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» 08 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» 08 2026 г. № 87-26
(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):

региональное значения «Особняк Г.Ф. Трестер»

(категория и наименование Объекта)

1. Сведения об Объекте

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

(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)

г. Ростов-на-Дону

(населенный пункт)

улица	ул. Серафимовича	дом	д. 95	корпус/ строение		помещение/ квартира	

1.4. Кадастровый номер Объекта:

61:44:0040903:22

1.5. Кадастровый номер земельного участка в границах территории Объекта:

61:44:0040903:15

2. Предмет охраны Объекта

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

1. Местоположение объекта культурного наследия в рядовой застройке улицы Серафимовича города Ростова-на-Дону Ростовской области.

2. Объемно-пространственная композиция объекта культурного наследия литеры А, А1, сложной, приближенной к Г-образной конфигурации в плане, кирпичного, двухэтажного с подвалом под частью объекта культурного наследия; конфигурация многоскатной крыши.

3. Строительные конструкции объекта культурного наследия: кирпичные и каменный цоколь; кирпичные стены.

4. Композиционно-стилистическое решение главного южного фасада объекта культурного наследия, в оформлении которого использованы композиционные приемы и декор, характерные для стиля модерн, включая:

местоположение крайней западной раскреповки с дугообразным завершением, агентирующей внутридворовый проезд, ее габариты и конфигурация;

местоположение крайней восточной раскреповки с дугообразным завершением, агентирующей парадный вход, ее габариты и конфигурация;

мелкий руст простенков оконных проемов первого этажа;

штукатурные наличники окон первого и второго этажей, оформленные декоративными кнопками, геометрическим орнаментом и мелкой порезкой;

декоративные вставки П-образной формы в подоконной части проемов первого и второго этажей;

архивольты с боковыми антревольтами в обрамлении проема местного проезда и двери парадного входа;

мелкие сухарики междуэтажного пояса боковых раскреповок; сложносоставную лепную композицию фризовой части фасада, представленную венками и гирляндами растительно-ленточного лепного орнамента;

декоративные вставки лепного декора боковых раскреповок фасада с аналогичным мотивом растительно-ленточного лепного орнамента;

парные модульоны венчающего карниза;

арочные проемы боковых раскреповок.

5. Наружная деревянная двупольная филенчатая дверь парадного входа, оформленная декоративными деревянными накладками различной величины и геометрической формы, ее местоположение в крайней восточной раскреповке главного южного фасада объекта культурного наследия, конфигурация, габариты, материал, рисунок орнамента.

6. Металлические кованые ажурные двупольные ворота внутридворового проезда, их местоположение в крайней западной раскреповке главного южного фасада объекта культурного наследия, конфигурация, габариты, материал, рисунок орнамента.

7. Материал и характер обработки поверхности главного южного фасада объекта культурного наследия: гладко оштукатуренная, окрашенная стена; кирпичный, штукатурный и лепной окрашенный декор, формирующий пластику фасада.

8. Внутренняя междуэтажная парадная лестница из сборных железобетонных ступеней с добавлением мраморной крошки с металлическим кованым ажурным ограждением на хомутах и клепках с деревянным профилированным поручнем, ее местоположение в восточной части объекта культурного наследия, конфигурация, габариты, материал изготовления и рисунок орнамента ограждения.

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 Г-образной конфигурации в плане, кирпичный, двухэтажный, с подвалом и многоскатной крышей. Въезд на территорию внутреннего двора организован со стороны ул. Серафимовича через ворота внутридворового проезда. Вход в Объект осуществляется как со стороны ул. Серафимовича, так и со стороны внутреннего двора.

Сообщение в Объекте осуществляется по внутренней междуэтажной лестнице.

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 керамического кирпича и блоков камня-ракушечника на сложном растворе, оштукатурен. Зафиксированы глубокие трещины деформационного характера, трещины и участки утраты штукатурного слоя, местами до обнажения кладки, участки выветривании раствора в швах кладки на обнаженных участках. Физический износ – 50%.

Цоколь бокового западного фасада не оштукатурен, не окрашен. Зафиксированы трещины деформационного характера, деструкция кирпичей, выветривание раствора в швах кладки. Физический износ – 45%.

Состояние цоколя дворовых фасадов определить не представляется возможным в связи с отсутствием доступа.

Отмостка, примыкающая к главному южному фасаду, совмещена с тротуаром, выполнена из бетонной тротуарной плитки. Зафиксировано произрастание травы в местах сопряжения отмостки с цоколем. Физический износ – 30%.

Состояние отмостки дворовых фасадов определить не представляется возможным в связи с отсутствием доступа.

в) стены наружные: стены выполнены из керамического кирпича на сложном растворе. Стена главного южного фасада оштукатурена, окрашена фасадными составами. Зафиксированы глубокие трещины деформационного характера на всю высоту, трещины и участки отпадения окрасочного слоя, трещины и участки утраты штукатурного слоя, местами до обнажения кладки, обширные участки ослабления кирпичной кладки, видимая деформация западной части стены, нарушение горизонтальности кирпичной кладки, изменение геометрии оконных проемов, глубокие трещины перемычек оконных и дверных проемов, разрушение кладки дугообразных аттиков раскреповок и венчающего карниза, выпадение части кирпичей. Физический износ – 50%.

Стены боковых фасадов не оштукатурены, не окрашены. Зафиксированы трещины деформационного характера, деструкция кирпичей, выветривание раствора в швах кладки. Физический износ – 45%.

Состояние стен дворовых фасадов определить не представляется возможным в связи с отсутствием доступа.

г) крыша *(стропила, обрешетка, кровля)*: крыша многоскатная. Конструкция крыши деревянная стропильная. Покрытие кровли выполнено из волнистых асбестоцементных листов. Зафиксированы участки повреждения конструкций крыши и кровли. Физический износ – 45%.

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, по красной линии ул. Серафимовича.

В композиции главного фасада доминируют две боковые раскреповки, акцентирующие местоположение парадного входа и ворот внутридворового проезда. Между раскреповками заключен основной фасадный фронт, сформированный ритмом прямоугольных оконных проемов. Раскреповки имеют дугообразные завершения с полуциркульными арочными проемами.

Архитектурно-художественный облик главного южного фасада дополняют:

мелкий руст простенков оконных проемов первого этажа;

штукатурные наличники окон первого и второго этажей, оформленные декоративными кнопками, геометрическим орнаментом и мелкой порезкой;

декоративные вставки П-образной формы в подоконной части проемов первого и второго этажей;

архивольты с боковыми антревольтами в обрамлении проема местного проезда и двери парадного входа;

мелкие сухарики междуэтажного пояса боковых раскреповок;

сложносоставная лепная композиция фризовой части фасада, представленная венками и гирляндами растительно-ленточного лепного орнамента;

декоративные вставки лепного декора боковых раскреповок фасада с аналогичным мотивом растительно-ленточного лепного орнамента;

парные модульоны венчающего карниза;

арочные проемы боковых раскреповок.

