



КОМИТЕТ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.09.2026 № 970

г. Ростов-на-Дону

О включении выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Я.Г. Эсс» 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 Я.Г. Эсса», 1913 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Тургеневская, дом 80, 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 05.05.2026, обосновывающим включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия: «Доходный дом Я.Г. Эсса», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 17/67, ул. Баумана, 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 05.05.2026, 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 Я.Г. Эсс» 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 Я.Г. Эсса», 1913 г.

2. Включить выявленный объект культурного наследия «Доходный дом Я.Г. Эсс», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 17/67, ул. Баумана, 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 Я.Г. Эсса», 1913 г.,

расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Тургеневская, дом 80.

3. Утвердить:

3.1 Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом Я.Г. Эсса», 1913 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Тургеневская, дом 80, согласно приложению № 1.

3.2. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом Я.Г. Эсса», 1913 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Тургеневская, дом 80, согласно приложению № 2.

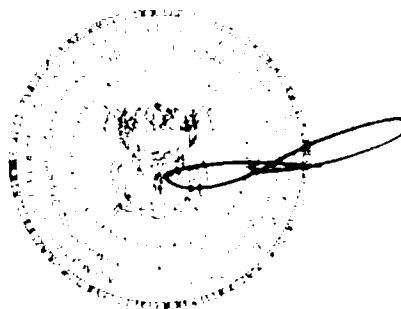
3.3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом Я.Г. Эсса», 1913 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Тургеневская, дом 80, согласно приложению № 3.

4. Признать утратившим силу постановление комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 01.11.2018 № 20/01-01/324 «Об утверждении границ территории выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Я.Г. Эсс, нач. XX в.» (уточненное наименование: «Доходный дом Я.Г. Эсса, 1913 г.»)».

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



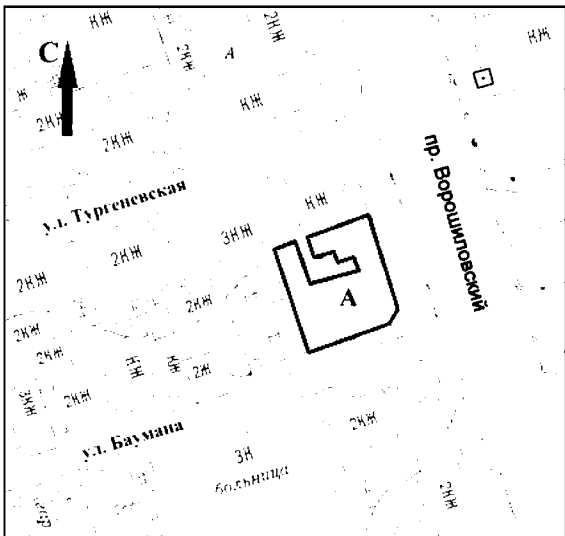
И.В. Коробова

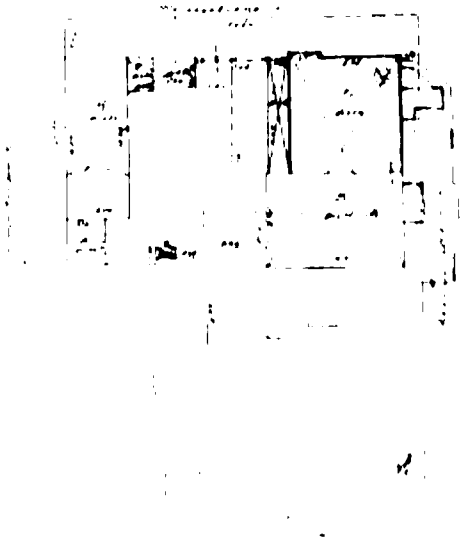
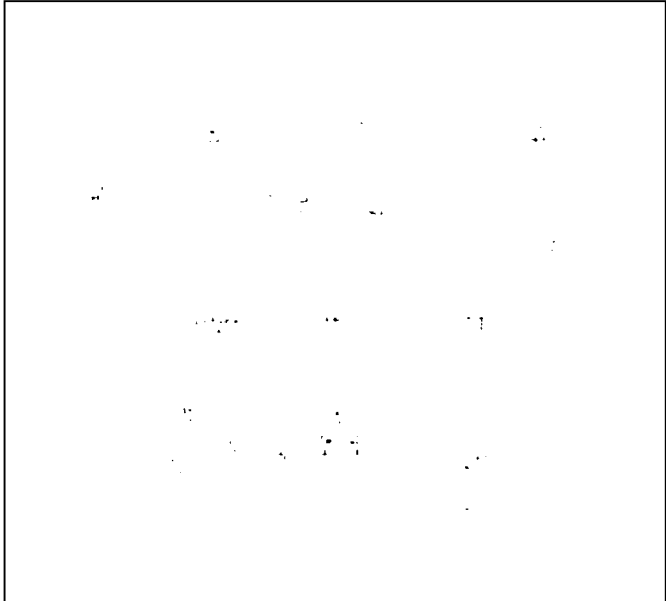
Приложение № 1
к постановлению
комитета по охране объектов
культурного наследия
Ростовской области
от 28.09.2026 № 970

