КОМИТЕТ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 27.10.2026 № 1128
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 П. и Н. Николенко», 1913-1914 гг., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 95, об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к осуществлению деятельности в границах его территории

В соответствии со статьями 3^1 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 15.05.2026, 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. Б. Садовая, 95, 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 15.05.2026, 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» 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 П. и Н. Николенко», 1913-1914 гг.

2. Включить выявленный объект культурного наследия «Доходный дом», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 95, 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 П. и Н. Николенко», 1913-1914 гг.,

расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 95.

3. Утвердить:

3.1 Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом П. и Н. Николенко», 1913-1914 гг., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 95, согласно приложению № 1.

3.2. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом П. и Н. Николенко», 1913-1914 гг., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 95, согласно приложению № 2.

3.3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом П. и Н. Николенко», 1913-1914 гг., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 95, согласно приложению № 3.

4. Признать утратившим силу постановление комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 24.09.2018 № 20/01-01/226 «Об утверждении границ территории выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом, 1910-е гг.» (уточненное наименование: «Доходный дом П. и Н. Николенко, 1914 г.»).

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

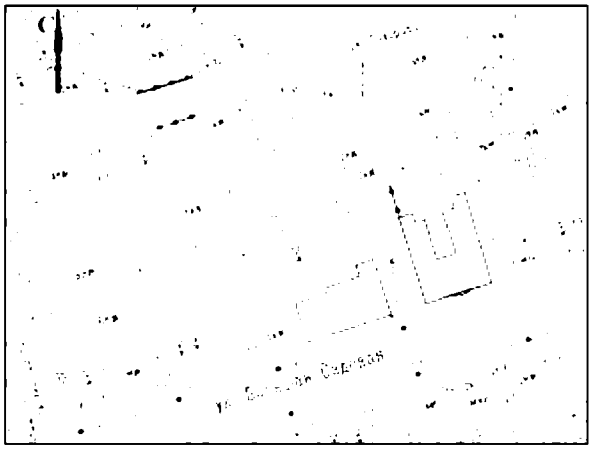
6. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела по исполнению переданных полномочий Российской Федерации в области государственного учета объектов архитектурного наследия комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области Богданову М.Н., начальника 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.

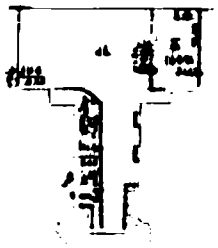
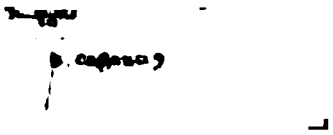
Председатель комитета
по охране объектов культурного
наследия Ростовской области — И.В. Коробова

Приложение № 1
к постановлению
комитета по охране объектов
культурного наследия
Ростовской области
от 27.10.2026 № 1128

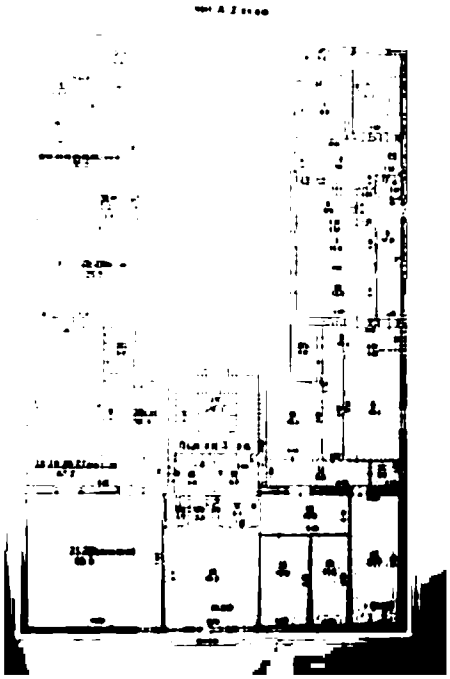
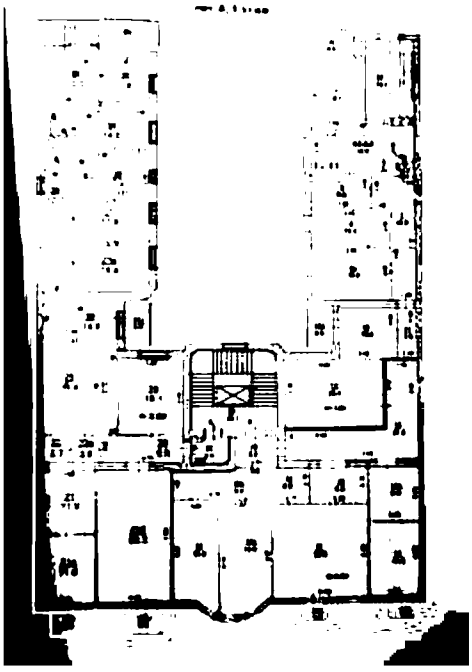
ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ
объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом П. и Н. Николенко», 1913-1914 гг., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 95

