



КОМИТЕТ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06.07.2026 № 673

г. Ростов-на-Дону

О включении выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом С.И. Исаева» 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 Б.В. Дунаянца», 1894 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 5/12, 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 04.05.2026, обосновывающим включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия: «Жилой дом С.И. Исаева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 5/7, пер. Доломановский, 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 04.05.2026, выполненным аттестованным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы Полушиной Т.Н. (приказы Министерства культуры Российской Федерации от 18.04.2024 № 727 и от 14.08.2025 № 1466), содержащим вывод об обоснованности включения выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом С.И. Исаева» 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 Б.В. Дунаянца», 1894 г.

2. Включить выявленный объект культурного наследия «Жилой дом С.И. Исаева», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 5/7, пер. Доломановский, 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 Б.В. Дунаянца», 1894 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 5/12.

3. Утвердить:

3.1 Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом Б.В. Дунаянца», 1894 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 5/12, согласно приложению № 1

3.2. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом Б.В. Дунаянца», 1894 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 5/12, согласно приложению № 2.

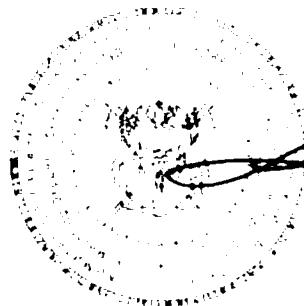
3.3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом Б.В. Дунаянца», 1894 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 5/12, согласно приложению № 3.

4. Признать утратившим силу постановление комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 17.10.2018 № 20/01-01/274 «Об утверждении границ территории выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом С.И. Исаева, сер. XIX в.» (уточненное наименование: «Доходный дом Б.В. Дунаянца, кон. XIX в.»).

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

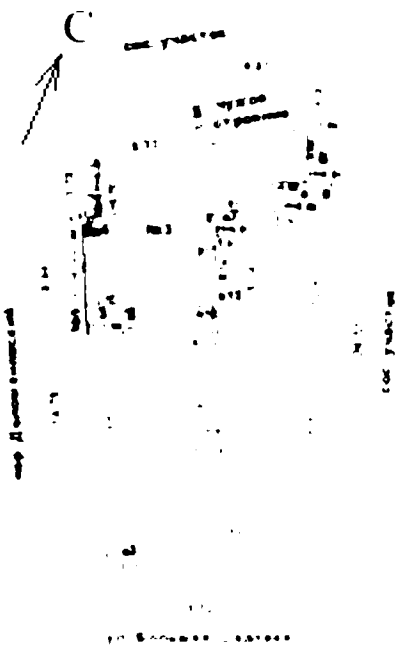
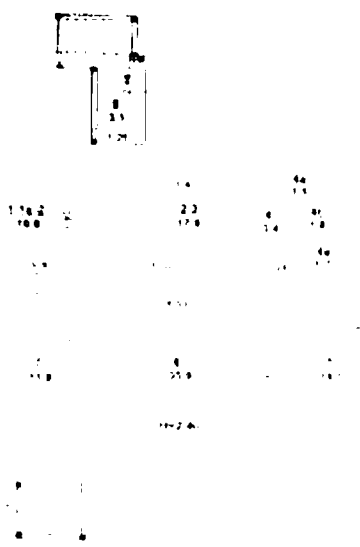
Приложение № 1
к постановлению
комитета по охране объектов
культурного наследия
Ростовской области
от 06.07.2026 № 673

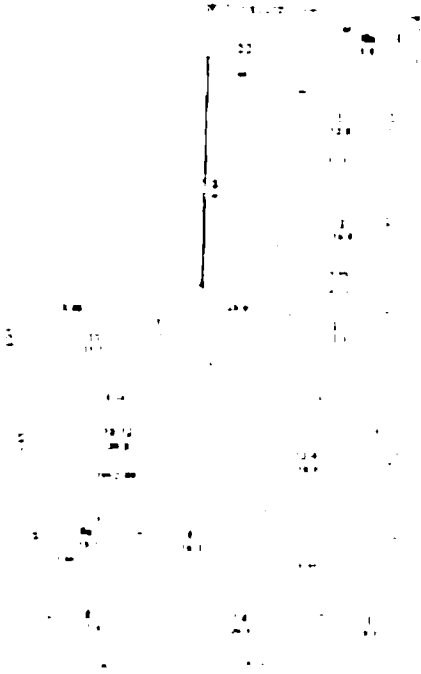
ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ

