



КОМИТЕТ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.09.2026 № 971

г. Ростов-на-Дону

О включении выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом» 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 А.Э. Туманова», 1915 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица 1-я Майская, дом 30/14, 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 30.03.2026, обосновывающим включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия: «Доходный дом», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. 1-я Майская, 30/14, ул. 12-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 30.03.2026, 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 «Доходный дом» 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 А.Э. Туманова», 1915 г.

2. Включить выявленный объект культурного наследия «Доходный дом», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. 1-я Майская, 30/14, ул. 12-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 А.Э. Туманова», 1915 г.,

расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица 1-я Майская, дом 30/14.

3. Утвердить:

3.1 Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом А.Э. Туманова», 1915 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица 1-я Майская, дом 30/14, согласно приложению № 1.

3.2. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом А.Э. Туманова», 1915 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица 1-я Майская, дом 30/14, согласно приложению № 2.

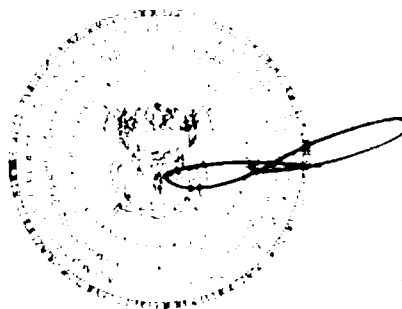
3.3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом А.Э. Туманова», 1915 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица 1-я Майская, дом 30/14, согласно приложению № 3.

4. Признать утратившим силу постановление комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 03.12.2018 № 20/01-01/361 «Об утверждении границ территории выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом, нач. XX в.» (уточненное наименование: «Доходный дом А.Э. Туманова»)).».

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

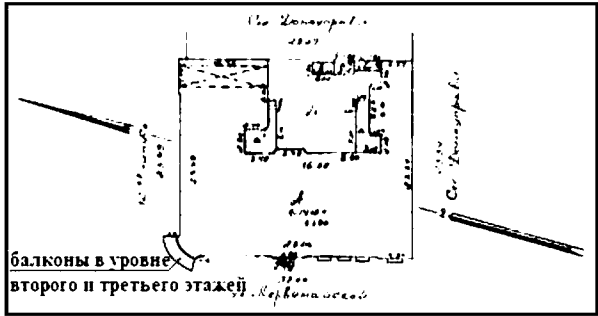
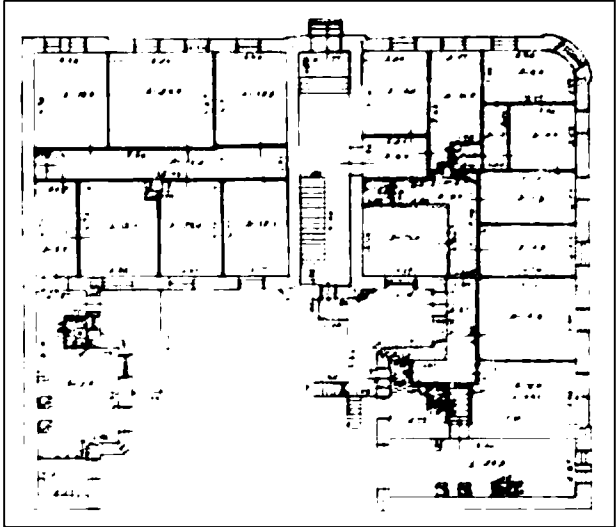
Приложение № 1
к постановлению
комитета по охране объектов
культурного наследия
Ростовской области
от 28.09.2026 № 971

