



КОМИТЕТ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26.08.2026 № 870

г. Ростов-на-Дону

О включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазином» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения (памятника) с наименованием «Доходный дом М. К. Чернова», 1884 – 1886 гг., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Советская, дом 7/1, об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к осуществлению деятельности в границах его территории

В соответствии со статьями 3¹ и 18 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статьей 5 Областного закона от 02.03.2015 № 334-ЗС «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ростовской области», актом государственной историко-культурной экспертизы от 20.07.2026, обосновывающим включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия: «Жилой дом с магазином», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 7/1, ул. 18-я линия, комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Согласиться с заключением (актом) государственной историко-культурной экспертизы от 20.07.2026, выполненным аттестованным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы Полушиной Т.Н. (приказы Министерства культуры Российской Федерации от 18.04.2024 № 727, от 14.08.2025 №1466), содержащим вывод об обоснованности включения выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазином» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения в виде памятника, с наименованием «Доходный дом М. К. Чернова», 1884 – 1886 гг.

2. Включить выявленный объект культурного наследия «Жилой дом с магазином», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 7/1, ул. 18-я линия, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного

наследия регионального значения (памятника) с наименованием «Доходный дом М. К. Чернова», 1884 – 1886 гг., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Советская, дом 7/1.

3. Утвердить:

3.1 Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом М. К. Чернова», 1884 – 1886 гг., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Советская, дом 7/1, согласно приложению № 1.

3.2. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом М. К. Чернова», 1884 – 1886 гг., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Советская, дом 7/1, согласно приложению № 2.

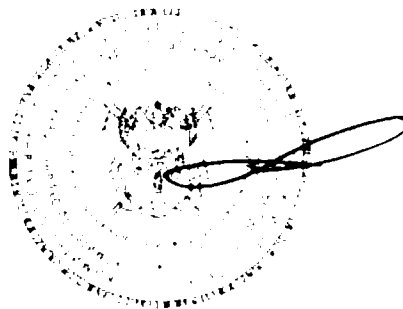
3.3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом М. К. Чернова», 1884 – 1886 гг., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Советская, дом 7/1, согласно приложению № 3.

4. Признать утратившим силу постановление комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 20.11.2018 № 20/01-01/346 «Об утверждении границ территории выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом с магазином, IV четв. XIX в.» (уточненное наименование: «Жилой дом М.К. Чернова»)).

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

6. Контроль за выполнением настоящего постановления 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., начальника отдела по исполнению переданных полномочий Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов архитектурного наследия комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области Уварову Н.Г. в соответствии с курируемыми направлениями.