Декор кирпичный, штукатурный, оштукатуренный и лепной, окрашенный фасадными составами. Зафиксированы трещины и участки утраты штукатурного слоя и элементов лепного декора, утрата первоначального ограждения балкона, разрушение полуциркульного завершения восточной раскреповки главного фасада. Физический износ – 50%.

ж) козырьки, балконы: балкон в уровне второго этажа на главном южном фасаде выполнен из монолитной железобетонной плиты по стальным балкам. Ограждение металлическое сварное, окрашено масляными составами. Зафиксированы трещины и участки утраты защитного слоя бетона до обнажения арматуры, коррозия металла, участки деформации ограждения, утрата первоначального ограждения. Физический износ – 60%.

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

и) наружные двери и окна: наружная дверь парадного входа деревянная филенчатая двупольная с прямоугольной фрамугой, окрашена масляными составами. Состояние двери определить не представляется возможным, так как проем зашит листами фанеры.

Оконные и дверной заполнения деревянные двойные раздельные с остекленными прямоугольными фрамугами, окрашены масляными составами. Состояние оконных и дверного проема балкона определить не представляется возможным, так как проемы зашиты листами фанеры.

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. Состояние перекрытия определить не представляется возможным в связи с отсутствием доступа.

б) полы: полы в помещениях дощатые. Состояние полов определить не представляется возможным в связи с отсутствием доступа.

в) стены, их состояние, связи: стены выполнены из керамического кирпича на сложном растворе, оштукатурены. Состояние стен определить не представляется возможным в связи с отсутствием доступа.

г) столбы, колонны: нет.

д) внутренние двери и окна: материал и состояние дверных заполнений в помещениях Объекта определить не представляется возможным в связи с отсутствием доступа.

е) внутренние лестницы: внутренняя междуэтажная парадная лестница, расположенная в восточной части Объекта, выполнена из сборных железобетонных ступеней с добавлением мраморной крошки, уложенных по стальным косоурам. Ограждение маршей металлическое ажурное, с декоративными накладными элементами цветочно-растительного орнамента в стиле модерн, окрашено масляными составами. Определить состояние лестницы не представляется возможным из-за отсутствия доступа.

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.

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)*: рельеф участка спокойный.

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 внутридворового проезда, расположенного в восточной части, двупольные ажурные, окрашены масляными составами. Состояние ворот определить не представляется возможным, так как проем внутридворового проезда зашит листами фанеры.

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	

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 12 л. в 1 экз.
(количество страниц фотофиксации)

Поэтажный план Объекта на 2 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:

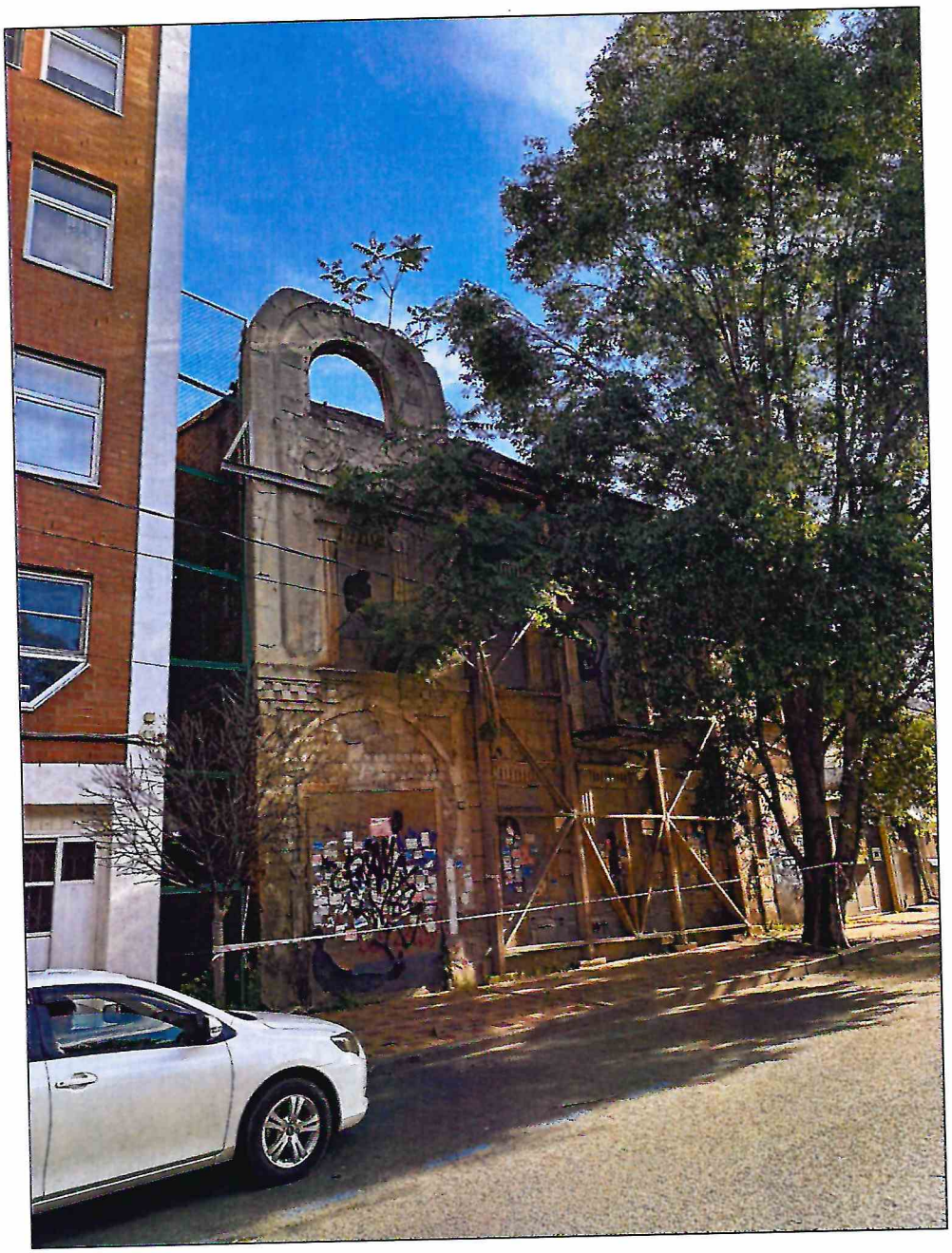
ГАУК РО «Донское наследие»
Государственное задание 2026 г.