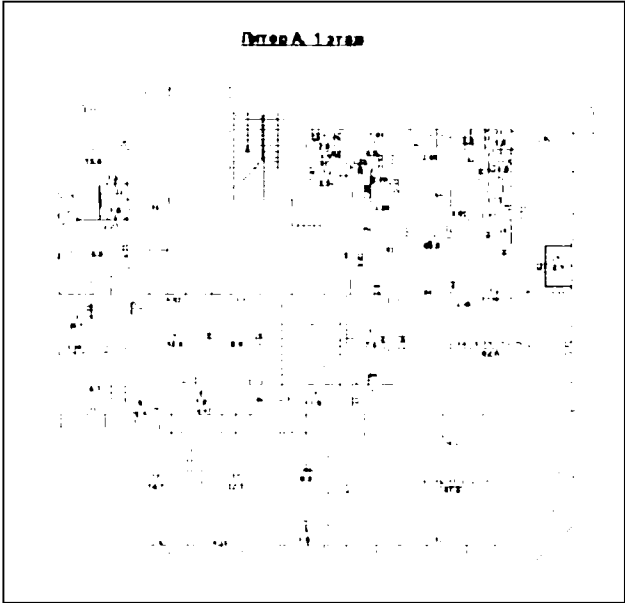
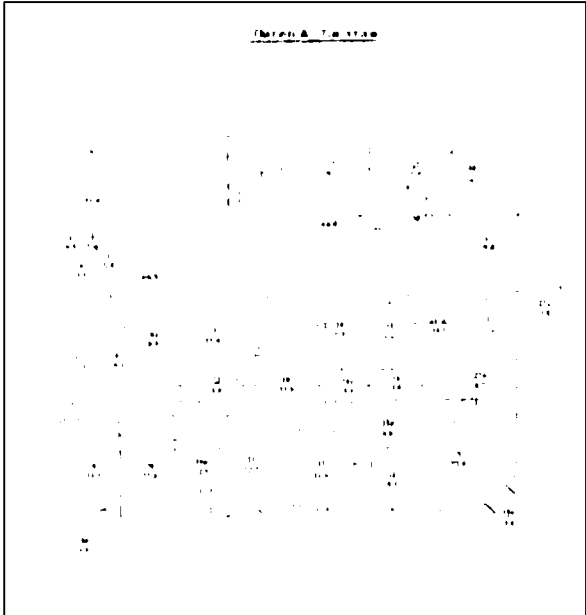
ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ

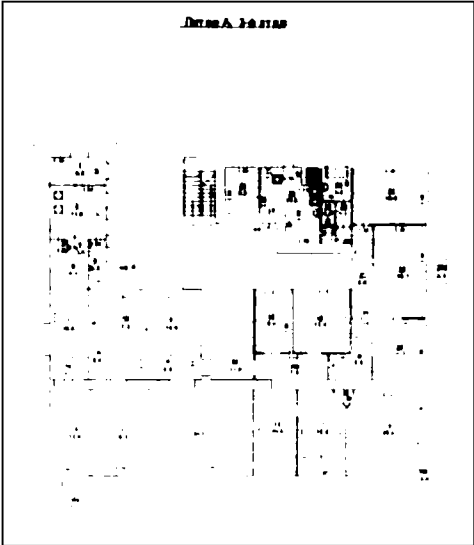
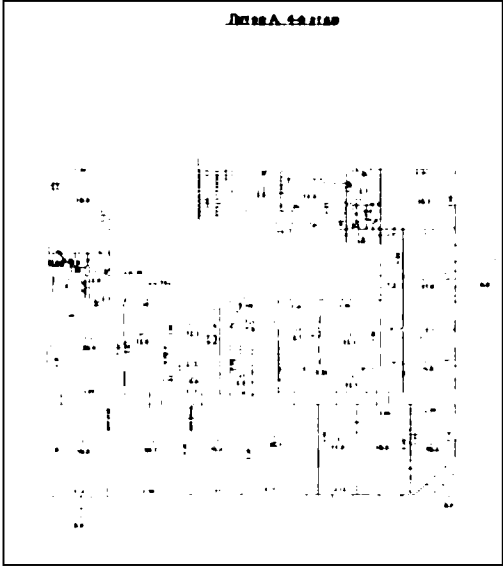
объекта культурного наследия регионального значения (памятника)
«Доходный дом Я.Г. Эсса», 1913 г., расположенного по адресу: Ростовская
область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону,
улица Тургеневская, дом 80

Предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом Я.Г. Эсса», 1913 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Тургеневская, дом 80 (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 в застройке улицы Баумана и проспекта Ворошиловского города Ростова-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, сложной конфигурации в плане, четырехэтажного с подвалом; конфигурация многоскатной крыши	 генеральный план, источник: техническое дело АО «Ростовское бюро технической инвентаризации» № 38/7, 2013 г. условные обозначения: □ – объект культурного наследия; □ – пристройки, не входящие в объем объекта культурного наследия
3	Первоначальные строительные конструкции объекта культурного наследия: каменный цоколь; наружные несущие стены, выполненные из полнотелого керамического кирпича старого образца	план подвала 

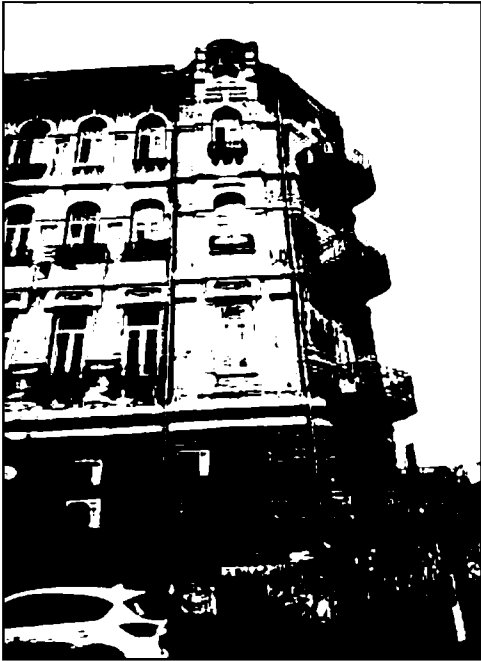
1	2	3
		план первого этажа  источник: техническое дело АО «Ростовское бюро технической инвентаризации» № 38/7 условные обозначения: — объект культурного наследия; ■ — элементы, не входящие в объем объекта культурного наследия план второго этажа 

1	2	3
		план третьего этажа  источник: техническое дело АО «Ростовское бюро технической инвентаризации» № 38/7 условные обозначения: — объект культурного наследия; — элементы, не входящие в объем объекта культурного наследия план четвертого этажа  источник: техническое дело АО «Ростовское бюро технической инвентаризации» № 38/7 условные обозначения: — объект культурного наследия; — элементы, не входящие в объем объекта культурного наследия

1	2	3
4.	Композиционно-стилистическое решение парадных южного и восточного фасадов объекта культурного наследия, в оформлении которых использованы композиционные приемы и декор, характерные для модерна, включая: местоположение крайней западной раскреповки парадного южного фасада с аттиком в завершении, акцентирующей внутридворовый проезд, ее габариты и конфигурацию; местоположение парадного входа и полуциркульного проема внутридворового проезда на парадном южном фасаде; местоположение раскреповок с аттиками в завершении, фланкирующих угловую скошенную юго-восточную часть, их габариты и конфигурацию; аттики раскреповок сложной конфигурации, оформленные лопатками с кронштейнами, полуциркульными оконными проемами	 парадный южный фасад объекта культурного наследия  парадный восточный фасад объекта культурного наследия