Председатель комитета
по охране объектов культурного
наследия Ростовской области



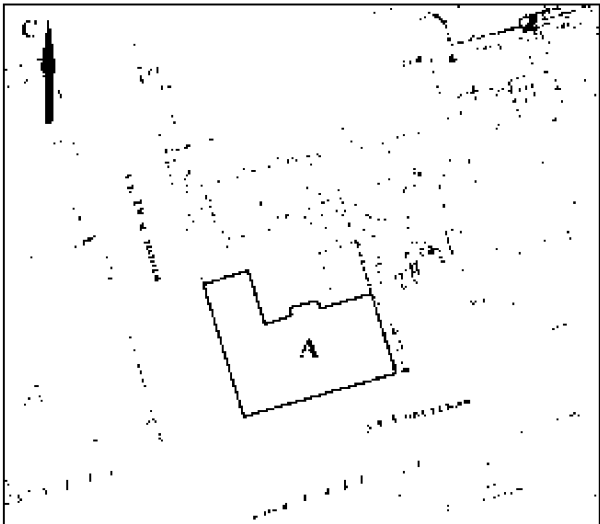
И.В. Коробова

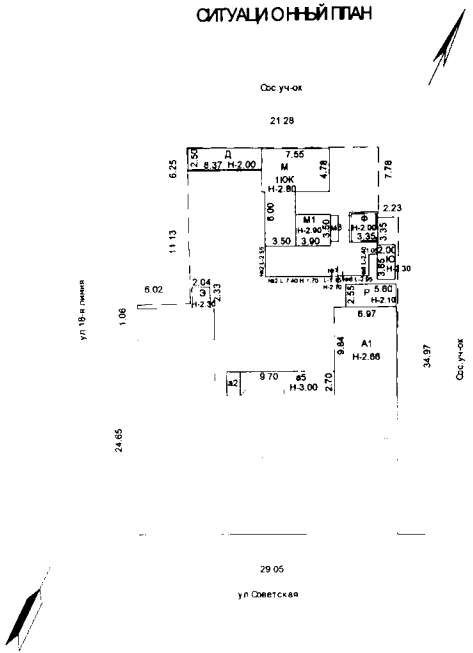
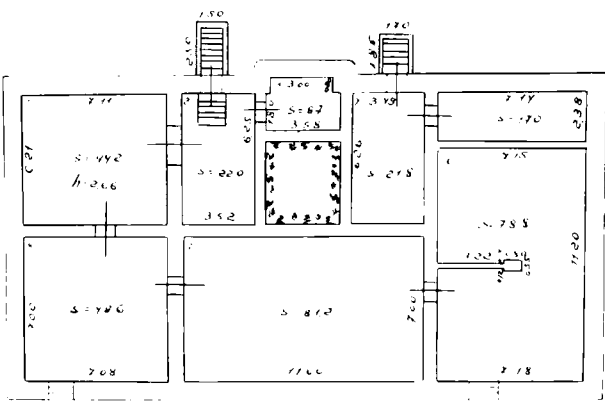
Приложение № 1
к постановлению
комитета по охране объектов
культурного наследия
Ростовской области
от 26.08.2026 № 870

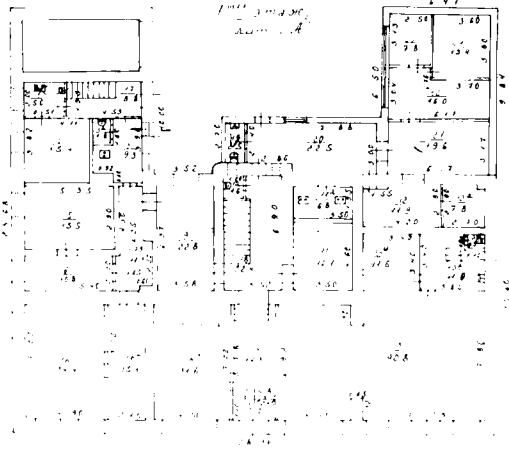
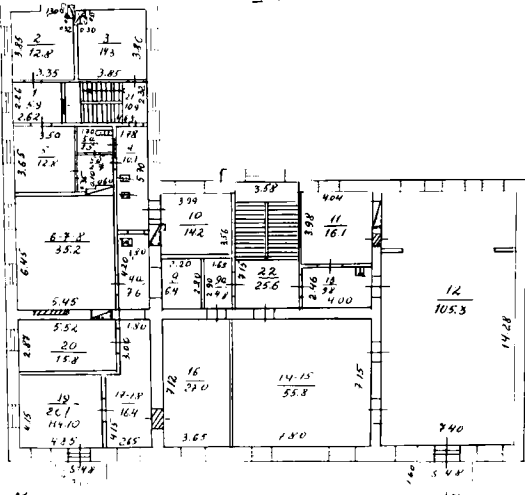
ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения (памятника)
«Доходный дом М. К. Чернова», 1884 – 1886 гг., расположенного по адресу:
Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону,
город Ростов-на-Дону, улица Советская, дом 7/1

Предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом М. К. Чернова», 1884 – 1886 гг., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Советская, дом 7/1 (далее – объект культурного наследия), являются:

№ п/п	Состав предмета охраны объекта культурного наследия	Особенности объекта культурного наследия, составляющие предмет охраны
1	2	3
1.	Местоположение объекта культурного наследия на пересечении улицы Советской и улицы 18-й линии, города Ростова-на-Дону, Ростовской области	 схема местоположения объекта культурного наследия условные обозначения: - объект культурного наследия

1	2	3
2.	Объемно-пространственная композиция: Г-образная конфигурация в плане, двухэтажный с подвалом и мансардой над частью объекта; конфигурация многоскатной крыши	СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН  ситуационный план условные обозначения: - объект культурного наследия; - пристройки, не входящие в объем объекта культурного наследия
3.	Строительные конструкции: капитальные стены из керамического кирпича на сложном растворе; перекрытие в помещениях подвала кирпичное по стальным балкам в виде мелкогазобетонных сводов по системе Монье	 план подвала