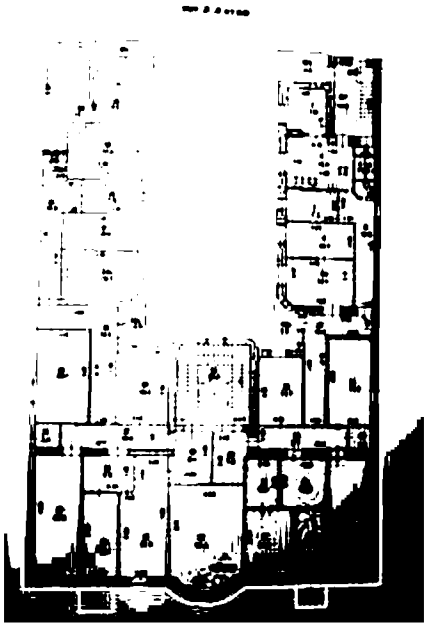
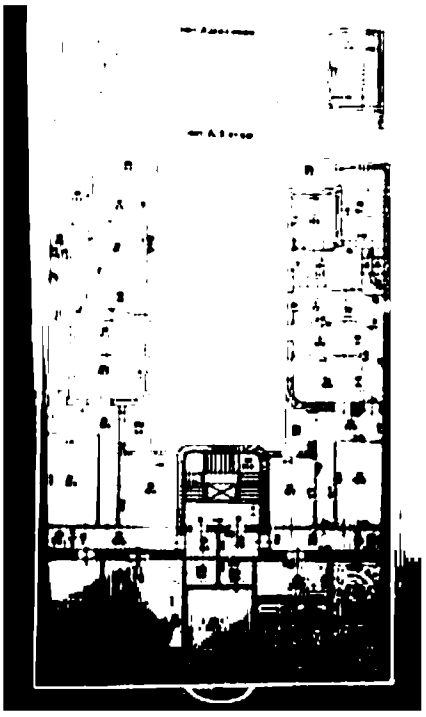
Предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом П. и Н. Николенко», 1913-1914 гг., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 95 (далее – объект культурного наследия), являются:

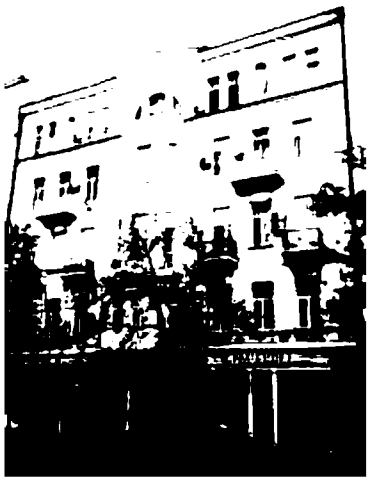
№ п/п	Состав предмета охраны объекта культурного наследия	Особенности объекта культурного наследия, составляющие предмет охраны
1	2	3
1	Местоположение объекта культурного наследия в строчной застройке улицы Большой Садовой в городе Ростове-на-Дону Ростовской области	 местоположение объекта культурного наследия условные обозначения: – объект культурного наследия