1	2	3
	с наличниками и нишами над оконными проемами; выступающий венчающий карниз на декоративных резных кронштейнах; профилированный фризový пояс; ритм оконных проемов четвертого этажа полуциркульной конфигурации с плоскими архивольтами на импостах, замковыми камнями, плоскими наличниками и профилированными подоконниками; балконы в уровне второго-четвертого этажей южного фасада и угловой скошенной юго-восточной части с коваными ажурными ограждениями в стиле модерн; подоконные кованые ажурные решетки в стиле модерн в оформлении оконных проемов второго-четвертого этажей; подоконные ниши в оформлении оконных проемов четвертого этажа; ритм оконных проемов третьего этажа полуциркульной конфигурации с плоскими	угловая скошенная юго-восточная часть объекта культурного наследия фрагмент угловой скошенной угловой юго-восточной части объекта культурного наследия (балконы в уровне второго, третьего этажей с коваными ажурными ограждениями в стиле модерн)

1	2	3
	архивольтами, плоскими наличниками и профилированными подоконниками; плоские межоконные тяги в уровне третьего и четвертого этажей; висячие лопатки в простенках, акцентирующие кронштейны венчающего карниза в уровне четвертого этажа; висячие лопатки с кронштейнами в простенках третьего этажа; прямоугольные ниши в простенках в уровне третьего и четвертого этажей; плоский междуэтажный пояс второго-третьего этажей; надоконные прямоугольные декоративные ниши, подоконники в оформлении оконных проемов второго этажа; межоконные парные пояски второго этажа;	фрагмент парадного южного фасада объекта культурного наследия (крайняя западная раскреповка, акцентирующая проем внутридворового проезда) фрагмент крайней западной раскреповки парадного южного фасада объекта культурного наследия (аттик, оформленный лопатками с кронштейнами, оконным проемом с наличником и нишами над оконным проемом, ажурное кованое ограждение балконов в уровне третьего и четвертого этажей)

1	2	3
	междуэтажную и надоконную тяги первого-второго этажей; ритм оконных проемов первого и второго этажей прямоугольной конфигурации; рустованные лопатки в простенках первого этажа; подоконники и подоконные ниши в оформлении оконных проемов первого этажа; полуциркульный проем внутридворового проезда с рустованными простенками и клинчатой перемычкой; кордон цоколя	 фрагмент крайней западной раскреповки парадного южного фасада объекта культурного наследия в уровне первого этажа (внутридворовый проезд)  фрагмент парадного южного фасада объекта культурного наследия (восточная раскреповка, фланкирующая угловую скошенную юго-восточную часть)

1	2	3
		фрагмент восточной раскреповки парадного южного фасада объекта культурного наследия (аттик, оконный проем четвертого этажа с архивольтом на импостах, замковым камнем, наличником и подоконником, подоконная ажурная решетка в стиле модерн, подоконные ниши, висячие лопатки и ниши в простенках) фрагмент восточной раскреповки парадного южного фасада объекта культурного наследия (оконный проем третьего этажа с архивольтом на импостах, замковым камнем, наличником и подоконником,

1	2	3
		подоконная ажурная решетка в стиле модерн)  фрагмент восточной раскреповки парадного южного фасада объекта культурного наследия (надоконные прямоугольные декоративные ниши, простеночные ниши в уровне второго этажа)  фрагмент парадного южного фасада объекта культурного наследия в уровне второго-четвертого этажей

1	2	3
		фрагмент парадного южного фасада объекта культурного наследия (выступающий венчающий карниз на декоративных резных кронштейнах, профилированный фризový пояс) фрагмент парадного южного фасада объекта культурного наследия в уровне четвертого этажа (оконный проем с архивольтом на импостах, замковым камнем, наличником и подоконником, подоконная ажурная решетка в стиле модерн, подоконные ниши, висячие лопатки и ниши в простенках)

1	2	3
		фрагмент парадного южного фасада объекта культурного наследия в уровне третьего этажа (оконный проем с архивольтом на импостах, замковым камнем, наличником и подоконником, подоконная ажурная решетка в стиле модерн, висячая лопатка и ниша в простенке) фрагмент парадного южного фасада объекта культурного наследия в уровне второго этажа (надоконные прямоугольные декоративные ниши, подоконные ажурные решетки в стиле модерн, межоконные парные пояски)

