



КОМИТЕТ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.09.2026 № 973

г. Ростов-на-Дону

**О включении выявленного объекта культурного наследия
«Особняк Т. Чорчеровой» 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
наследников К. Чорчопова», 1885 г., расположенного по адресу: Ростовская
область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону,
улица 15-я линия, дом 1/12, 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 23.04.2026, обосновывающим включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия: «Особняк Т. Чорчеровой», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 12/1, ул. 15-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 23.04.2026, выполненным аттестованным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы Кобяковой З.П. (приказы Министерства культуры Российской Федерации от 10.07.2025 № 1244, от 22.01.2026 № 78), содержащим вывод об обоснованности включения выявленного объекта культурного наследия «Особняк Т. Чорчеровой» 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 наследников К. Чорчопова», 1885 г.

2. Включить выявленный объект культурного наследия «Особняк Т. Чорчеровой», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 12/1, ул. 15-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 наследников К. Чорчопова», 1885 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица 15-я линия, дом 1/12.

3. Утвердить:

3.1 Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом наследников К. Чорчопова», 1885 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица 15-я линия, дом 1/12, согласно приложению № 1.

3.2. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом наследников К. Чорчопова», 1885 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица 15-я линия, дом 1/12, согласно приложению № 2.

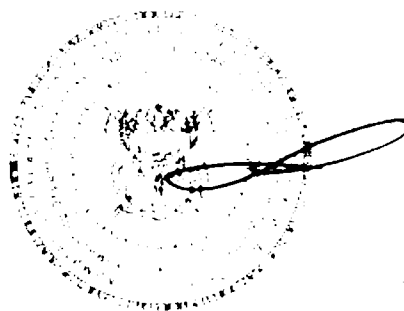
3.3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом наследников К. Чорчопова», 1885 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица 15-я линия, дом 1/12, согласно приложению № 3.

4. Признать утратившим силу постановление комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 03.12.2018 № 20/01-01/364 «Об утверждении границ территории выявленного объекта культурного наследия «Особняк Т. Чорчеровой, 1899 г.» (уточненное наименование: «Жилой дом Т. Чорчоповой»).

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



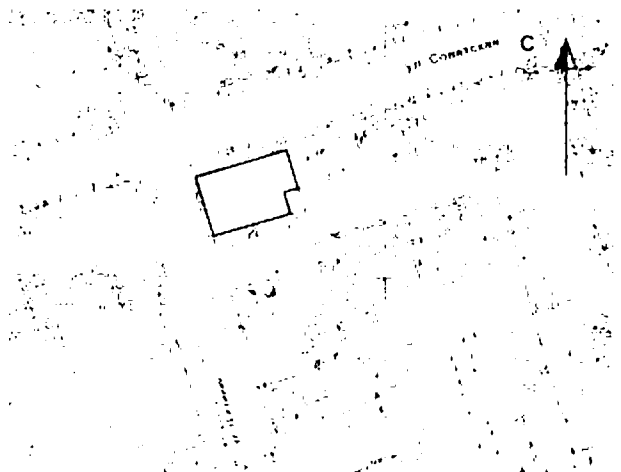
И.В. Коробова

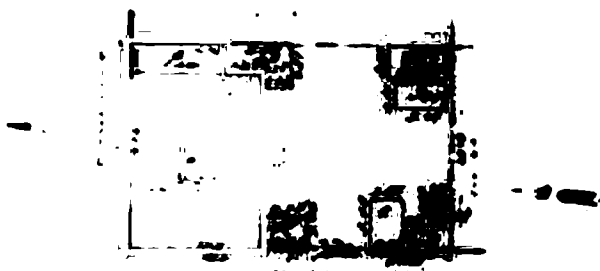
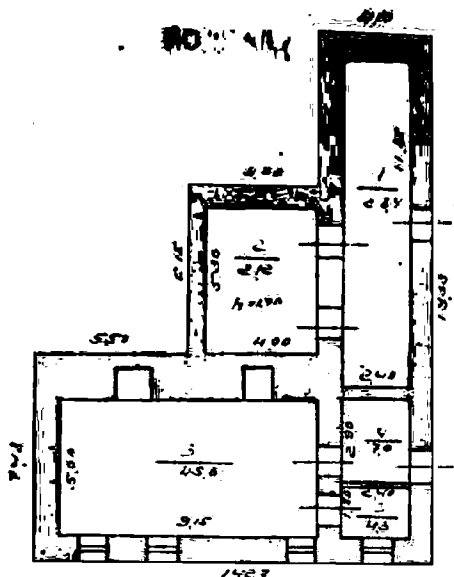
Приложение № 1
к постановлению
комитета по охране объектов
культурного наследия
Ростовской области
от 28.09.2026 № 973