1	2	3
		 план 1-го этажа условные обозначения: - объект культурного наследия; - пристройки, не входящие в объем объекта культурного наследия  план 2-го этажа условные обозначения: - объект культурного наследия

1	2	3
4.	Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление парадного юго-восточного фасада, включая: - крайние раскреповки с балконами в уровне 2-го этажа; - ряды оконных проемов прямоугольной формы в уровне 1-го и 2-го этажей; - центральный дверной проем главного входа арочной формы в уровне 1-го этажа. - навесной раскрепованный, профилированный венчающий карниз; - фризовый пояс из ряда прямоугольных филенок с алмазными вставками, чередующимися с одинарными модульонами на раскреповках и парными модульонами на основном поле фасада, подчеркнутый профилированным пояском; - крайние и простеночные, рустованные лопатки на раскреповках в уровне 1-го этажа; - рустовку стен и простенков на раскреповках и основном поле фасада в уровне 1-го этажа;	 парадный юго-восточный фасад объекта культурного наследия  венчающий карниз и фризовый пояс фасада  фрагмент фасада с раскреповкой и основным полем в уровне 1-го этажа

1	2	3
	узкие лопатки с вертикально прорезными филенками прямоугольной формы, фланкирующие раскреповки в уровне 2-го этажа; контрналичники боковых оконных проемов и центрального проема выхода на балкон в уровне 2-го этажа на крайних раскреповках фасада, оформленные: профилированными наличниками на кронштейнах, профилированными прямыми сандриками (только над боковыми проемами) и треугольными сандриками (только над центральным проемом) на модульонах с триглифами, профилированными подоконниками и прямоугольными подоконными нишами с филенкой (только на боковых проемах); контрналичники оконных проемов в уровне 2-го этажа на основном поле фасада, оформленные: профилированными наличниками с ушками, профилированными дугообразными сандриками (только над боковыми проемами) и треугольным сандриком (только над центральным	 фрагмент фасада с раскреповкой в уровне 2-го этажа  фрагмент основного поля фасада в уровне 2-го этажа

1	2	3
	проемом), профилированными подоконниками и прямоугольными подоконными нишами с филенкой; простеночные пилястры с профилированной базой, каннелированным фустом и стилизованной капителью ионического ордера на простенках основного поля фасада в уровне 2-го этажа; широкий междуэтажный пояс с профилированным карнизом и гладким фризом, подчеркнутым профилированным пояском; раскрепованный цоколь, гладко оштукатуренный и окрашенный; материал исполнения и характер изготовления конструкций балконов: железобетонные балконные плиты прямоугольной формы в плане; металлическое ограждение из ряда литых, ажурных стоек с цветочно-растительным орнаментом, окрашено	 простеночная пилястра на основном поле фасада в уровне 2-го этажа  междуэтажный пояс с карнизом и фризом  балкон на раскреповке фасада
5.	Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление парадного	

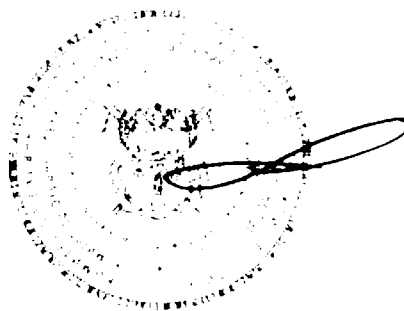
1	2	3
	юго-западного фасада, включая: ряды оконных проемов прямоугольной формы в уровне 1-го и 2-го этажей; проем внутри дворового проезда с лучковой формой перемычки на крайней северо-западной части фасада в уровне 1-го этажа; навесной профилированный венчающий карниз; фризовый пояс с рядом модульонов, подчеркнутый профилированным пояском; рустовку стен и простенков в уровне 1-го этажа; крайние и простеночные широкие лопатки в уровне 2-го этажа; контрналичники оконных проемов в уровне 2-го этажа, оформленные: профилированными наличниками на базах, профилированными прямыми или треугольными сандриками на модульонах с триглифами над чередующимися проемами, подоконным поясом; широкий междуэтажный пояс с профилированным карнизом и гладким	 парадный юго-западный фасад объекта культурного наследия  фрагмент фасада в уровне 2-го этажа  фрагмент юго-западной части фасада в уровне 1-го этажа