1	2	3
2	Объемно-пространственная композиция объекта культурного наследия литер А, П-образной конфигурации в плане, пятиэтажного с подвалом и мезонинами в крайних северных частях восточного и западного крыльев; конфигурация многоскатной крыши	  план земельного участка домовладения, источник: технический паспорт АО «Ростовское бюро технической инвентаризации» № 144/17, 2006 г., с изменениями 2008 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 антресолей 

1	2	3
		план второго этажа  план третьего этажа 

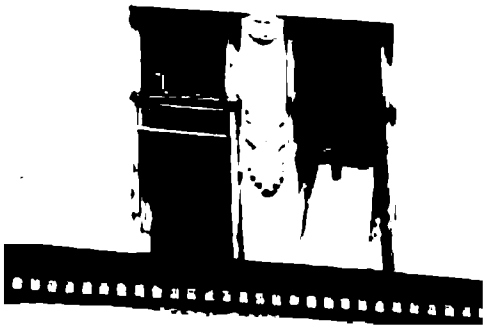
1	2	3
		план четвертого этажа  планы пятого этажа и мезонина  условные обозначения: – объект культурного наследия; – пристройки, не входящие в объем объекта культурного наследия

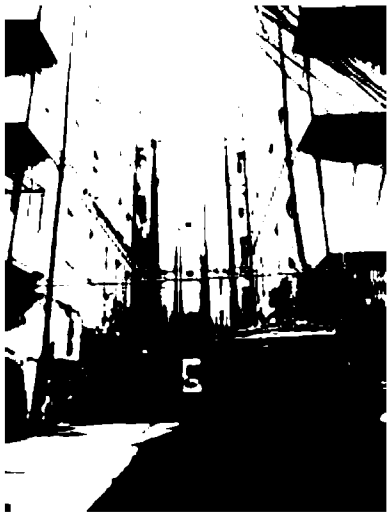
1	2	3
4	Композиционно-стилистическое решение и архитектурно-художественное оформление главного южного фасада объекта культурного наследия, в оформлении которого использованы композиционные приемы и декор, характерные для модерна, включая: пилястры в уровне первого яруса, представленные капителями тосканского ордера, фусты пилястр декорированы французской рустикой; полуциркульный в плане эркер в уровне второго яруса; слабовыраженную рустовку стен второго яруса; прямоугольные подоконные ниши в уровне второго этажа; профилированную междуэтажную тягу первого-второго этажей; подоконную профилированную тягу в уровне второго этажа; надоконные вставки в прямоугольных оконных	 архитектурно-художественный облик объекта культурного наследия главного южного фасада  фрагмент главного южного фасада объекта культурного наследия (пилястры в уровне первого яруса, представленные капителями тосканского ордера; фусты пилястр декорированы французской рустикой)  фрагмент главного южного фасада объекта культурного наследия (слабовыраженная рустовка стен второго яруса,

