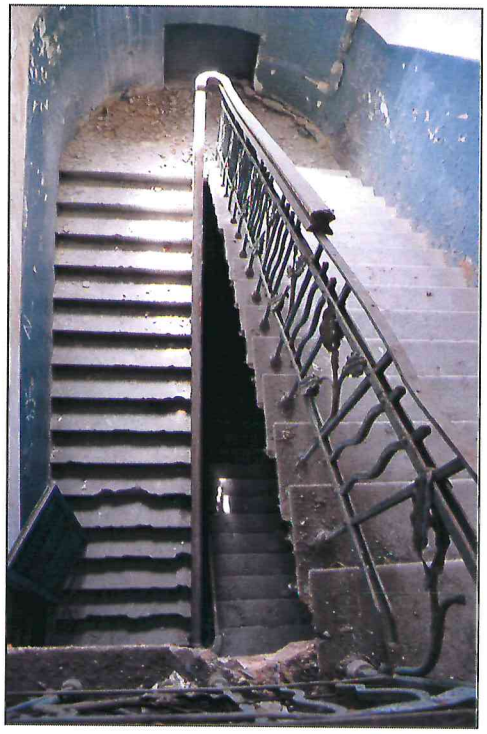
3. Центральная раскреповка главного северного фасада Объекта. Фото 2026 г.



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



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



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



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



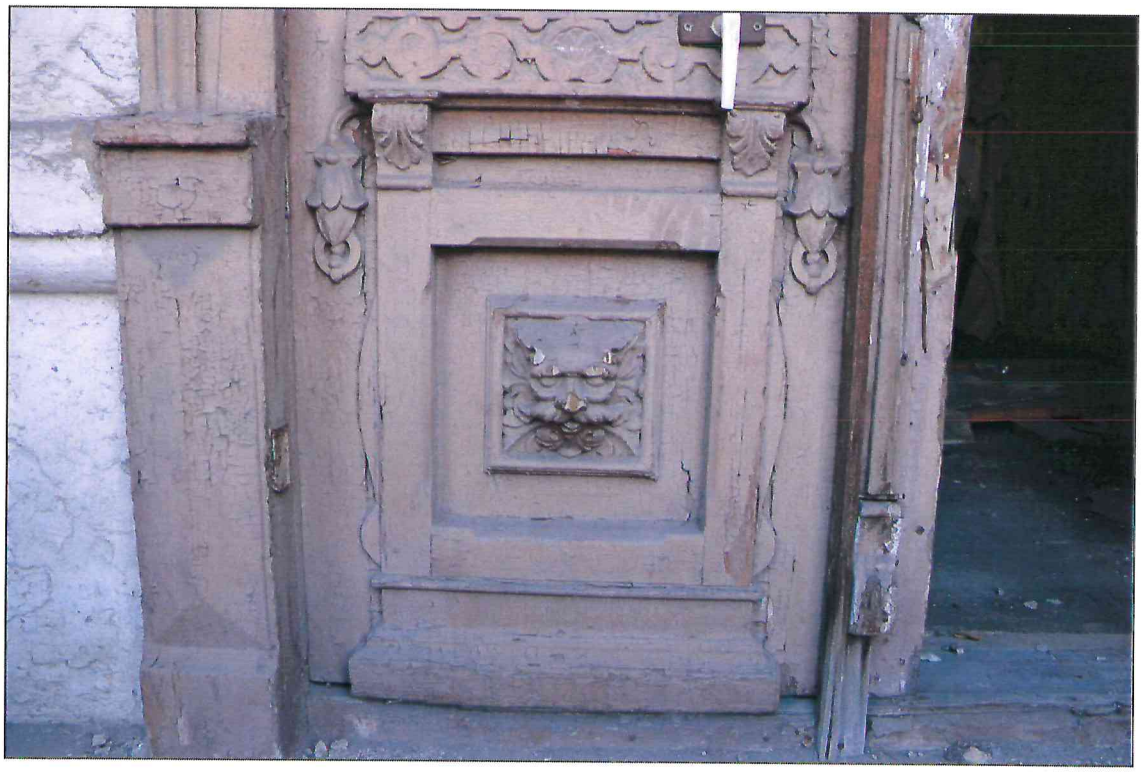
10.Фрагмент интерьера помещения № 3 второго этажа Объекта.
Лепной декор потолка. Фото 2026 г.