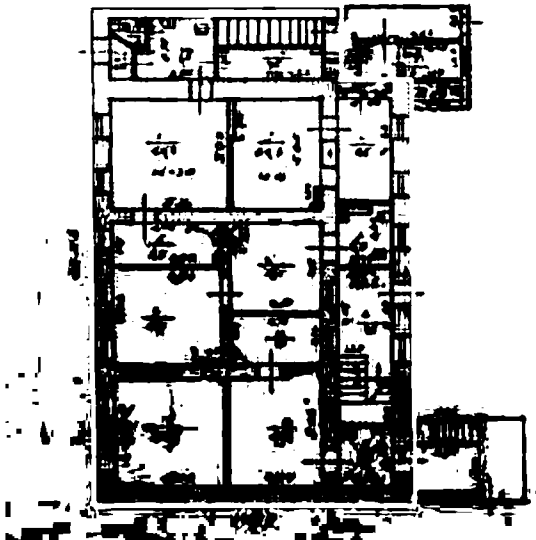
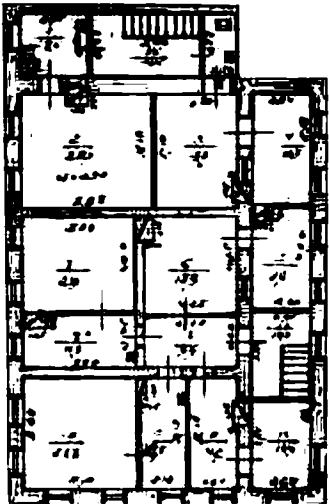
ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения (памятника)
«Доходный дом наследников К. Чорчопова», 1885 г., расположенного
по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону,
город Ростов-на-Дону, улица 15-я линия, дом 1/12

Предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом наследников К. Чорчопова», 1885 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица 15-я линия, дом 1/12 (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 улицы Советской и улицы 15-я линия в городе Ростове-на-Дону Ростовской области	 местоположение объекта культурного наследия условные обозначения: – объект культурного наследия

1	2	3
2	Объемно-пространственная композиция объекта культурного наследия литеры А, А1, Г-образной конфигурации в плане, двухэтажного с подвалом; конфигурация многоскатной крыши	 план земельного участка домовладения, источник: технический паспорт АО «Ростовское бюро технической инвентаризации» № 547/1, 1991 г., с изменениями 2006 г. условные обозначения:  – объект культурного наследия;  – пристройки, не входящие в объем объекта культурного наследия
3	Первоначальные строительные конструкции объекта культурного наследия: каменный цоколь и наружные несущие стены, выполненные из полнотелого керамического кирпича	план подвала 

1	2	3
		план первого этажа  план второго этажа  условные обозначения: – объект культурного наследия; – пристройки, не входящие в объем объекта культурного наследия

1	2	3
4.	Композиционно-стилистическое решение и архитектурно-художественное оформление парадных северного и западного фасадов объекта культурного наследия, в оформлении которых использованы композиционные приемы и декор, характерные для эклектики, включая: кордон цоколя; первоначальные металлические ажурные решетки оконных проемов подвала на западном парадном фасаде; полуколонны стилизованного дорического ордера, фланкирующие двери парадного входа на северном парадном фасаде; стилизованные замки прямоугольных оконных проемов первого этажа; междуэтажную профилированную тягу; архивольты и полуколонны стилизованного тосканского ордера, фланкирующие оконный	 архитектурно-художественный облик парадных северного и западного фасадов (вид объекта культурного наследия с северо-запада)  архитектурно-художественный облик парадного северного фасада (вид объекта культурного наследия с северо-востока)  архитектурно-художественный облик парадного западного фасада объекта культурного наследия