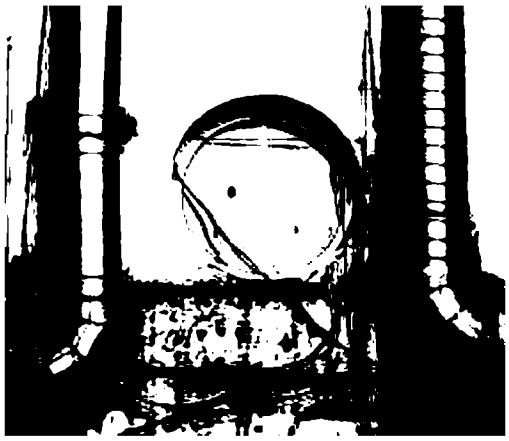
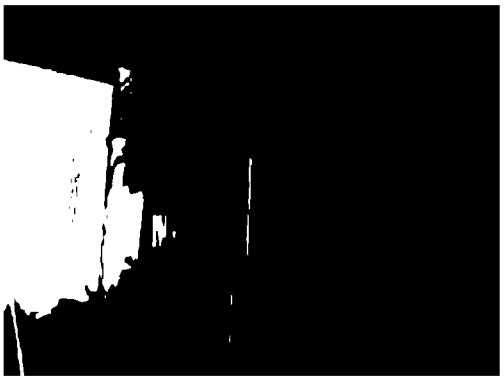
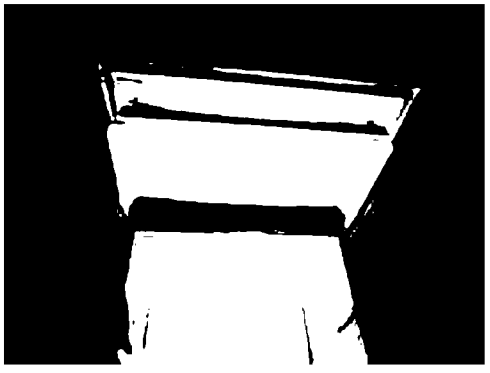
1	2	3
	нишах, представленные лепным декором в виде гирлянд с лентами, в уровне второго этажа; балкон с плитой полуовальной конфигурации и глухим ограждением, расположенный в центральной части фасада в уровне второго этажа; каннелированные полуколонны без энтазиса в простенках центрального тройного оконного проема в уровне второго этажа; тягу с раппортом растительного орнамента, декорирующую нижнюю часть эркера; подоконную нишу в центральной части эркера в уровне третьего этажа, заполненную криволинейными порезками и медальоном с вензелем, отражающим инициалы первых собственников объекта культурного наследия; крайние восточную и западную подоконные ниши эркера в уровне третьего этажа, заполненные рядами вертикально расположенных бус;	прямоугольные подоконные ниши в уровне второго этажа, подоконная профилированная тяга в уровне второго этажа, надоконная вставка с лепным декором в виде гирлянды с лентами в уровне второго этажа)  фрагмент главного южного фасада объекта культурного наследия (центральный балкон с плитой полуовальной конфигурации в уровне второго этажа, каннелированные полуколонны в простенках центрального тройного оконного проема в уровне второго этажа, тяга с раппортом растительного орнамента, декорирующая нижнюю часть эркера)  фрагмент главного южного фасада объекта культурного наследия (подоконная ниша в центральной части эркера в уровне третьего этажа, заполненная криволинейными порезками и медальоном

1	2	3
	балконы в уровне третьего этажа с металлическим сварным ажурным ограждением с орнаментом в стиле модерн и железобетонными плитами, имеющими скругленные углы, выполненными с обвязкой из металлических прокатных профилей, декорированными в нижней их части круглой филенкой; оконные ниши с полуциркульным завершением в уровне третьего этажа; веерные замковые камни оконных проемов в уровне третьего этажа; декор в оформлении оконных проемов четвертого этажа, представленный веерными замками и профилированными неполными наличниками; декор в оформлении дверных проемов балконов четвертого этажа представленный профилированными наличниками и фрагментом антаблемента без архитрава, состоящего	с вензелем, отражающим инициалы первых собственников объекта культурного наследия, крайние восточная и западная подоконные ниши эркера в уровне третьего этажа, декорированные вертикальными рядами бус)  фрагмент главного южного фасада объекта культурного наследия (балконы с ажурным ограждением в уровне третьего этажа, веерный замковый камень и оконные ниши с полуциркульным завершением в уровне третьего этажа)  фрагмент главного южного фасада объекта культурного наследия (декор в оформлении оконных проемов четвертого этажа с веерными замками и профилированными неполными наличниками, декор в оформлении дверного проема балкона четвертого этажа, представленный профилированным наличником и фрагментом антаблемента без архитрава, состоящим из фриза с лепным декором