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

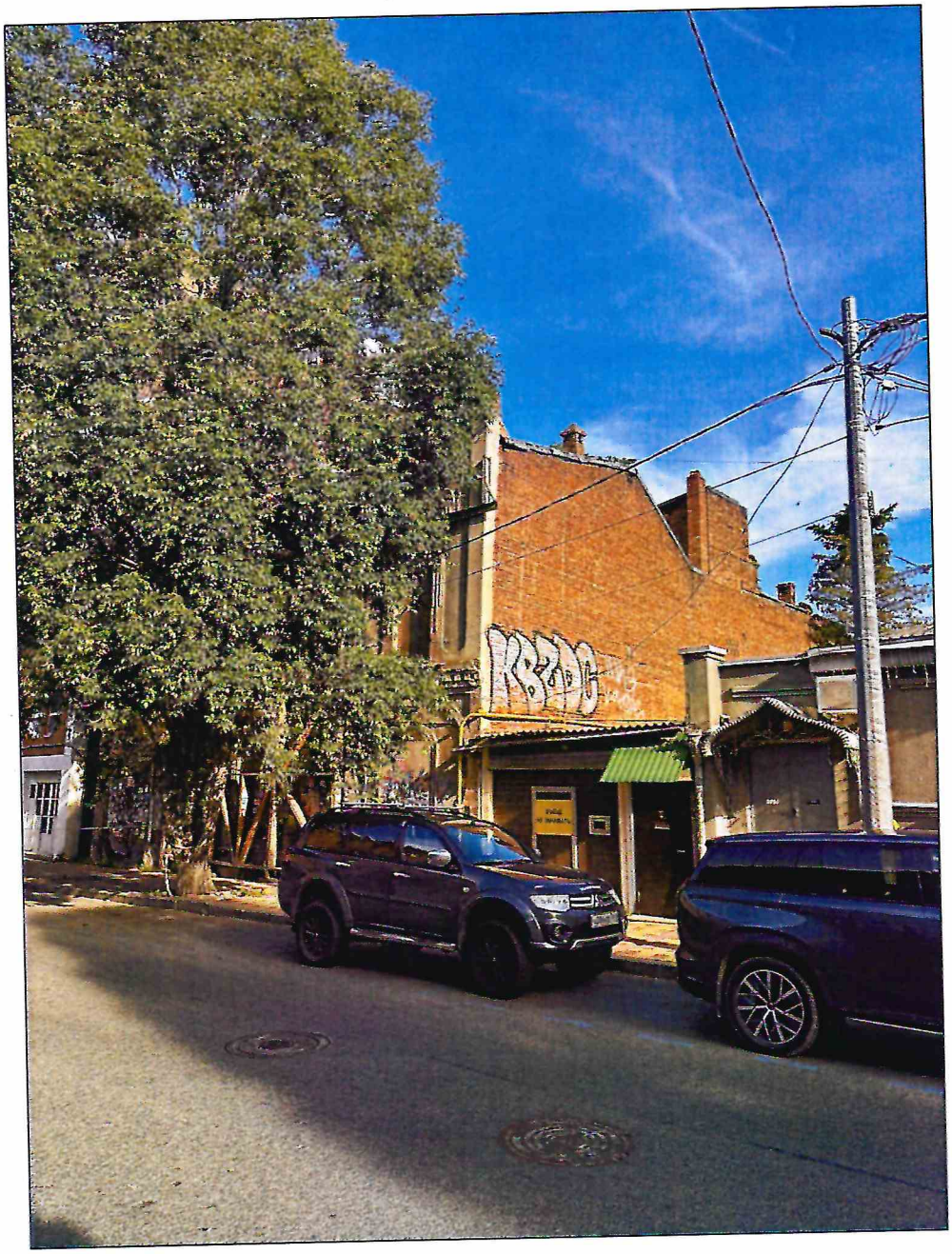
И.о. начальника отдела архитектурного и исторического наследия _____ Е.В. Гончарова

Ведущий инженер _____ Е.А. Миронова

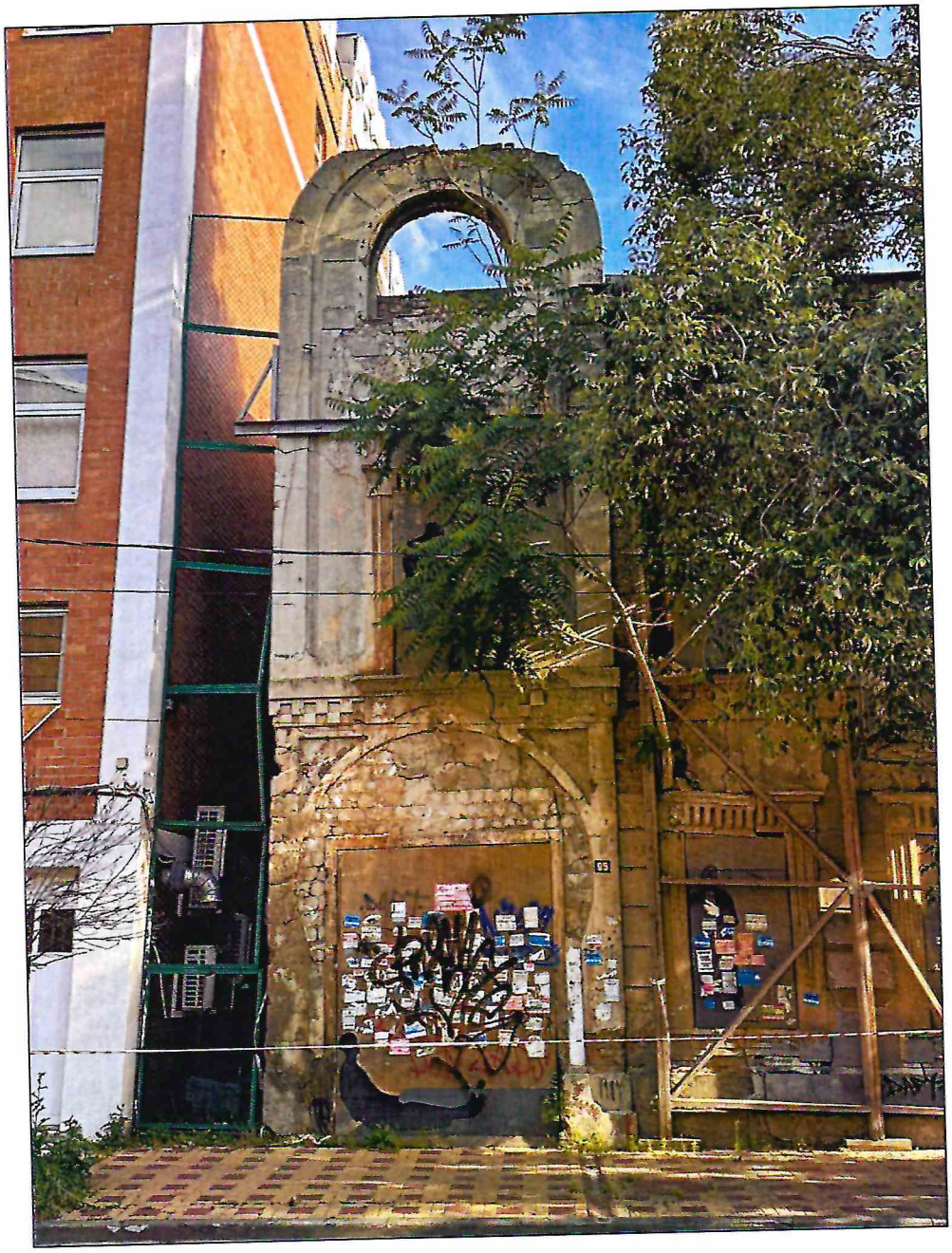
МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ ОБЪЕКТА