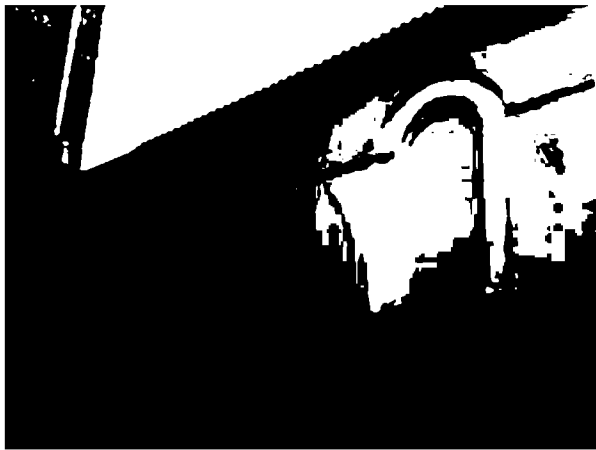
1	2	3
	проем в восточной части второго этажа северного парадного фасада; подоконные ниши оконных проемов второго этажа; профилированную подоконную тягу второго этажа; плоские простеночные лопатки с профилированными горизонтальными поясками, объединяющими декоративные элементы оконных проемов второго этажа; лепной рельефный декор полуциркулярных арочных ниш в уровне второго этажа; декорированный архивольт полуциркулярных арочных ниш на импостах в уровне второго этажа; широкий навесной профилированный венчающий карниз, подчеркнутый ритмом плоских прямоугольных сухариков; трехчастный аттик, декорированный в	 фрагмент парадного западного фасада объекта культурного наследия (кордон цоколя, первоначальная металлическая ажурная решетка оконного проема подвала)  фрагмент парадного северного фасада объекта культурного наследия (полуколонны стилизованного дорического ордера, фланкирующие двери парадного входа)  фрагмент парадного северного фасада объекта культурного наследия

1	2	3
	центральной части плоскими сухариками и узкими прямоугольными нишами на северном парадном фасаде	(стилизованные замки прямоугольных оконных проемов первого этажа, междуэтажная профилированная тяга)  фрагмент парадного северного фасада объекта культурного наследия (архивольты и полуколонны стилизованного тосканского ордера, фланкирующие оконный проем в восточной части второго этажа)  фрагмент парадного северного фасада объекта культурного наследия (подоконные ниши оконных проемов второго этажа, профилированная подоконная тяга, плоские простеночные лопатки с профилированными горизонтальными поясками)

1	2	3
		фрагмент парадного западного фасада объекта культурного наследия (лепной рельефный декор полуциркульных арочных ниш в уровне второго этажа, декорированный архивольт полуциркульных арочных ниш на импостах в уровне второго этажа) фрагмент парадного западного фасада объекта культурного наследия (широкий навесной профилированный венчающий карниз, подчеркнутый ритмом плоских прямоугольных сухариков) фрагмент парадного северного фасада объекта культурного наследия (трехчастный

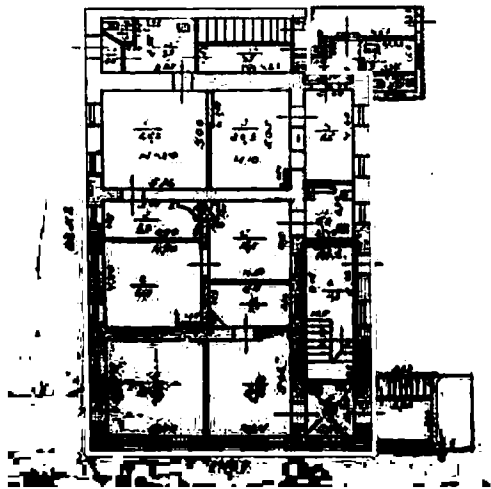
1	2	3
		аттик, декорированный в центральной части плоскими сухариками и узкими прямоугольными нишами; широкий навесной профилированный венчающий карниз, подчеркнутый ритмом плоских прямоугольных сухариков; декор в оформлении оконных проемов второго этажа)
5	Архитектурно-художественное оформление дворового южного объекта культурного наследия, включая: кордон цоколя; полуциркульные арочные проемы входов в подвал; стилизованные замки прямоугольных оконных проемов первого этажа; междуэтажную профилированную тягу; подоконные ниши оконных проемов второго этажа; профилированную подоконную тягу второго этажа; плоские простеночные лопатки с профилированными горизонтальными поясками, объединяющими декоративные элементы	 архитектурно-художественный облик дворового южного фасада (вид объекта культурного наследия с юго-востока)  фрагмент дворового южного фасада (кордон цоколя, полуциркульный арочный проем входа в подвал)