1	2	3
	фризом, подчеркнутым профилированным пояском; раскрепованный цоколь, гладко оштукатуренный и окрашенный; местоположение распашных ворот внутри дворового проезда в уровне 1-го этажа на юго-западной части фасада	
6.	Архитектурное оформление дворовых северо-западного и северо-восточного фасадов, включая: центральный ризалит с раскреповкой на северо-западном фасаде, оформленный полуциркульным оконным проемом в уровне 2-го этажа; крайняя северо-западная раскреповка на северо-восточном фасаде с щипцовым завершением, оформленная: оконным проемом арочной формы в уровне мансарды, оконным проемом прямоугольной формы в уровне 2-го этажа, проемом внутри дворового проезда с лучковой формой перемычки; профилированный венчающий карниз; широкий фризový пояс разрезанный и подчеркнутый профилированными тягами;	 дворовый северо-западный фасад  центральный ризалит фасада

1	2	3
	подоконная тяга в уровне 2-го этажа	 фрагмент фасада в уровне 2-го этажа  дворовый северо-восточный фасад
7.	Материал и характер отделки поверхности парадных юго-восточного и юго-западного фасадов – полихромная окраска по штукатурному слою стен, по поверхности оштукатуренных элементов, по поверхности архитектурных деталей	 парадные юго-восточный и юго-западный фасады объекта культурного наследия

1	2	3
		 дворовые северо-восточный и северо-западный фасады объекта культурного наследия

Председатель комитета
по охране объектов культурного
наследия Ростовской области



И.В. Коробова

Приложение № 2
к постановлению
комитета по охране объектов
культурного наследия
Ростовской области
от 26.08.2026 № 870

ГРАНИЦЫ

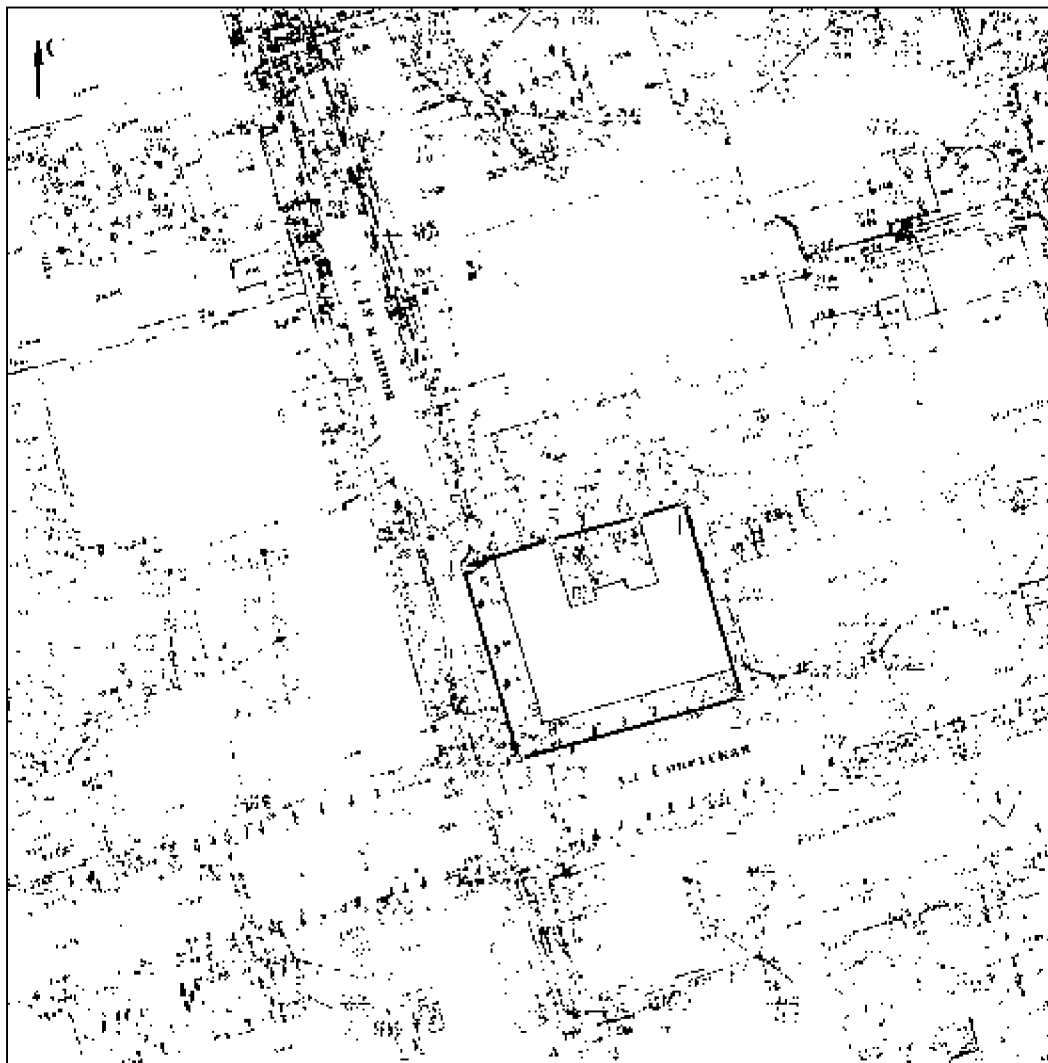
территории объекта культурного наследия регионального значения
(памятника) «Доходный дом М. К. Чернова», 1884 – 1886 гг., расположенного
по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону,
город Ростов-на-Дону, улица Советская, дом 7/1