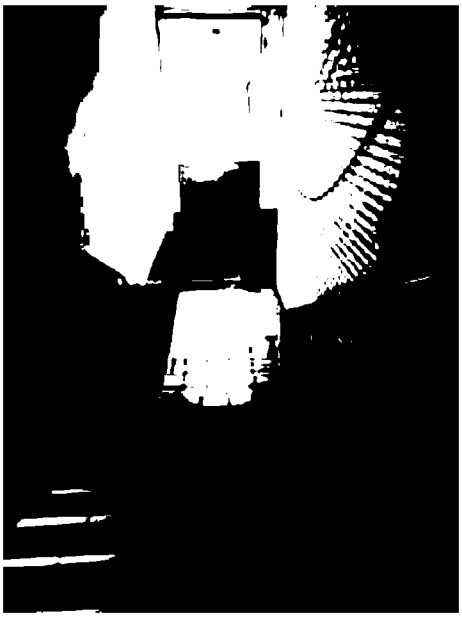
1	2	3
	из фриза с лепным декором растительного характера и профилированного карниза; балконы в уровне четвертого этажа с прямоугольными железобетонными плитами и глухим ограждением с угловыми квадратными в плане тумбами, боковые грани которого декорированы криволинейными порезками; простеночные лопатки эркера в уровне третьего и четвертого этажей; веерные замковые камни в оформлении оконных проемов эркера в уровне четвертого этажа; профилированную межъярусную тягу с зубцами в уровне второго-третьего ярусов; архивольт полуциркульного оконного проема третьего яруса, декорированный замковым камнем и поясами ионików и бус; парные оконные проемы пятого этажа;	растительного характера и профилированного карниза, балкон в уровне четвертого этажа с глухим ограждением с угловыми квадратными в плане тумбами)  фрагмент главного южного фасада объекта культурного наследия (простеночные лопатки эркера в уровне четвертого этажа, веерные замковые камни эркера в уровне четвертого этажа, профилированная межъярусная тяга с зубцами в уровне второго-третьего ярусов, архивольт полуциркульного оконного проема третьего яруса, декорированный замковым камнем и поясами ионików и бус)  фрагмент главного южного фасада объекта культурного наследия (архивольт полуциркульного оконного проема третьего яруса, декорированный замковым камнем и поясами ионików и бус)

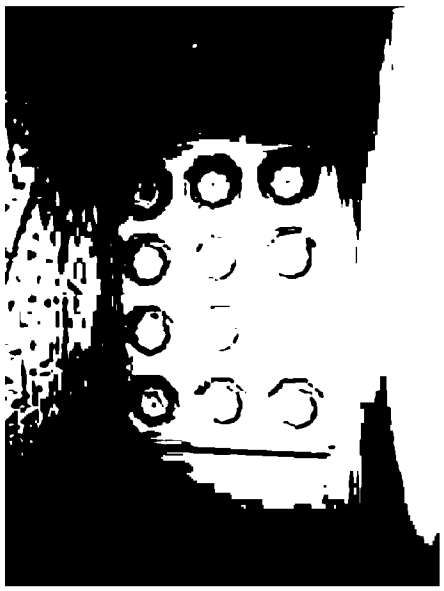
1	2	3
	лепной декор геометрического и растительного характера в простенках парных окон; эдикулы с заполнением в виде стилизованных амфор в уровне пятого этажа; профилированный венчающий карниз; треугольный фронтон в завершении центральной части фасада, декорированный карнизом с поясом ионików	 фрагмент главного южного фасада объекта культурного наследия (лепной декор геометрического и растительного характера в простенке оконных проемов пятого этажа)  фрагмент главного южного фасада объекта культурного наследия (эдикула с заполнением в виде стилизованной амфоры в уровне пятого этажа)  фрагмент главного южного фасада объекта культурного наследия (карниз с поясом ионików, декорирующий треугольный