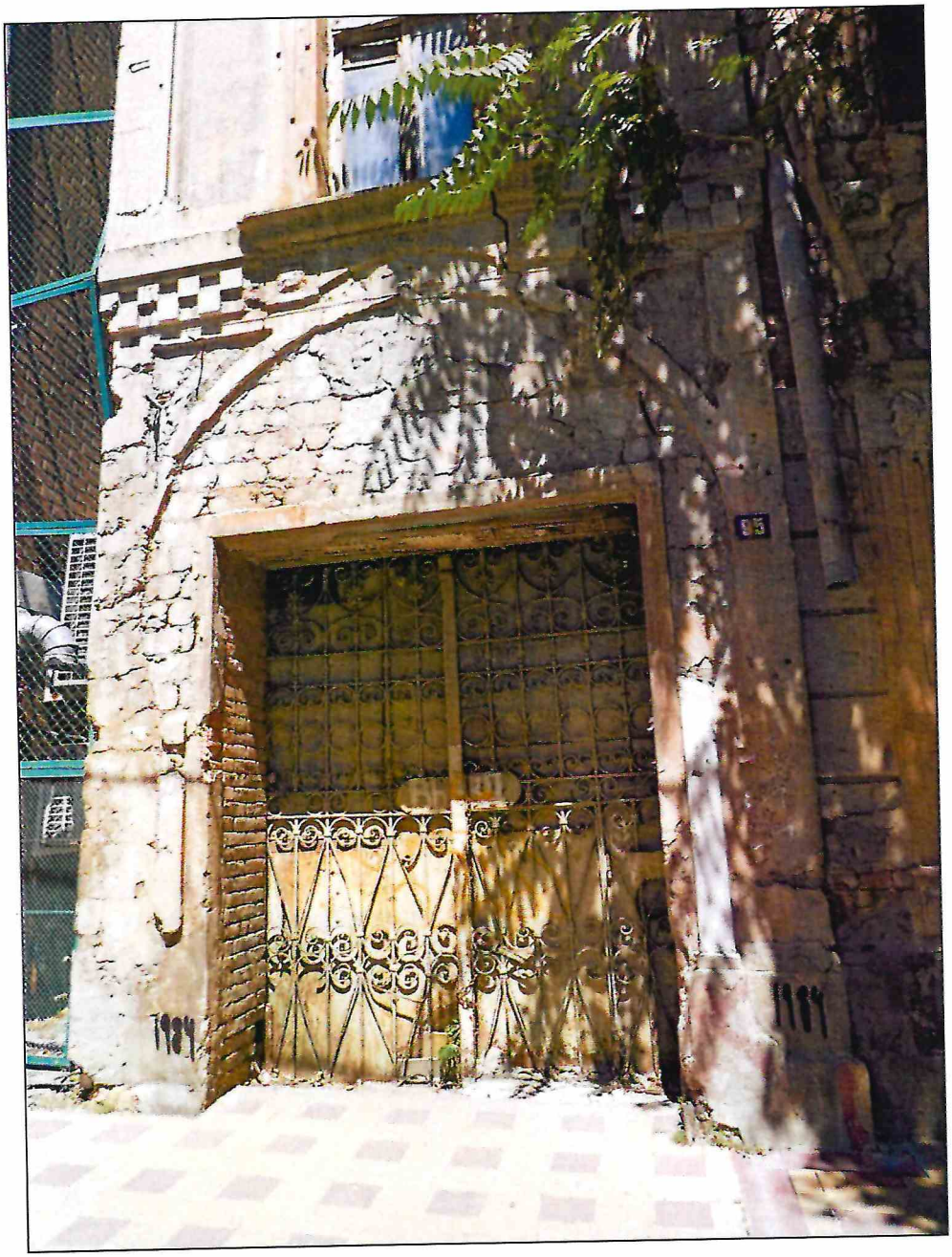
1. Вид Объекта с юго-запада. Фото 2026 года.