1. Таблица координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия регионального значения (памятника)
«Доходный дом М. К. Чернова», 1884 – 1886 гг., расположенного по адресу:
Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону,
город Ростов-на-Дону, улица Советская, дом 7/1

Координатами характерных точек границ территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом М. К. Чернова», 1884 – 1886 гг., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Советская, дом 7/1 (далее – объект культурного наследия), являются:

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК)	
	X	Y
1	422649.27	2207546.79
2	422619.91	2207554.36
3	422611.37	2207522.07
4	422640.51	2207514.14
5	422644.32	2207528.26
6	422647.56	2207539.72
1	422649.27	2207546.79

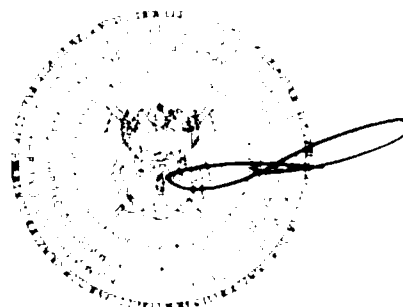
2. Схема границ территории объекта культурного наследия



Условные обозначения:

-  - объект культурного наследия;
-  - границы территории объекта культурного наследия;
- 1-6 - характерные точки границ территории объекта культурного наследия.

Председатель комитета
по охране объектов культурного
наследия Ростовской области



И.В. Коробова

Приложение № 3
к постановлению
комитета по охране объектов
культурного наследия
Ростовской области
от 26.08.2026 № 870

ТРЕБОВАНИЯ

к осуществлению деятельности в границах территории
объекта культурного наследия регионального значения (памятника)
«Доходный дом М. К. Чернова», 1884 – 1886 гг., расположенного по адресу:
Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону,
город Ростов-на-Дону, улица Советская, дом 7/1

На территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом М. К. Чернова», 1884 – 1886 гг., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Советская, дом 7/1 (далее – объект культурного наследия):

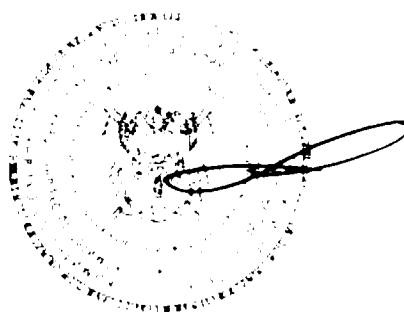
Запрещается:

строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленными объектами культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территориях объектов культурного наследия и не являющихся объектами культурного наследия.

Разрешается:

ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

Председатель комитета
по охране объектов культурного
наследия Ростовской области



И.В. Коробова