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

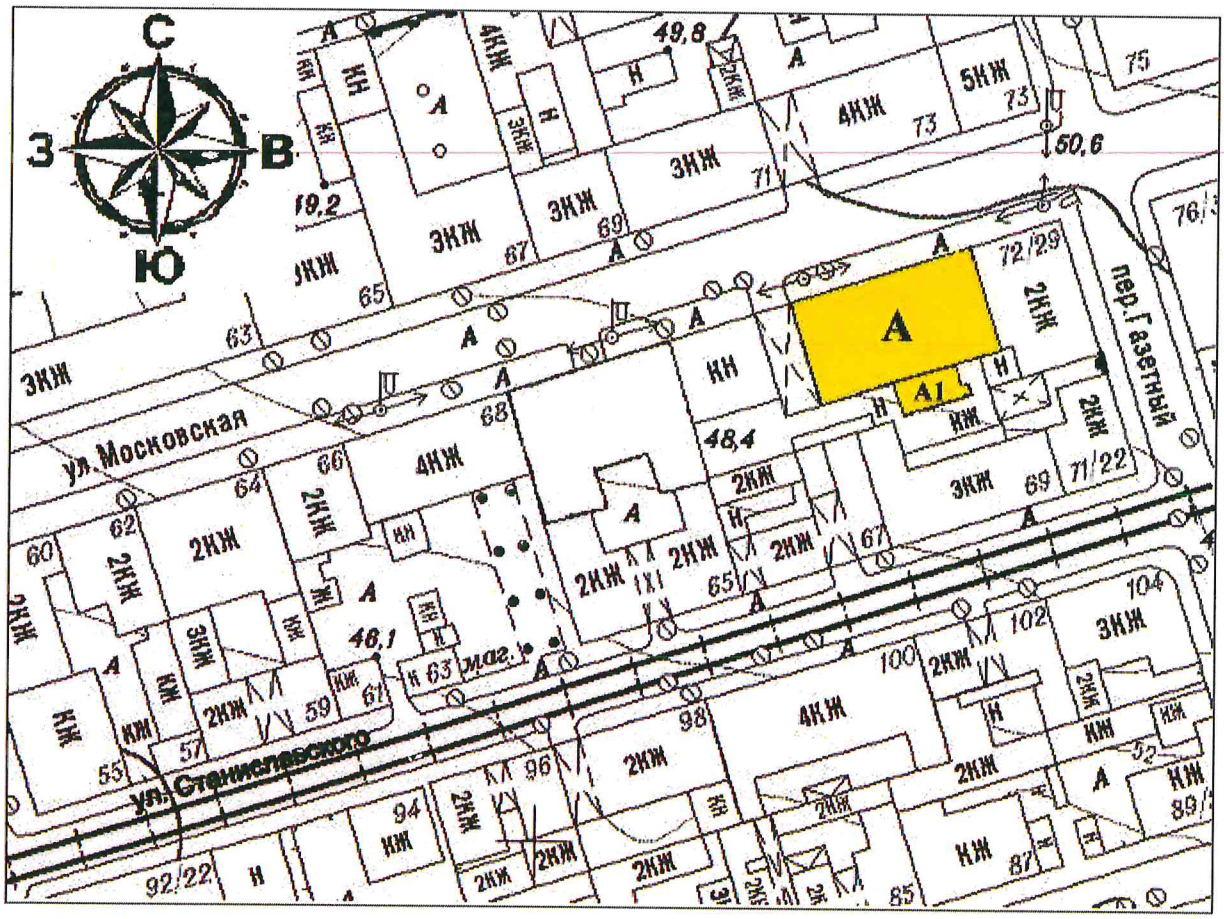


12.Полуциркульный в плане балкон второго этажа
западной раскреповки с ограждением в виде балюстрады. Фото 2026 г.



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

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Условные обозначения:

- Объект.».

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

3. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на начальника отдела по исполнению переданных полномочий Российской Федерации в области государственного учета объектов архитектурного наследия комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области Богданову М.Н.

Председатель комитета
по охране объектов культурного
наследия Ростовской области И.В. Коробова

Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 4

611410084230005

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

ПАСПОРТ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия, за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



10.06.2026
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Доходный дом наследников В.Р. Максимова

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

1906 г.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- Постановление Главы администрации Ростовской области «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры г. Ростова-на-Дону и мерах по их охране» № 411 от 09.10.1998 г.
- Постановление Правительства Ростовской области "О внесении изменений в постановление Главы Администрации Ростовской области от 09.10.1998 № 411" № 795 от 27.11.2014 г.