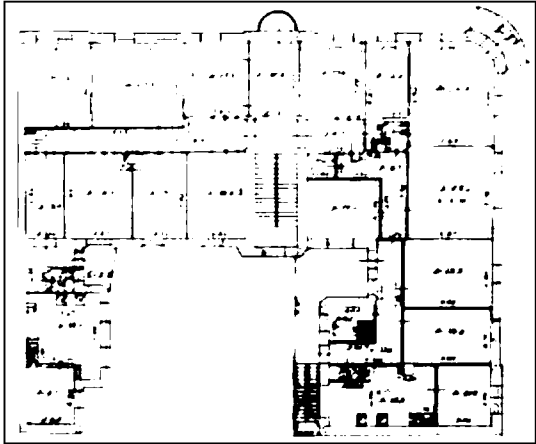
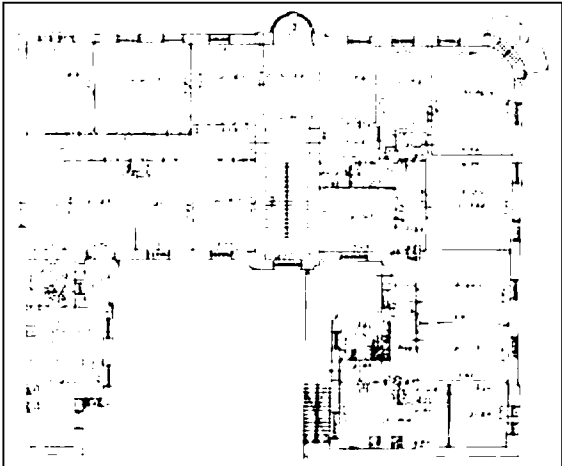
ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения (памятника)
«Доходный дом А.Э. Туманова», 1915 г., расположенного по адресу:
Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону,
город Ростов-на-Дону, улица 1-я Майская, дом 30/14

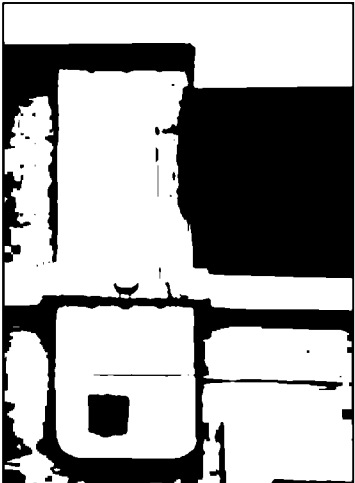
Предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом А.Э. Туманова», 1915 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица 1-я Майская, дом 30/14 (далее – объект культурного наследия), являются:

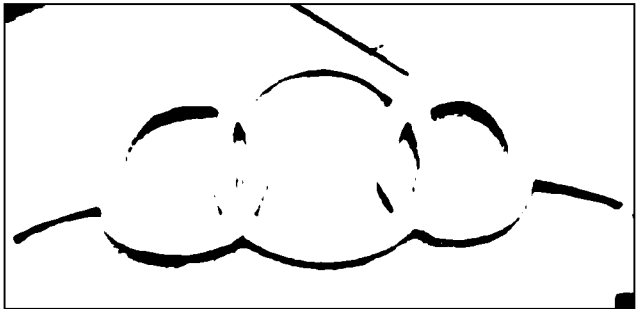
№ п/п	Состав предмета охраны объекта культурного наследия	Особенности объекта культурного наследия, составляющие предмет охраны
1	2	3
1	Местоположение объекта культурного наследия на пересечении ул. 1-я Майская и ул. 12-я линия в г. Ростове-на-Дону Ростовской области	 местоположение объекта культурного наследия условные обозначения:  – объект культурного наследия

1	2	3
2	Объемно-пространственная композиция объекта культурного наследия литеры А, трехэтажного с подвалом, сложной, приближенной к П-образной, конфигурации в плане; конфигурация многоскатной крыши	 план домовладения условные обозначения:  – объект культурного наследия;  – строения, не входящие в объем объекта культурного наследия
3	Первоначальные строительные конструкции объекта культурного наследия: каменный цоколь; наружные несущие стены, выполненные из полнотелого керамического кирпича	план подвала  план первого этажа 