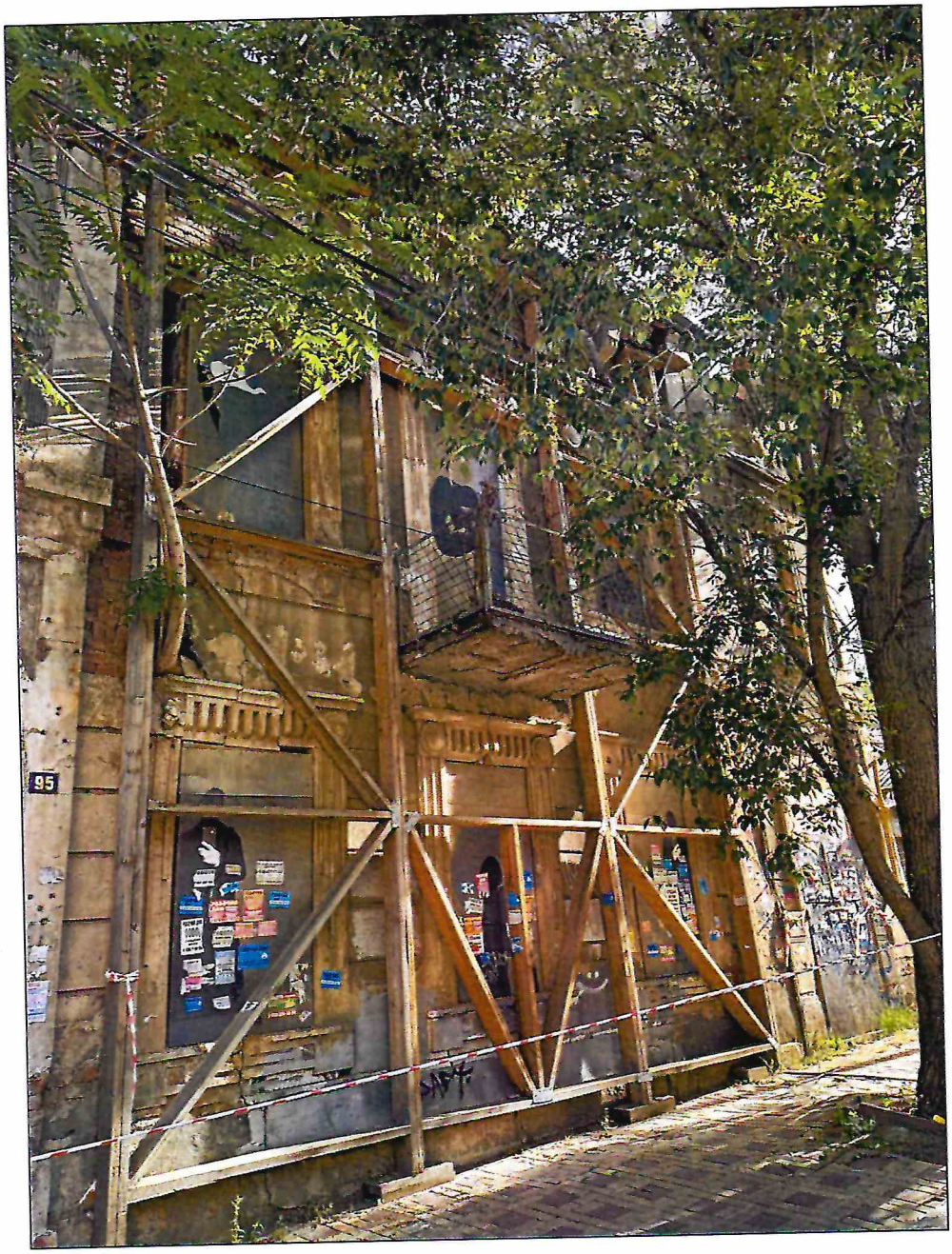
2. Вид Объекта с юго-востока. Фото 2026 года.



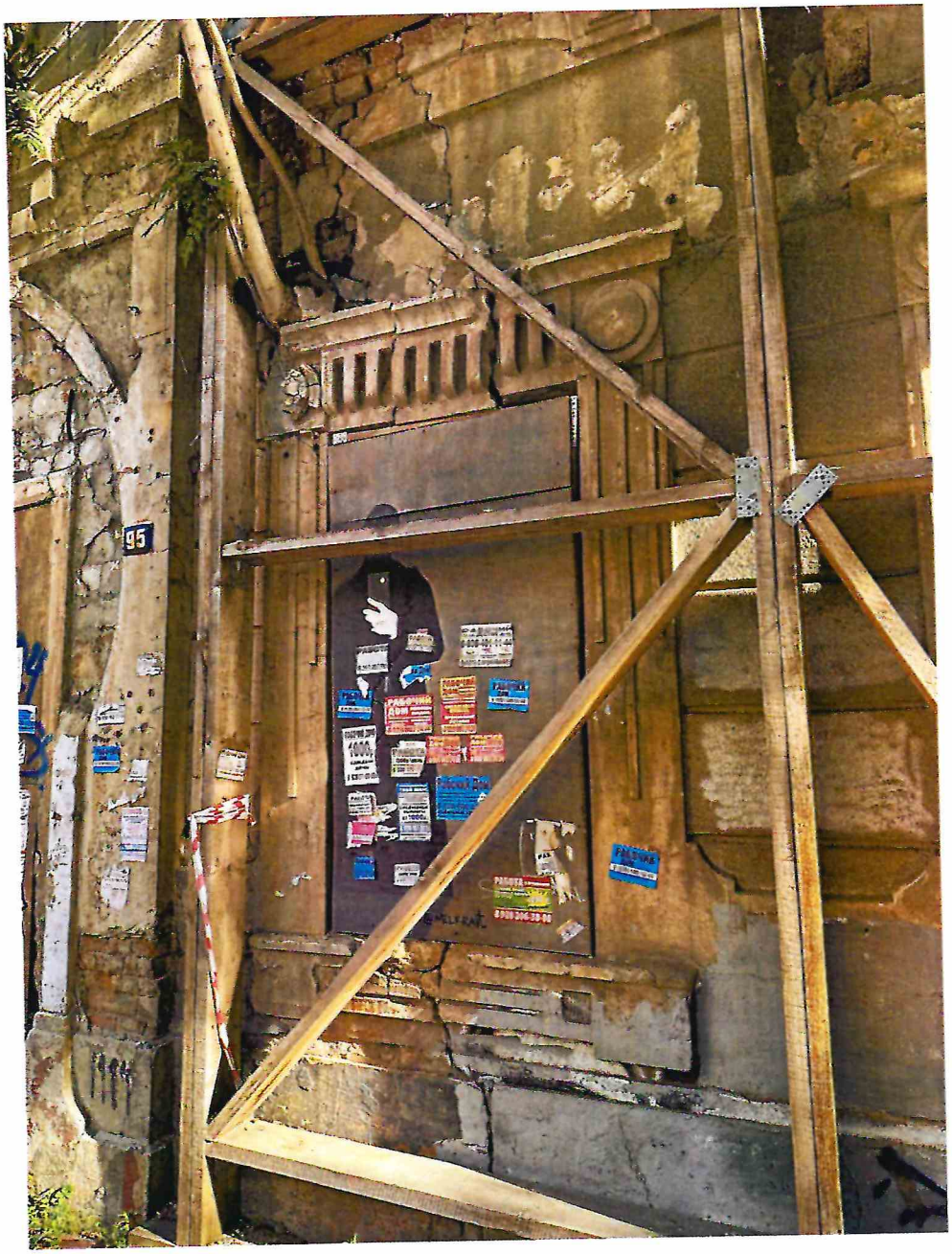
3. Фрагмент главного южного фасада Объекта. Крайняя западная раскреповка, акцентирующая проемы внутридворового проезда. Фото 2026 года.



4. Фрагмент главного южного фасада Объекта. Ворота внутреннего проезда на крайней западной раскреповке. Фото 2022 года.