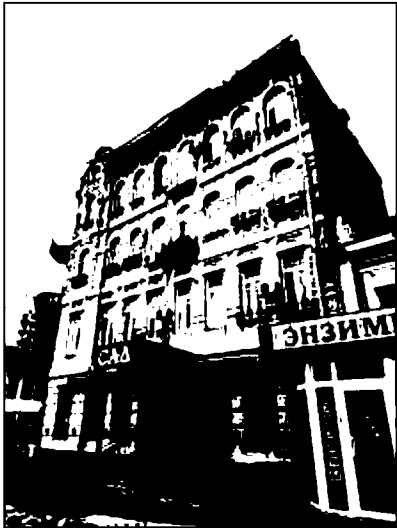
1	2	3
		фрагмент парадного южного фасада объекта культурного наследия в уровне первого этажа (междуэтажная и надоконная тяги, рустованные лопатки в простенках, подоконники и подоконные ниши в оформлении оконных проемов) фрагмент парадного восточного фасада объекта культурного наследия (южная раскреповка, фланкирующая угловую скошенную юго-восточную часть)

1	2	3
		фрагмент парадного восточного фасада объекта культурного наследия в уровне третьего и четвертого этажей фрагмент парадного восточного фасада объекта культурного наследия в уровне первого и второго этажей

1	2	3
5	Открытые переходные галереи в уровне второго-четвертого этажей, включая железобетонные плиты по металлическим консольным балкам, металлическое сварное ограждение с растительным орнаментом в стиле модерн, материал изготовления всех элементов галерей, их местоположение на дворовых фасадах объекта культурного наследия	 открытые галереи в уровне второго, третьего и четвертого этажей на дворовых фасадах объекта культурного наследия  фрагмент северного дворового фасада объекта культурного наследия (ограждение галерей в уровне второго и третьего этажей)

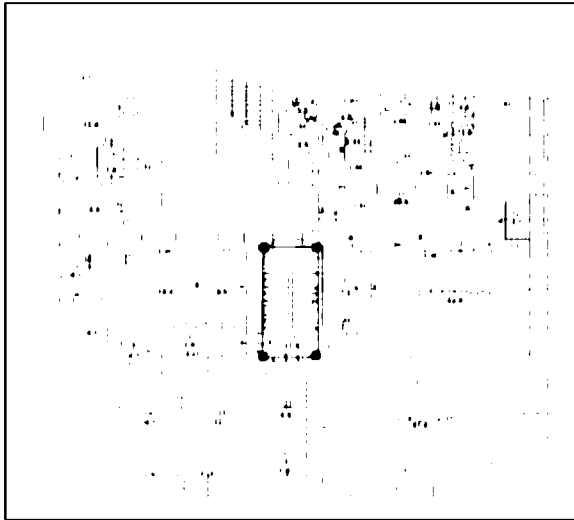
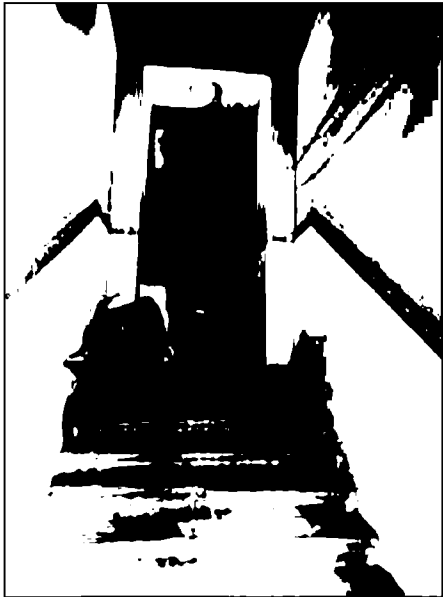
1	2	3
		открытая галерея на дворовых фасадах в уровне третьего этажа (вид с северо-востока) фрагмент ограждения галереи в уровне второго этажа на дворовых фасадах объекта культурного наследия