1	2	3
		план второго этажа  план третьего этажа  условные обозначения: — объект культурного наследия; ■ — строения, не входящие в состав объекта культурного наследия
4.	Композиционно-стилистическое решение и архитектурно-художественное оформление парадного северного фасада объекта культурного наследия, в оформлении которого использованы композиционные приемы и декор, характерные для стиля модерн, включая:	 парадный северный фасад объекта культурного наследия

1	2	3
	центральную и крайнюю западную раскреповки; кордон раскрепованного рустованного цоколя; раскрепованную подоконную тягу простого профиля первого этажа; рустику подоконной части первого этажа; ритм прямоугольных оконных проемов первого этажа; профилированные межъярусные тяги основного поля фасада и раскреповок; слабовыраженную французскую рустуку основного поля фасада в уровне верхнего яруса; гигантские лопатки, каннелированные в верхней части и декорированные там же геометрическими вставками, фланкирующие крайнюю западную раскреповку в уровне верхнего яруса; плоские наличники на профилированных кронштейнах, объединяющие прямоугольные оконные проемы второго и третьего	фрагмент западной раскреповки в уровне первого этажа (кордон цоколя; подоконная тяга простого профиля; рустика подоконной части; прямоугольные оконные проемы; профилированная межъярусная тяга) фрагмент западной раскреповки в уровне верхнего яруса (гигантские фланкирующие лопатки, каннелированные в верхней части и декорированные там же геометрическими вставками; плоские наличники на профилированных кронштейнах, объединяющие прямоугольные узкие

1	2	3
	этажей основного поля фасада и оформленные нишами сложной конфигурации между ними; плоские наличники на профилированных кронштейнах, объединяющие прямоугольные узкие парные оконные проемы второго и третьего этажей западной раскреповки и оформленные нишами сложной конфигурации между ними; эркер полуциркульной конфигурации в плане в уровне верхнего яруса центральной раскреповки, оформленный штукатурным декором в виде трех горизонтально соединенных колец и горизонтальных полос по краям, между оконными проемами второго и третьего этажей; висячие лопатки, каннелированные в верхней части и фланкирующие основное поле фасада в восточной и западной частях фасада в уровне третьего этажа; надоконный пояс третьего этажа основного поля фасада и крайней западной раскреповки,	парные оконные проемы второго и третьего этажей, и оформленные нишами сложной конфигурации между ними)  фрагмент основного поля фасада в уровне верхнего яруса (плоские наличники на профилированных кронштейнах, объединяющие прямоугольные оконные проемы второго и третьего этажей, и оформленные нишами сложной конфигурации между ними; слабовыраженная французская рустика)  фрагмент основного поля фасада в уровне третьего этажа (висячая каннелированная лопатка; фрагмент надоконного пояса, раскрепованного на вертикали лопатки, и там же декорированного кнопкой)

1	2	3
	раскрепованный на вертикалях лопаток и там же декорированный кнопками; пятиугольный аттик в завершении центральной раскреповки, декорированный пятиугольной нишей	 фрагмент центральной раскреповки в уровне верхнего яруса (эркер полуциркульной конфигурации в плане, оформленный штукатурным декором в виде трех горизонтально соединенных колец и горизонтальных полос по краям, между оконными проемами второго и третьего этажей; пятиугольный аттик в завершении раскреповки, декорированный пятиугольной нишей)  штукатурный декор в виде трех горизонтально соединенных колец и горизонтальных полос по краям, в оформлении эркера центральной раскреповки