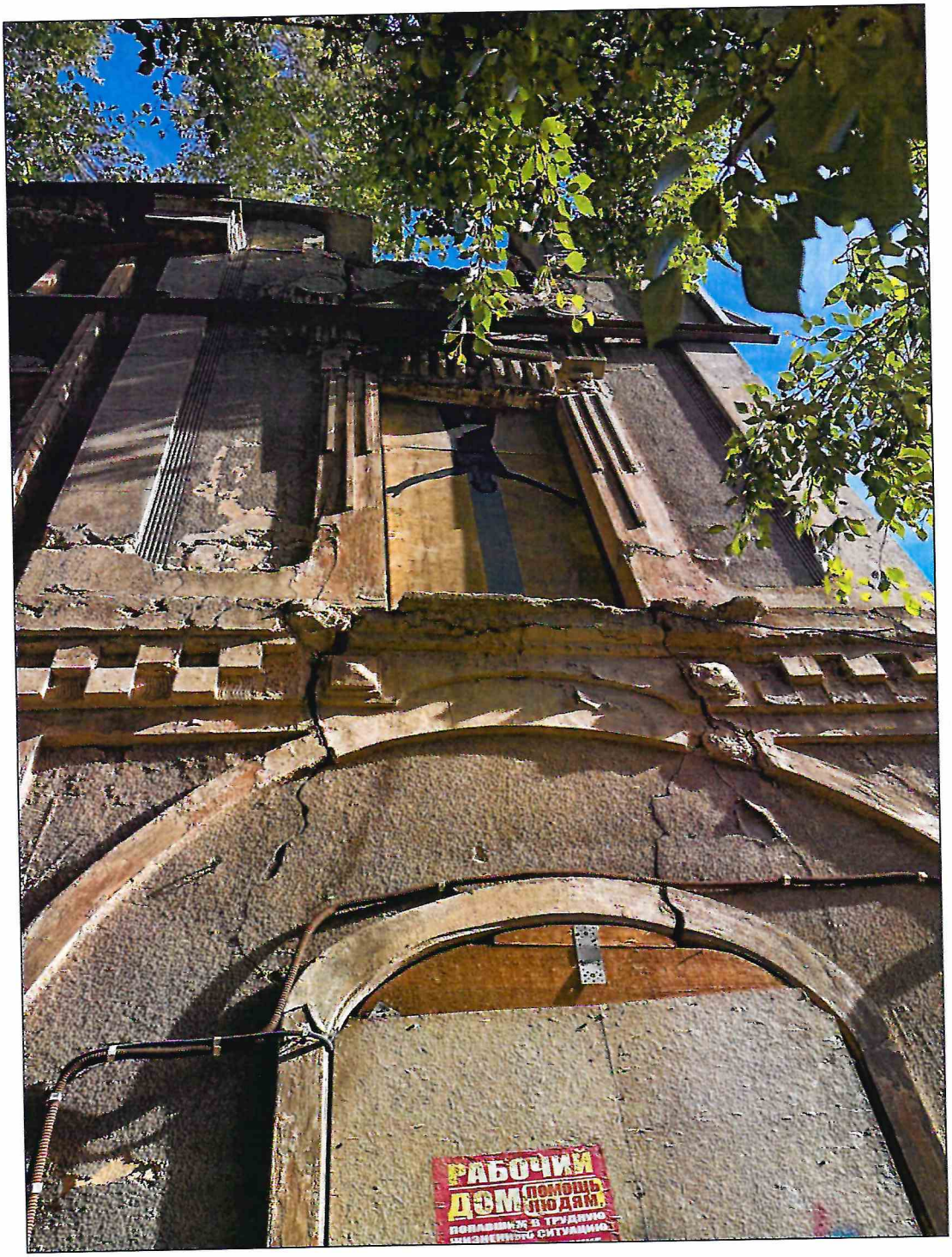
5. Фрагмент главного южного фасада Объекта. Фото 2026 года.



6. Фрагмент главного южного фасада Объекта. Оформление оконного проема в уровне первого этажа. Фото 2026 года.



7. Фрагмент главного южного фасада Объекта. Балкон в уровне второго этажа. Фото 2026 года.



8. Фрагмент главного южного фасада Объекта. Оформление оконного проема в уровне второго этажа крайней восточной раскреповки. Фото 2026 года.



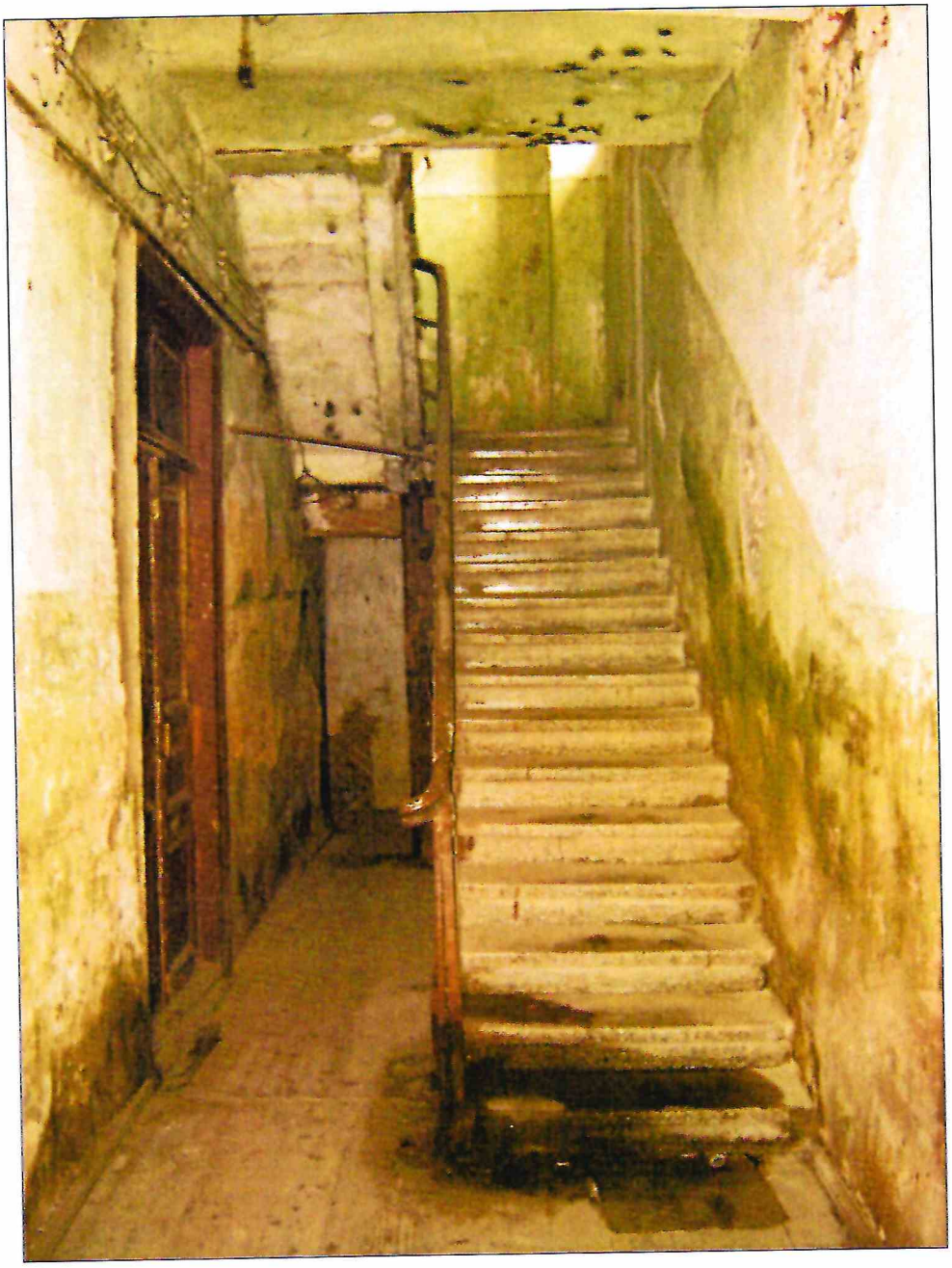
9. Фрагмент крайней восточной раскреповки главного южного фасада Объекта. Оформление дверного проема парадного входа. Фото 2026 года.