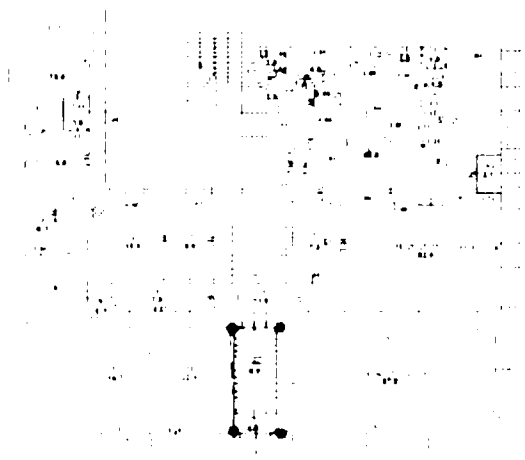
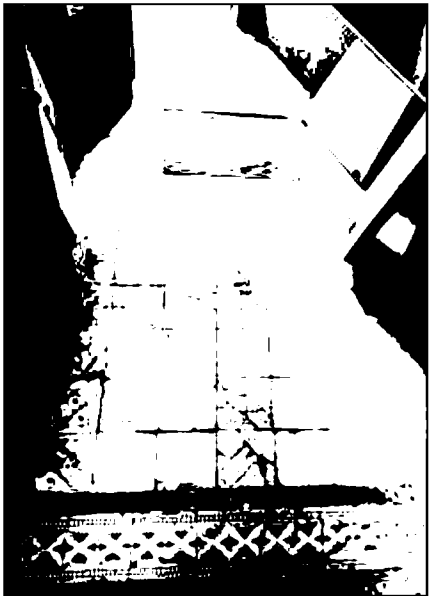
1	2	3
6.	Наружная деревянная филенчатая двупольная дверь парадного входа, оформленная декоративными деревянными резными накладками в виде поясов с геометрическим и растительным орнаментом; филенками различной величины; конфигурация, габариты, материал и рисунок орнамента полотен; ее местоположение в центральной части парадного южного фасада объекта культурного наследия	деревянная двупольная филенчатая дверь парадного входа с остекленной прямоугольной фрамугой на парадном южном фасаде объекта культурного наследия декор в оформлении верхней части двери парадного входа

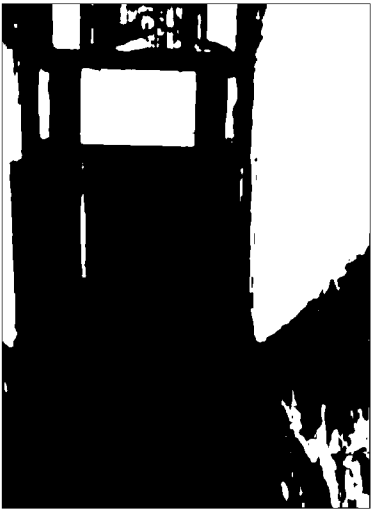
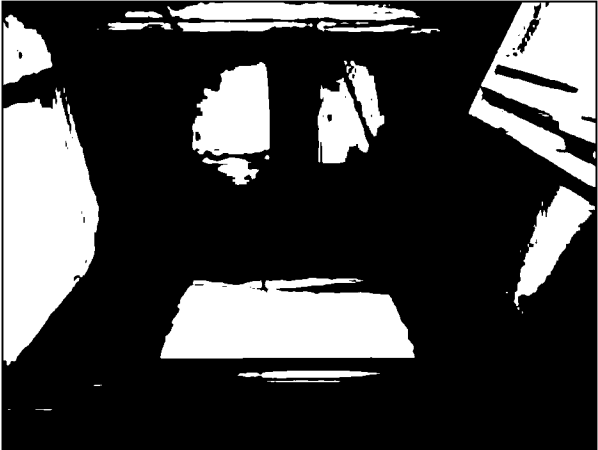
1	2	3
		 филенки нижней части двери парадного входа
7.	Материал и характер обработки поверхности парадных южного и восточного фасадов, угловой скошенной юго-восточной части объекта культурного наследия: кирпичные стены, наружная верста которых выполнена под расшивку швов; кирпичный декор, формирующий пластику фасадов	 вид объекта культурного наследия с юго-востока  вид объекта культурного наследия с северо-востока

1	2	3
8.	Внутренняя междуэтажная двухмаршевая парадная лестница из сборных железобетонных ступеней с добавлением мраморной крошки, уложенных по металлическим оштукатуренным косоурам, включая: металлическое ажурное ограждение маршей на сварке и клепках с рисунком в стиле модерн, деревянные профилированные поручни, покрытие полов лестничных площадок из керамической плитки с геометрическим и растительным орнаментом; конфигурация, габариты, материал изготовления всех элементов лестницы, рисунок орнамента ограждения маршей и плитки лестничных площадок; ее местоположение в центральной части объекта культурного наследия	внутренняя междуэтажная парадная лестница, расположенная в центральной части объекта культурного наследия металлическое ажурное ограждение с деревянным профилированным поручнем внутренней междуэтажной парадной лестницы в центральной части объекта культурного наследия