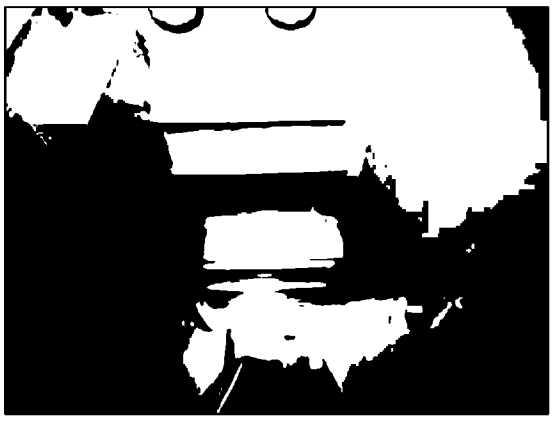
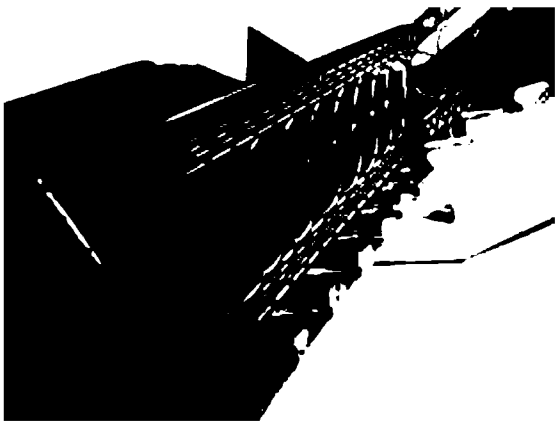
1	2	3
		фронтон, архивольт полуциркульного оконного проема третьего яруса, декорированный замковым камнем и поясами ионików и бус)
5.	Архитектурно-художественный облик дворовых фасадов, включая: ризалит парадной лестницы полуовальной формы в плане; круглое окно в уровне второго этажа ризалита парадной лестницы; сандрики с замковыми камнями оконных проемов в уровне второго-пятого этажей; междуэтажные профилированные пояса; профилированный венчающий карниз	 архитектурно-художественный облик дворовых фасадов объекта культурного наследия  фрагмент дворового восточного фасада объекта культурного наследия (сандрики с замковыми камнями оконных проемов; междуэтажные профилированные пояса; профилированный венчающий карниз)

1	2	3
		 фрагмент дворового северного фасада основного объема объекта культурного наследия (круглое окно в уровне второго этажа ризалита парадной лестницы)
6.	Лепной декор потолка и стен внутридворового проезда, включая: череду плоских пилястр с глухими люнеттами между ними, имитирующими лучковые проемы, в оформлении стен; профилированные тяги и прямоугольные филенки потолка, расположенные в межбалочном пространстве, а также акцентирующие балки перекрытия	 фрагмент лепного декора западной стены внутридворового проезда объекта культурного наследия (череда плоских пилястр с глухими люнеттами между ними, имитирующими лучковые проемы, в оформлении стен)  фрагмент лепного декора потолка внутридворового проезда объекта