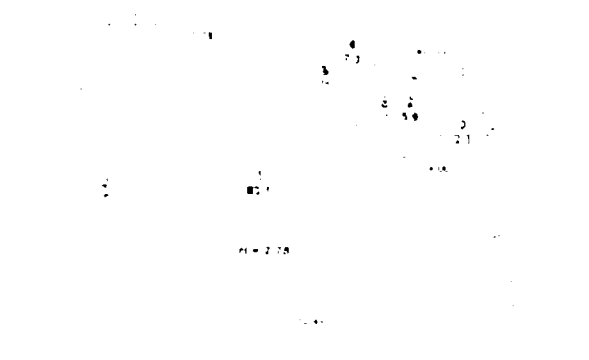
объекта культурного наследия регионального значения (памятника)
«Доходный дом Б.В. Дунаянца», 1894 г., расположенного по адресу:
Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону,
город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 5/12

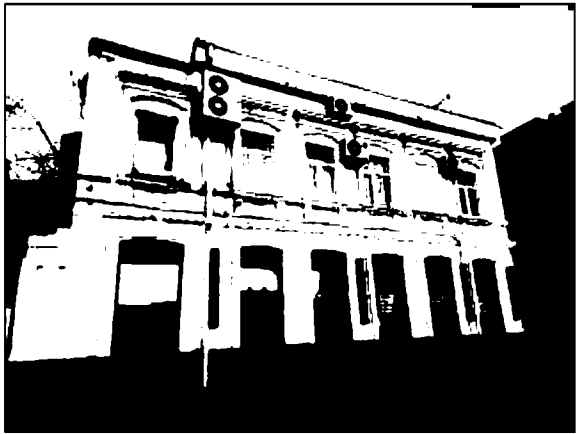
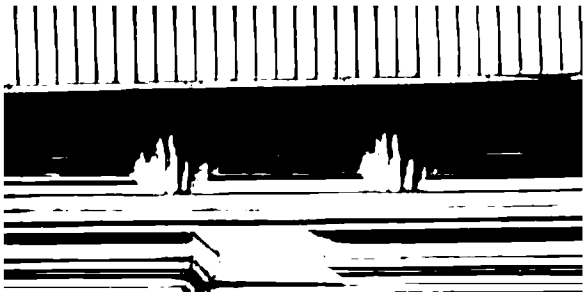
Предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом Б.В. Дунаянца», 1894 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 5/12 (далее – объект культурного наследия), являются:

№ 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 ул. Большой Садовой и пер. Доломановского в городе Ростове-на-Дону Ростовской области	схема местоположения объекта культурного наследия условные обозначения: - объект культурного наследия

1	2	3
2.	Объемно-пространственная композиция: двухэтажный с подвалом объем; Г-образная конфигурация в плане; многоскатная кровля	 ситуационный план условные обозначения: □ - объект культурного наследия; □ - пристройки, не входящие в объем объекта культурного наследия
3.	Конструкции капитальных стен из керамического кирпича на сложном растворе	 план подвала

1	2	3
		 план 1-го этажа  план 2-го этажа

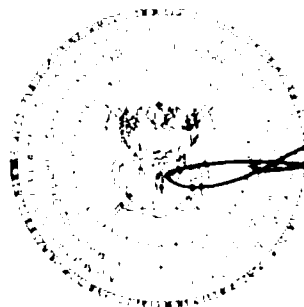
1	2	3
		 план мансарды условные обозначения:  - объект культурного наследия;  - пристройки, не входящие в объем объекта культурного наследия
4.	Композиционное оформление парадного юго-восточного фасада, включая: боковую северо-восточную и угловую юго-западную пилястры; ряды оконных проемов в уровне 1-го и 2-го этажей	 парадный юго-восточный фасад

1	2	3
5.	Композиционное решение парадного юго-западного фасада, включая: угловую юго-восточную пилястру; пилястры, фланкирующие стилизованную раскреповку на крайней северо-западной части фасада; ряды оконных проемов в уровне 1-го и 2-го этажей	 парадный юго-западный фасад
6.	Архитектурно-художественное оформление парадных юго-восточного и юго-западного фасадов, включая: фризовый пояс с верхним пояском из сухариков, рядом чередующихся модульонов и прямоугольных ниш, только на юго-восточном фасаде; профилированную подоконную тягу в уровне 2-го этажа; междуэтажный профилированный пояс;	 фризовый пояс на юго-восточном фасаде  подоконная тяга в уровне 2-го этажа, междуэтажный пояс

1	2	3
	составные детали контрналичников оконных проемов 2-го этажа: профилированный наличник с лучковой формой перемычки, прямолинейный профилированный сандрик, профилированный подоконник на боковых кронштейнах, подоконную нишу прямоугольной формы; пилястры на высоту фасада с гладкой поверхностью в уровне 2-го этажа и с рустованной поверхностью в уровне 1-го этажа	 оконный проем в уровне 2-го этажа  угловая пилястра