1	2	3
		первоначальная плитка покрытия лестничной площадки первого этажа объекта культурного наследия первоначальная плитка покрытия пола лестничной площадки второго этажа объекта культурного наследия

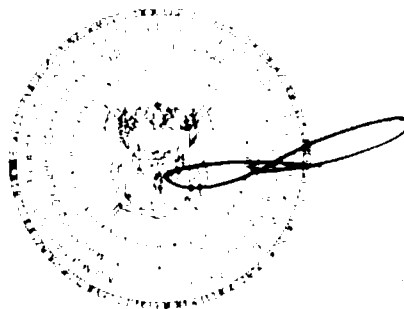
1	2	3
		 условные обозначения: — — местоположение внутренней междуэтажной парадной лестницы в центральной части объекта культурного наследия
9.	Внутренняя одномаршевая лестница в вестибюле парадного входа, выполненная из сборных железобетонных ступеней с добавлением мраморной крошки, уложенных по кирпичным стенам; конфигурация, габариты и материал изготовления; ее местоположение в южной части объекта культурного наследия	 внутренняя лестница, расположенная в вестибюле парадного входа объекта культурного наследия

1	2	3
		 условные обозначения: ———— — местоположение внутренней лестницы в вестибюле парадного входа объекта культурного наследия
10.	Покрытие пола вестибюля парадного входа из керамической плитки с геометрическим и растительным орнаментом, материал и рисунок орнамента плитки	 первоначальная плитка покрытия пола вестибюля парадного входа объекта культурного наследия

1	2	3
11.	Первоначальный деревянный тамбур парадного входа, включая: деревянную двупольную филенчатую дверь, остекленную в верхней части; верхнюю остекленную часть перегородки тамбура с профилированным завершением; деревянный остекленный филенчатый потолок тамбура; деревянные пилястры, фланкирующие дверной проем, декорированные канелюрами и накладными резными элементами; габариты, материал изготовления, рисунок орнамента декоративных элементов тамбура, его местоположение в южной части объекта культурного наследия	 деревянный тамбур парадного входа в объект культурного наследия  деревянные филенчатые потолок и стены тамбура объекта культурного наследия

1	2	3
		 фрагмент двери тамбура парадного входа объекта культурного наследия  франмент двери тамбура парадного входа 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 № 970

ГРАНИЦЫ

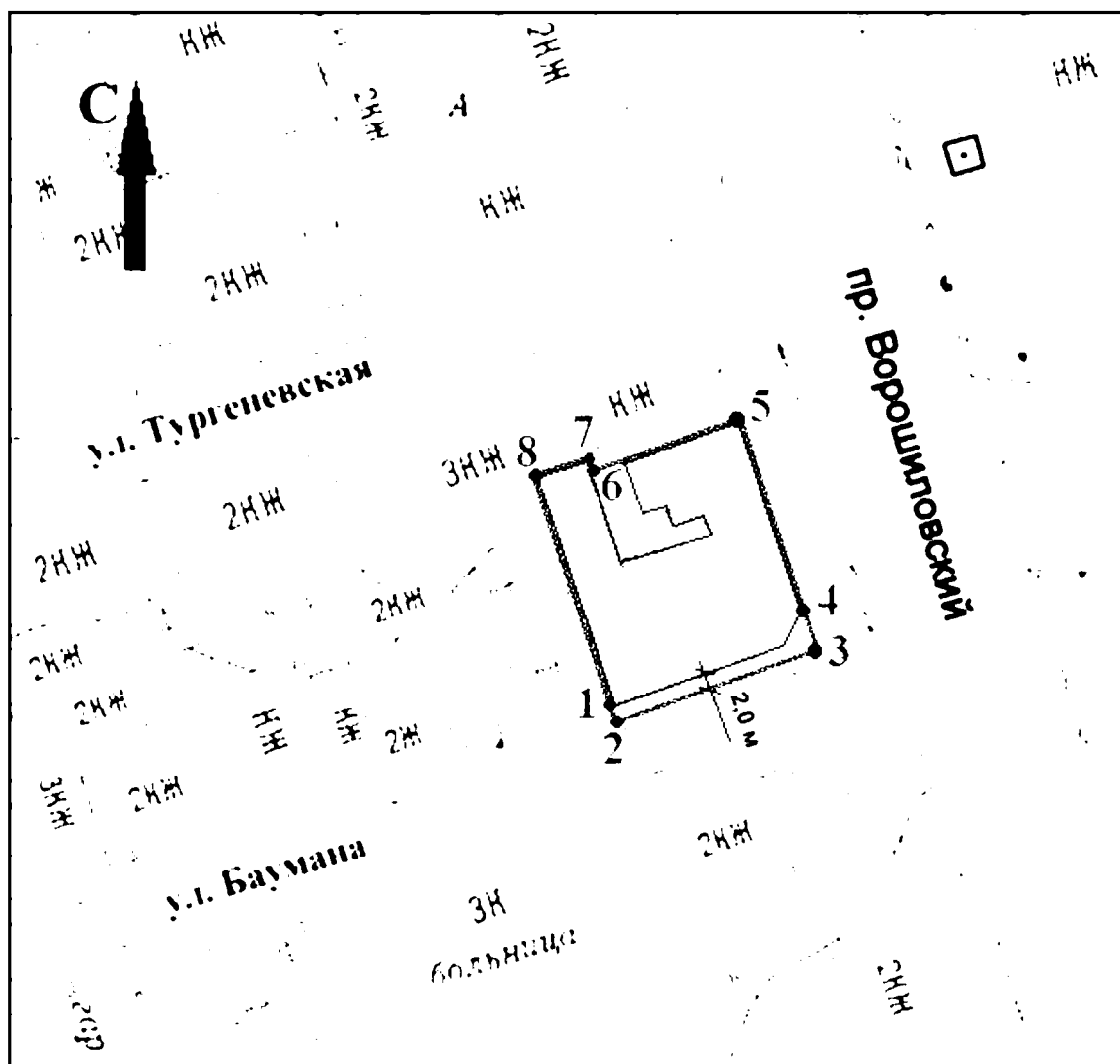
территории объекта культурного наследия регионального значения
(памятника) «Доходный дом Я.Г. Эсса», 1913 г., расположенного по адресу:
Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону,
город Ростов-на-Дону, улица Тургеневская, дом 80