10. Фрагмент главного южного фасада Объекта. Дверь парадного входа на восточной раскреповке. Фото 2018 года.



11. Фрагмент главного южного фасада Объекта. Парные модульоны венчающего карниза. Фото 2018 года.



12. Внутренняя междуэтажная парадная лестница, расположенная в восточной части Объекта. Фото 2018 года.

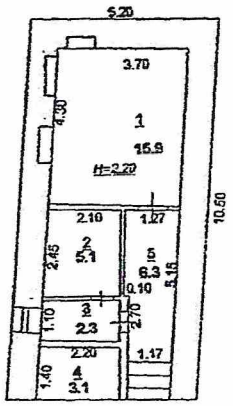


13. Ограждение внутренней междуэтажной парадной лестницы, расположенной в восточной части Объекта. Фото 2018 года.

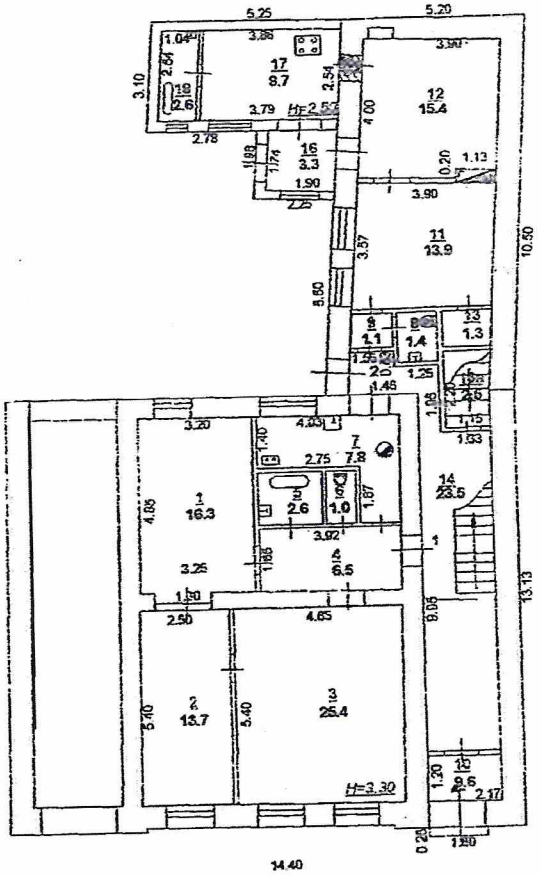
ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ ОБЪЕКТА