1	2	3
5	Композиционно-стилистическое решение и архитектурно-художественное оформление парадного восточного фасада объекта культурного наследия, в оформлении которого использованы композиционные приемы и декор, характерные для стиля модерн, включая: крайнюю южную раскреповку; кордон раскрепованного рустованного цоколя; раскрепованную подоконную тягу простого профиля первого этажа; рустику подоконной части первого этажа; ритм прямоугольных оконных проемов первого этажа основного поля фасада; профилированные межъярусные тяги основного поля фасада и раскреповок; слабовыраженную французскую рустуку основного поля фасада в уровне верхнего яруса; гигантские лопатки, каннелированные в верхней	 парадный восточный фасад объекта культурного наследия (вид с юго-востока)  фрагмент парадного восточного фасада объекта культурного наследия (крайняя южная раскреповка)

1	2	3
	части и декорированные там же геометрическими вставками, фланкирующие крайнюю южную раскреповку в уровне верхнего яруса; плоские наличники на профилированных кронштейнах, объединяющие прямоугольные оконные проемы второго и третьего этажей основного поля фасада и оформленные нишами сложной конфигурации между ними; плоские наличники на профилированных кронштейнах, объединяющие прямоугольные узкие парные оконные проемы второго и третьего этажей южной раскреповки и оформленные нишами сложной конфигурации между ними; висячие лопатки, каннелированные в верхней части, фланкирующие аттик в центральной части основного поля фасада, а также основное поле фасада с севера; надоконный пояс третьего этажа основного поля фасада и крайней южной раскреповки,	фрагмент основного поля парадного восточного фасада объекта культурного наследия в уровне нижнего яруса (кордон рустованного цоколя; подоконная тяга простого профиля первого этажа; рустика подоконной части первого этажа; прямоугольный оконный проем первого этажа; профилированная межъярусная тяга) фрагмент крайней южной раскреповки парадного восточного фасада объекта культурного наследия в уровне верхнего

1	2	3
	раскрепованный на вертикалях лопаток и там же декорированный кнопками; прямоугольный аттик в центральной части основного поля фасада, декорированный вставкой сложной конфигурации, а также штукатурным декором в виде трех горизонтально соединенных колец и горизонтальных полос по краям в центральной части; прямоугольный аттик в завершении крайней южной раскреповки, декорированный вставками различной конфигурации	яруса (профилированная межъярусная тяга; гигантские лопатки, каннелированные в верхней части и декорированные там же геометрическими вставками, фланкирующие раскреповку в уровне верхнего яруса; плоские наличники на профилированных кронштейнах, объединяющие прямоугольные узкие парные оконные проемы второго и третьего этажей раскреповки, и оформленные нишами сложной конфигурации между ними; надоконный пояс третьего этажа, раскрепованный на вертикалях лопаток; прямоугольный аттик в завершении крайней раскреповки, декорированный вставками различной конфигурации)  фрагмент центральной части основного поля парадного восточного фасада в уровне верхнего яруса (плоские наличники на профилированных кронштейнах, объединяющие прямоугольные оконные проемы второго и третьего этажей,

1	2	3
		и оформленные нишами сложной конфигурации между ними; слабовыраженная французская рустика; прямоугольный аттик, декорированный вставкой сложной конфигурации, а также штукатурным декором в виде трех горизонтально соединенных колец и горизонтальных полос по краям в центральной части; фланкирующие аттик висячие лопатки, каннелированные в верхней части; надоконный пояс третьего этажа, раскрепованный на вертикалях лопаток, и там же декорированный кнопками)
6.	Композиционно-стилистическое решение и архитектурно-художественное оформление северо-восточной угловой скругленной в плане раскреповки, объединяющей парадные восточный и северный фасады объекта культурного наследия, в оформлении которой использованы композиционные приемы и декор, характерные для стиля модерн, включая: кордон цоколя; подоконную тягу простого профиля первого этажа; рустику подоконной части первого этажа; плоские лопатки, фланкирующие	 угловая скругленная в плане раскреповка, объединяющая парадные восточный и северный фасады объекта культурного наследия (вид с северо-востока)