1	2	3
		 пилястры стилизованной раскреповки на крайней северо-западной части парадного юго-западного фасада
7.	Материал и характер отделки поверхностей парадных юго-восточного и юго-западного фасадов: полихромная окраска фасадными составами гладко-оштукатуренных и оштукатуренных под руст стен, штукатурных тяг и архитектурных деталей	 общий вид объекта с юго-юго-запада

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 06.07.2026 № 673

ГРАНИЦЫ

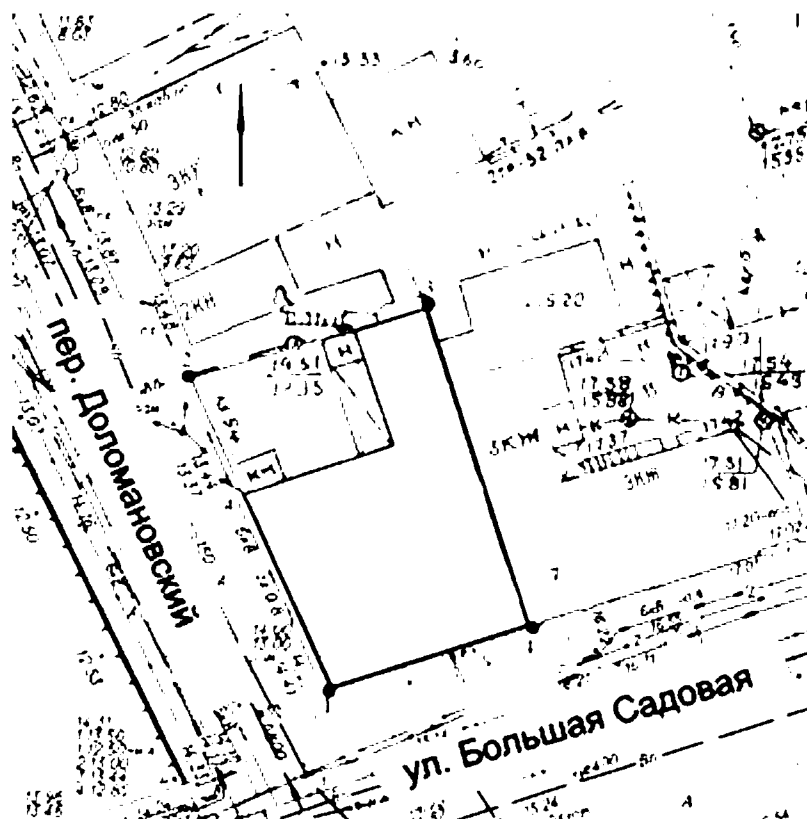
территории объекта культурного наследия регионального значения
(памятника) «Доходный дом Б.В. Дунаянца», 1894 г., расположенного
по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону,
город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 5/12

1. Таблица координат характерных точек границ территории объекта
культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом
Б.В. Дунаянца», 1894 г., расположенного по адресу: Ростовская область,
городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону,
улица Большая Садовая, дом 5/12

Координатами характерных точек границ территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом Б.В. Дунаянца», 1894 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 5/12 (далее – объект культурного наследия), являются:

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК-61)	
	X	Y
1	421350.44	2202764.18
2	421372.45	2202755.32
3	421376.87	2202771.43
4	421354.25	2202777.36
1	421350.44	2202764.18

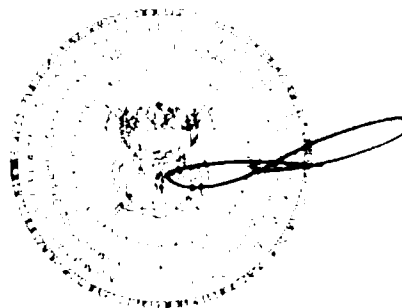
2. Схема границ территории объекта культурного наследия



Условные обозначения:

-  - объект культурного наследия;
-  - границы территории объекта культурного наследия;
- 1 – 4 - 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 06.07.2026 № 673

ТРЕБОВАНИЯ

к осуществлению деятельности в границах территории
объекта культурного наследия регионального значения (памятника)
«Доходный дом Б.В. Дунаянца», 1894 г., расположенного по адресу:
Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону,
город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 5/12

На территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом Б.В. Дунаянца», 1894 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 5/12 (далее – объект культурного наследия):

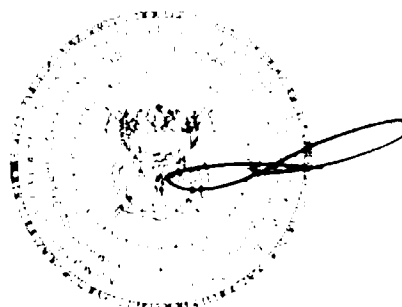
Запрещается:

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