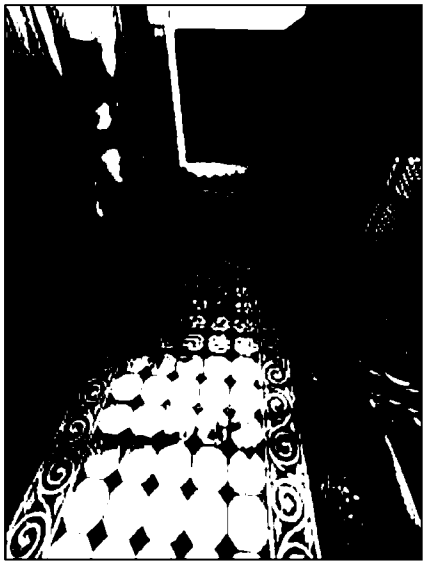
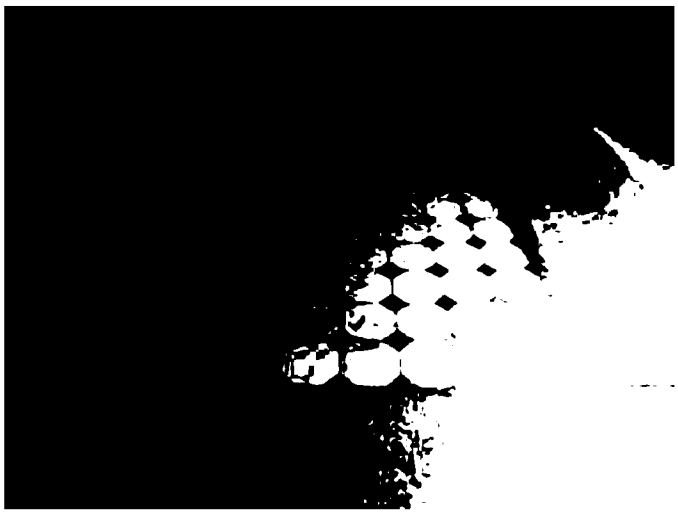
1	2	3
		культурного наследия (профилированные тяги и прямоугольные филенки)
7.	Материал и характер обработки поверхностей фасадов объекта культурного наследия литера А: гладко оштукатуренные и окрашенные стены, кирпичный оштукатуренный, штукатурный и лепной окрашенный декор, формирующий пластику фасадов	 главный южный фасад объекта культурного наследия  дворовые фасады объекта культурного наследия

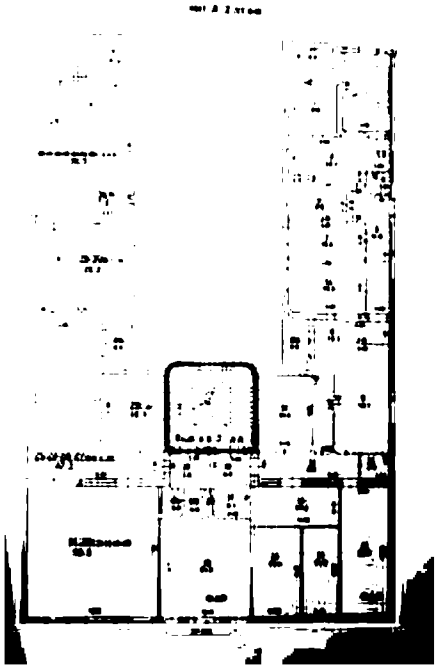
1	2	3
8.	Двухмаршевая лестница в вестибюле парадного входа, выполненная из железобетонных ступеней, уложенных по кирпичным стенам, с металлическим сварным ажурным ограждением нижнего марша с орнаментом в стиле модерн, ее форма, материал изготовления и местоположение в центральной части объекта культурного наследия	 двухмаршевая лестница в вестибюле парадного входа  нижний марш двухмаршевой лестницы в вестибюле парадного входа (металлическое сварное ограждение марша с орнаментом в стиле модерн)