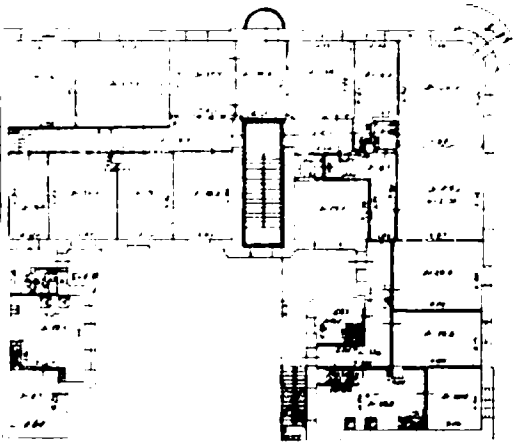
1	2	3
	раскреповку в уровне второго и третьего этажей; слабовыраженную французскую рустикку в уровне второго и третьего этажей; плоские наличники, объединяющие прямоугольные балконные дверные проемы второго и третьего этажей и оформленные нишей П-образной конфигурации в межэтажном пространстве; профилированный треугольный с плечиками сандрик в оформлении балконного дверного проема третьего этажа; угловые балконы сложной конфигурации в плане в уровне второго и третьего этажей; скругленный в плане аттик в завершении угловой раскреповки, оформленный прямоугольными вставкой и нишами	фрагмент угловой скругленной в плане раскреповки, объединяющей парадные восточный и северный фасады объекта культурного наследия в уровне нижнего яруса (кордон цоколя; подоконная тяга простого профиля первого этажа; рустика подоконной части) фрагмент угловой скругленной в плане раскреповки, объединяющей парадные восточный и северный фасады объекта культурного наследия в уровне верхнего яруса (плоские лопатки, фланкирующие раскреповку в уровне второго и третьего

1	2	3
		этажей; слабовыраженная французская рустика; плоские наличники, объединяющие прямоугольные балконные дверные проемы второго и третьего этажей, и оформленные нишей П-образной конфигурации в межэтажном пространстве; угловые балконы сложной конфигурации в плане в уровне второго и третьего этажей; профилированный треугольный с плечиками сандрик в оформлении балконного дверного проема третьего этажа; скругленный в плане аттик, оформленный прямоугольными вставкой и нишами) фрагмент угловой скругленной в плане раскреповки, объединяющей парадные восточный и северный фасады объекта культурного наследия в уровне третьего этажа (профилированный треугольный с плечиками сандрик в оформлении балконного дверного проема; скругленный в плане аттик, оформленный прямоугольными вставкой и нишами)

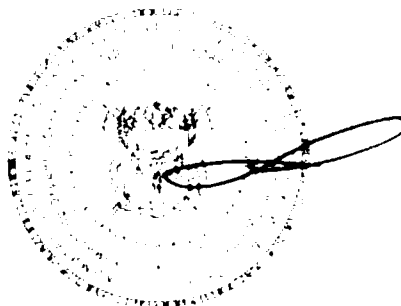
1	2	3
		 балконы сложной конфигурации в плане в уровне второго и третьего этажей угловой раскреповки, объединяющей парадные восточный и северный фасады объекта культурного наследия
7.	Материал и характер обработки поверхности парадных северного и восточного фасадов, а также северо-восточной угловой скругленной в плане раскреповки, объединяющей парадные восточный и северный фасады объекта культурного наследия: гладко оштукатуренные и окрашенные стены, кирпичный гладко оштукатуренный и окрашенный, а также гладкий штукатурный и окрашенный декор, формирующий пластику фасадов	 вид объекта культурного наследия с северо-востока

1	2	3
8.	Первоначальная деревянная двупольная с деревянными накладными декоративными элементами и остекленной прямоугольной фрамугой дверь парадного входа, ее конструкция, материал изготовления и наружной отделки, местоположение на центральной раскреповке парадного северного фасада объекта культурного наследия	первоначальная деревянная двупольная с остекленной фрамугой дверь парадного входа на парадном северном фасаде объекта культурного наследия фрагмент верхней части полотна первоначальной деревянной двупольной с остекленной фрамугой двери парадного входа на парадном северном фасаде объекта культурного наследия