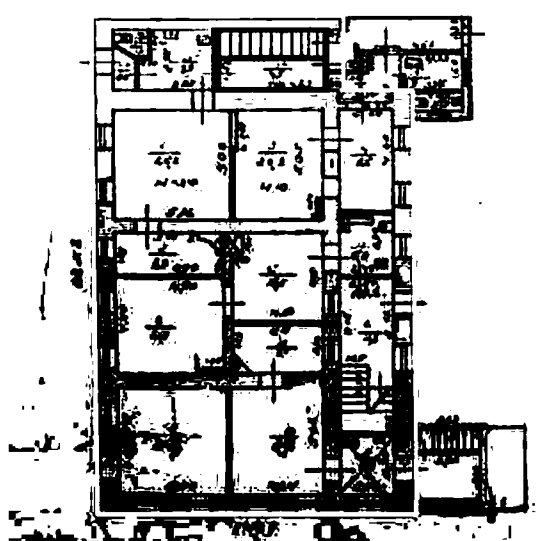
1	2	3
	оконных проемов второго этажа; архивольты полуциркульных арочных ниш на импостах в уровне второго этажа; широкий навесной профилированный венчающий карниз, подчеркнутый ритмом плоских прямоугольных сухариков	 фрагмент дворового южного фасада (стилизированные замки прямоугольных оконных проемов первого этажа, междуэтажная профилированная тяга, подоконные ниши оконных проемов второго этажа, профилированная подоконная тяга)  фрагмент дворового южного фасада (плоские простеночные лопатки с профилированными горизонтальными поясками, объединяющими декоративные элементы оконных проемов второго этажа, архивольты полуциркульных арочных ниш на импостах в уровне второго этажа, широкий навесной профилированный венчающий карниз, подчеркнутый ритмом плоских прямоугольных сухариков)

1	2	3
6.	Архитектурно-художественное оформление бокового восточного фасада, включая: кордон цоколя; архивольты полуциркульных арочных ниш на импостах в уровне второго этажа; плоские простеночные лопатки с профилированными горизонтальными поясками, объединяющими оконные проемы второго этажа; профилированный венчающий карниз	 архитектурно-художественный облик бокового восточного фасада объекта культурного наследия  фрагмент бокового восточного фасада объекта культурного наследия (архивольты полуциркульных арочных ниш на импостах в уровне второго этажа, плоские простеночные лопатки с профилированными горизонтальными поясками, объединяющими оконные проемы второго этажа, профилированный венчающий карниз)

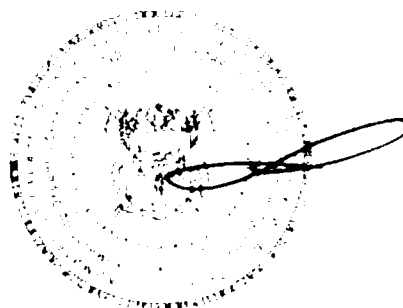
1	2	3
7.	Материал и характер обработки поверхности всех фасадов объекта культурного наследия: гладко оштукатуренные и окрашенные стены, кирпичный оштукатуренный, штукатурный и лепной окрашенный декор, формирующий пластику фасадов	парадные северный и западный фасады объекта культурного наследия (вид с северо-запада) дворовый южный фасад объекта культурного наследия (вид с юго-востока) боковой восточный фасад объекта культурного наследия

1	2	3
8.	Внутренняя междуэтажная двухмаршевая деревянная лестница, включая ограждение маршей и лестничной площадки в уровне второго этажа в виде балясин; ее форма, материал изготовления, габариты и форма балясин ограждения, местоположение в юго-западной части объекта культурного наследия	 внутренняя двухмаршевая лестница, расположенная в юго-западной части объекта культурного наследия  ограждение марша лестницы из деревянных балясин  ограждение лестничной площадки из деревянных балясин (вид в уровне второго этажа)

1	2	3
		 условные обозначения: — — местоположение двухмаршевой лестницы в юго-западной части объекта культурного наследия
9.	Внутренняя междуэтажная одномаршевая деревянная лестница; ее форма, материал изготовления и местоположение в восточной части объекта культурного наследия	 внутренняя междуэтажная одномаршевая лестница, расположенная в восточной части объекта культурного наследия

1	2	3
		 условные обозначения: — — местоположение одномаршевой лестницы в восточной части 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 28.09.2026 № 973