1. Таблица координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия регионального значения (памятника)
«Доходный дом Я.Г. Эсса», 1913 г., расположенного по адресу: Ростовская
область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону,
улица Тургеневская, дом 80

Координатами характерных точек границ территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом Я.Г. Эсса», 1913 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Тургеневская, дом 80 (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°13'3.42"	39°43'12.27"	421254.31	2204423.47
2	47°13'3.36"	39°43'12.30"	421252.40	2204424.07
3	47°13'3.62"	39°43'13.42"	421259.94	2204447.76
4	47°13'3.75"	39°43'13.35"	421264.15	2204446.49
5	47°13'4.33"	39°43'13.08"	421281.96	2204441.12
6	47°13'4.12"	39°43'12.17"	421275.93	2204421.75
7	47°13'4.16"	39°43'12.15"	421276.98	2204421.43
8	47°13'4.11"	39°43'11.94"	421275.50	2204416.86
1	47°13'3.42"	39°43'12.27"	421254.31	2204423.47

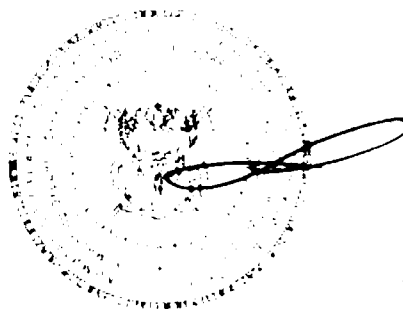
2. Схема границ территории объекта культурного наследия



Условные обозначения:

-  - объект культурного наследия;
-  - границы территории объекта культурного наследия;
- 1-8** - 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 № 970

ТРЕБОВАНИЯ

к осуществлению деятельности в границах территории
объекта культурного наследия регионального значения (памятника)
«Доходный дом Я.Г. Эсса», 1913 г., расположенного по адресу: Ростовская
область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону,
улица Тургеневская, дом 80

На территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом Я.Г. Эсса», 1913 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Тургеневская, дом 80 (далее – объект культурного наследия):

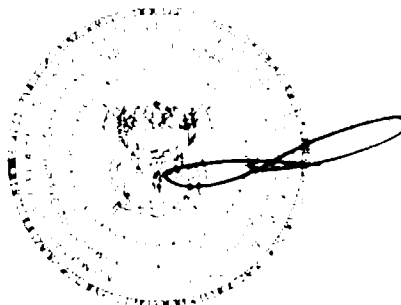
Запрещается:

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