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

Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Московская, д. 72

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Исходная точка 1 территории объекта культурного наследия расположена на северо-западном углу земельного участка кадастровый номер 61:44:0050715:17. Границы территории объекта культурного наследия проходят: от точки 1 до точки 2 - на расстоянии 54,28 м в восточном-северо-восточном направлении по границе земельного участка кадастровый номер

61:44:0050715:17; от точки 2 до точки 3 - на расстоянии 21,61 м в юго-юго-восточном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0050715:17; от точки 3 до точки 4 - на расстоянии 53,72 м в западном-юго-западном направлении до пересечения с западной границей земельного участка кадастровый номер 61:44:0050715:17; от точки 4 - на расстоянии 22,61 м в северо-северо-западном направлении по границе земельного участка кадастровый номер 61:44:0050715:17 до исходной точки 1.

- Постановление Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом наследников В.Р. Максимова» № 20/01-01/90 от 07.06.2018 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом наследников В.Р. Максимова» являются: 1. Местонахождение объекта культурного наследия в застройке квартала по красной линии южной стороны ул. Московской в г. Ростове -на- Дону; 2.1. Объемно-пространственная композиция на дату строительства: конфигурация здания в плане с основным объемом прямоугольной формы, примыкающей дворовой пристройкой и подземной частью, расположенной под дворовым пространством; высотные характеристики здания (трехэтажное с подвалом и чердаком); высотные отметки межэтажного и венчающего карнизов по главному северному фасаду; 2.2. Крыша на дату строительства: конфигурация (двухскатная); высотная отметка конька крыши; характер и материал конструкции (деревянная наслонная стропильная система); характер и материал кровельного покрытия (металлическая фальцевая кровля); 2.3. Пространственно-планировочная структура интерьеров на дату строительства: Планировочная структура (в первоначальных капитальных стенах) подвального этажа, включая фрагмент, расположенный под дворовым пространством; Планировочная структура (в первоначальных капитальных стенах) первого этажа (трехчастная пространственно-планировочная структура основных помещений анфиладного типа планировочной связи, с фланкирующими боковыми помещениями лестничных клеток); Планировочная структура в первоначальных капитальных стенах второго и третьего этажей; Местоположение лестничных клеток в пространственно-планировочной структуре здания, их конфигурация в плане, габариты. 2.4. Конструктивные элементы: Местоположение и материал первоначальных капитальных кирпичных стен помещений первого этажа; Местоположение наружной капитальной кирпичной стены, выходящей в дворовое пространство; Местоположение наружных стен, примыкающего со стороны дворового пространства объема лестничной клетки; Первоначальные металлические колонны в центральной части боковых двухсветных помещений; Тип и материал первоначальных перекрытий над подвальным этажом из железобетонных сводов Монье по металлическим балкам; Тип перекрытий 1,2,3-го этажей (плоские перекрытия); 2.5. Композиционно-стилистическое и архитектурно-художественное решения главного северного 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: Декор антаблемента с венчающим карнизом на кронштейнах слепными акантами и поясом иоников; Местоположение центральной и крайних восточной и западной раскреповок, их габариты и конфигурация 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 конфигурация; Порталы лоджий раскреповок с колоннами и полуколоннами ионического ордера с лепными масками львов на фусте в уровне второго этажа, их местоположение, габариты и конфигурация; 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; 2.6. Материал (кирпичная кладка), характер обработки (оштукатуренное окрашенное основное поле фасада с отделкой керамической плиткой простенков), декор стены главного северного фасада;

2.7. Первоначальные лестницы, располагающиеся в боковых ризалитах здания: пространственное и конструктивное решение двухмаршевых лестниц; Конструктивное решение и материал лестниц с маршами из наборных бетонных ступеней по металлическим косоурам с бетонными площадками; Архитектурно-художественное оформление нижней поверхности лестниц, декорированной лепными профилированными филенками с розетками растительного орнамента; Металлическое кованое ограждение лестниц с декоративным растительным рисунком ковки с деревянными фигурными поручнями; 2.8. Декор двухсветных помещений первого этажа: Падуги и профилированные потолочные и стеновые карнизы.

- Постановление Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области «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» № 20/01-01/638 от 06.02.2020 г.
- Постановление Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области «О внесении изменения в постановление комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 06.02.2020 № 20/01-01/638» № 194 от 31.03.2023 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- Постановление Правительства Ростовской области «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон» № 964 от 25.12.2023 г.

Всего в паспорте листов **4**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Председатель комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области		Коробова Ирина Владимировна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

12 . 10 . 2026
Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)