Подвал, первый этаж Объекта

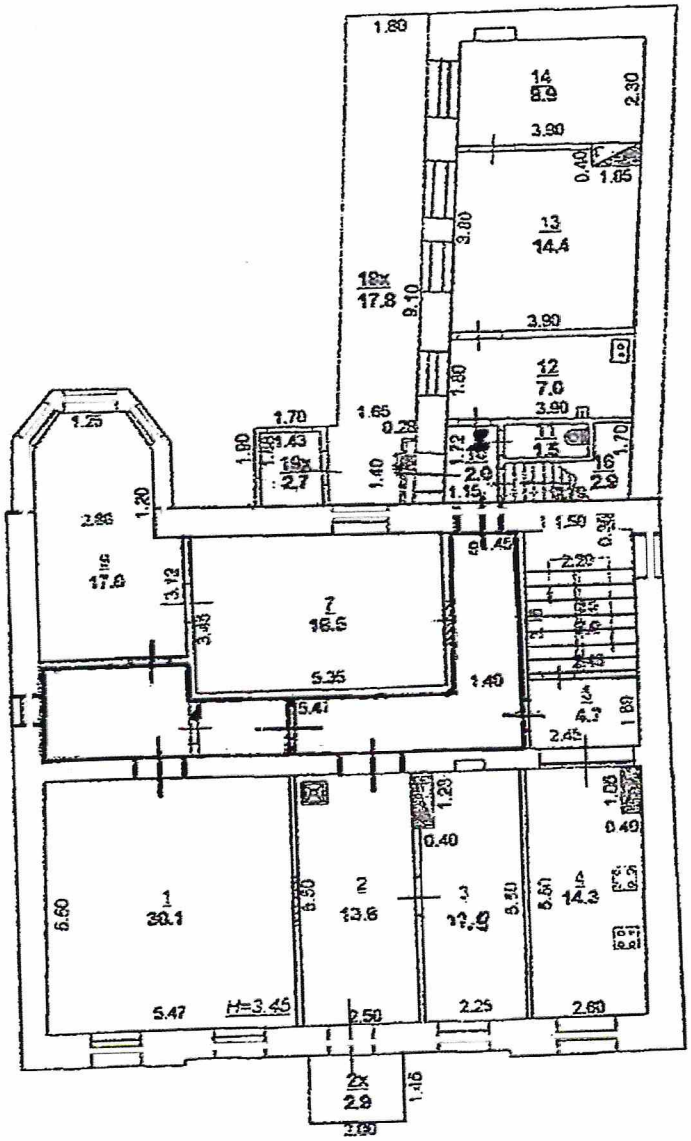
Лит п/А подвал



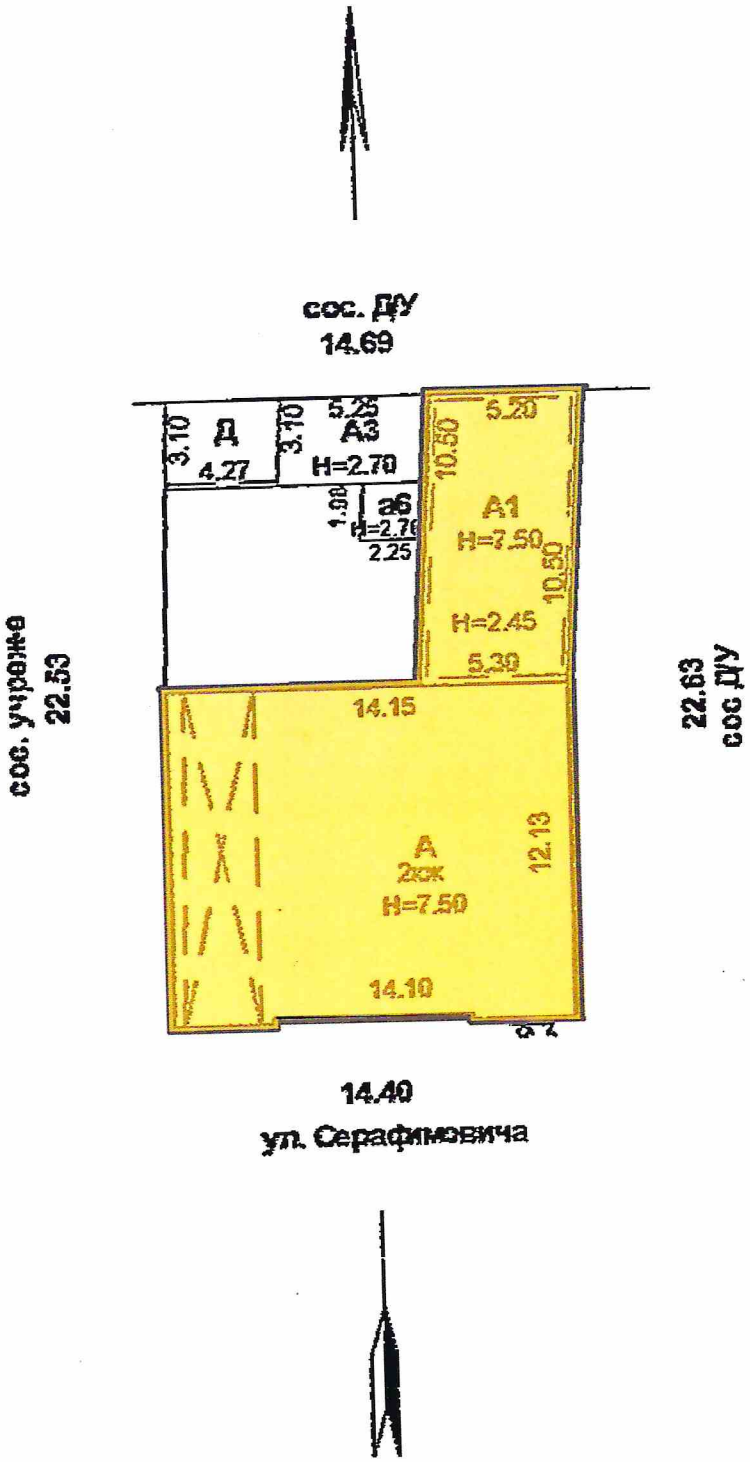
Лит А 1 этаж



Второй этаж Объекта



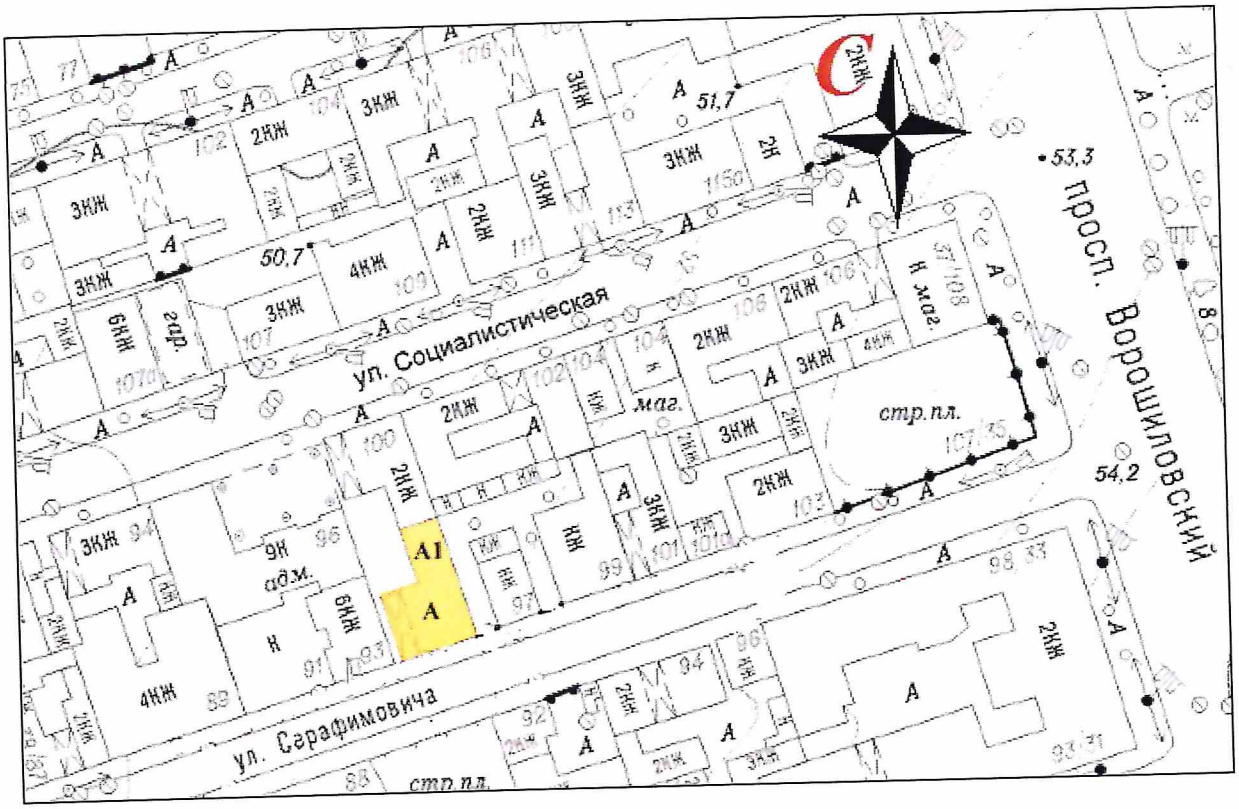
ПЛАН ДОМОВЛАДЕНИЯ ОБЪЕКТА



Условные обозначения:

- Объект.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Условные обозначения:

- Объект.