ГРАНИЦЫ

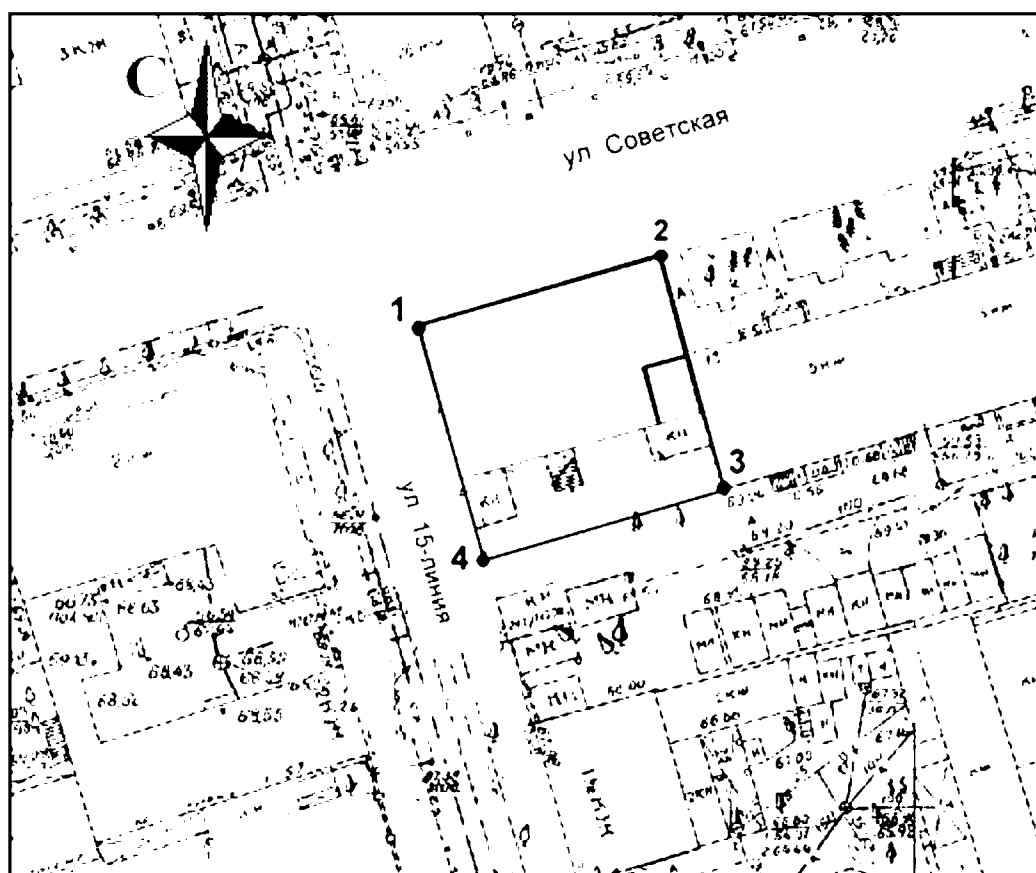
территории объекта культурного наследия регионального значения
(памятника) «Доходный дом наследников К. Чорчопова», 1885 г.,
расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ
город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица 15-я линия, дом 1/12

1. Таблица координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия регионального значения (памятника)
«Доходный дом наследников К. Чорчопова», 1885 г., расположенного
по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону,
город Ростов-на-Дону, улица 15-я линия, дом 1/12

Координатами характерных точек границ территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом наследников К. Чорчопова», 1885 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица 15-я линия, дом 1/12 (далее – объект культурного наследия), являются:

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек во Всемирной геодезической системе координат (WGS-84)		Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК-61, зона 2)	
	Северной широты	Восточной долготы	X	Y
1	47°13'47.57	39°45'34.37	422570.02	2207432.33
2	47°13'47.77	39°45'35.42	422575.83	2207454.47
3	47°13'47.10	39°45'35.69	422555.13	2207459.78
4	47°13'46.90	39°45'34.65	422549.16	2207437.90
1	47°13'47.57	39°45'34.37	422570.02	2207432.33

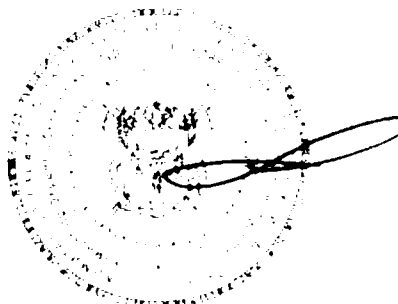
2. Схема границ территории объекта культурного наследия



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 28.09.2026 № 973

ТРЕБОВАНИЯ

к осуществлению деятельности в границах территории
объекта культурного наследия регионального значения (памятника)
«Доходный дом наследников К. Чорчопова», 1885 г., расположенного
по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону,
город Ростов-на-Дону, улица 15-я линия, дом 1/12

На территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом наследников К. Чорчопова», 1885 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица 15-я линия, дом 1/12 (далее – объект культурного наследия):

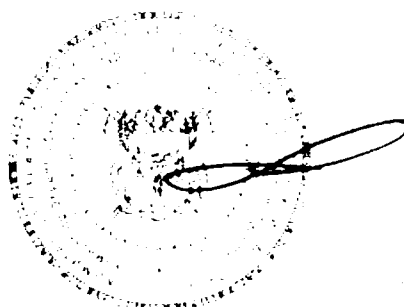
Запрещается:

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