1	2	3
9.	Внутренняя парадная двухмаршевая железобетонная междуэтажная лестница с мозаичным бетонным покрытием ступеней, уложенных по металлическим оштукатуренным косоурам, включая: металлическое ажурное геометрического рисунка на клепках ограждение маршей, профилированные деревянные поручни, ее габариты, конфигурацию, материал изготовления и местоположение в центральной части объекта культурного наследия	 внутренняя парадная двухмаршевая железобетонная междуэтажная лестница, расположенная в центральной части объекта культурного наследия (вид в уровне междуэтажной площадки первого-второго этажей)  фрагмент ограждения марша парадной лестницы

1	2	3
		 фрагмент ограждения марша парадной лестницы (декоративный ажурный элемент ограждения у основания марша первого этажа) план первого этажа  условные обозначения:  — местоположение внутренней междуэтажной двухмаршевой железобетонной лестницы в центральной 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 № 971

ГРАНИЦЫ

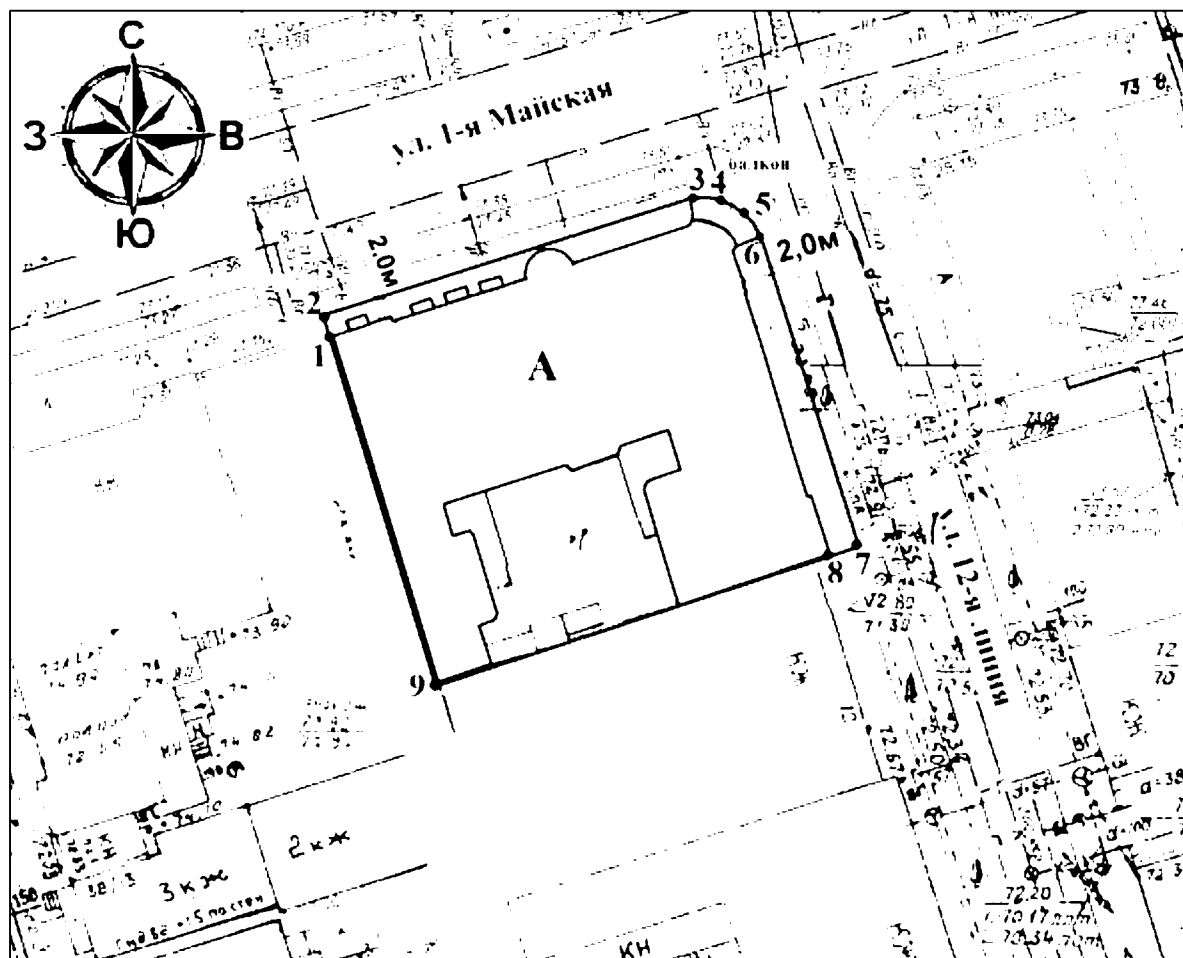
территории объекта культурного наследия регионального значения
(памятника) «Доходный дом А.Э. Туманова», 1915 г., расположенного
по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону,
город Ростов-на-Дону, улица 1-я Майская, дом 30/14

1. Таблица координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия регионального значения (памятника)
«Доходный дом А.Э. Туманова», 1915 г., расположенного по адресу:
Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город
Ростов-на-Дону, улица 1-я Майская, дом 30/14

Координатами характерных точек границ территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом А.Э. Туманова», 1915 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица 1-я Майская, дом 30/14 (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°13'51.21"	39°45'19.06"	422687.44	2207114.54
2	47°13'51.27"	39°45'19.04"	422689.37	2207114.00
3	47°13'51.51"	39°45'20.24"	422696.37	2207139.39
4	47°13'51.50"	39°45'20.35"	422695.92	2207141.72
5	47°13'51.48"	39°45'20.39"	422695.41	2207142.60
6	47°13'51.42"	39°45'20.47"	422693.55	2207144.34
7	47°13'50.75"	39°45'20.77"	422672.68	2207150.22
8	47°13'50.73"	39°45'20.68"	422672.17	2207148.29
9	47°13'50.48"	39°45'19.38"	422664.88	2207120.81
1	47°13'51.21"	39°45'19.06"	422687.44	2207114.54

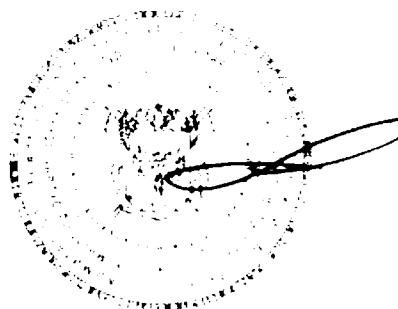
2. Схема границ территории объекта культурного наследия



Условные обозначения:

-  - объект культурного наследия;
-  - границы территории объекта культурного наследия;
- 1-9** - 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 № 971

ТРЕБОВАНИЯ

к осуществлению деятельности в границах территории
объекта культурного наследия регионального значения (памятника)
«Доходный дом А.Э. Туманова», 1915 г., расположенного по адресу:
Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону,
город Ростов-на-Дону, улица 1-я Майская, дом 30/14

На территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом А.Э. Туманова», 1915 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица 1-я Майская, дом 30/14 (далее – объект культурного наследия):

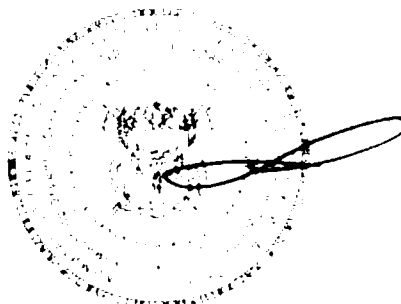
Запрещается:

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