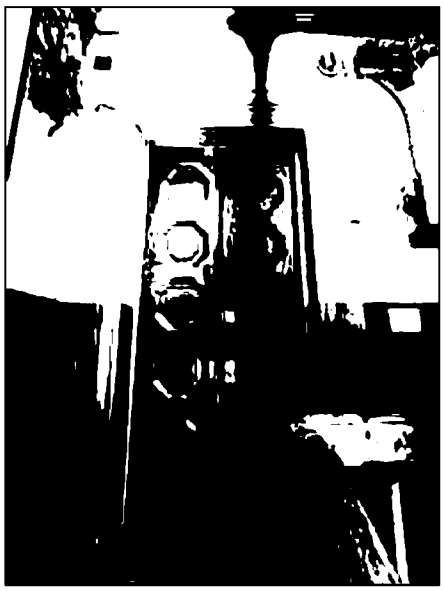
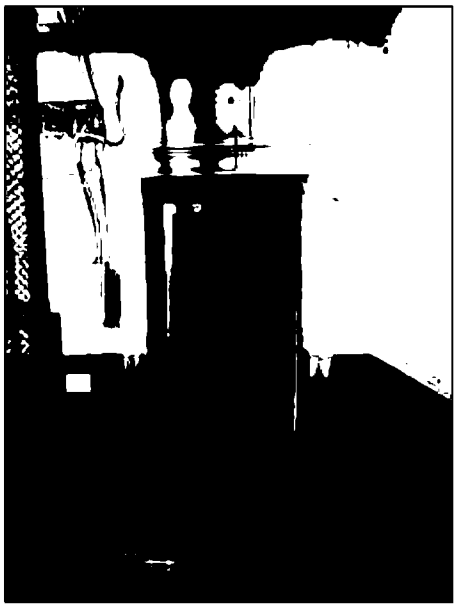
1	2	3
		 условные обозначения: ▭ – объект культурного наследия; ▬ – пристройки, не входящие в объем объекта культурного наследия; ▬ – местоположение лестницы в вестибюле парадного входа объекта культурного наследия
9.	Декор потолка в вестибюле парадного входа, представленный лепными розетками с цветочно-растительным орнаментом и филенками	 фрагмент декора потолка в вестибюле парадного входа объекта культурного наследия (лепные розетки с цветочно-растительным орнаментом)

1	2	3
		 фрагмент декора потолка в вестибюле парадного входа объекта культурного наследия (филенки в оформлении потолка)
10.	Внутренняя междуэтажная парадная трехмаршевая железобетонная лестница с мозаичным покрытием ступеней, уложенных по металлическим оштукатуренным косоурам, включая: металлическое сварное ажурное ограждение маршей с орнаментом в стиле модерн, филенки по периметру тыльной стороны маршей, разновеликие филенки в оформлении тыльной стороны лестничных площадок, покрытие этажных и межэтажных площадок, выполненное первоначальной напольной керамической плиткой; форму, габариты, материал изготовления всех элементов лестницы и ее местоположение в центральной части объекта культурного наследия	 фрагмент междуэтажной парадной лестницы, расположенной в центральной части объекта культурного наследия  ограждение маршей междуэтажной парадной лестницы, расположенной в центральной части объекта культурного наследия

1	2	3
		 разновеликие филенки в оформлении тыльной стороны этажных площадок междуэтажной парадной лестницы, расположенной в центральной части объекта культурного наследия  филенка по периметру тыльной стороны лестничного марша междуэтажной парадной лестницы, расположенной в центральной части объекта культурного наследия

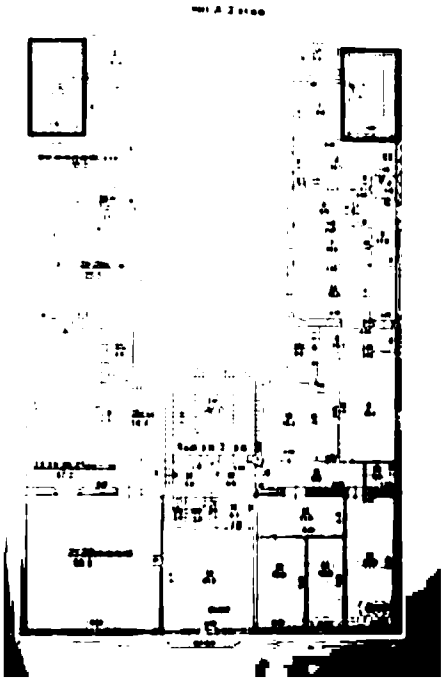
1	2	3
		 покрытие пола этажной площадки, выполненное первоначальной напольной керамической плиткой  покрытие пола межэтажной площадки, выполненное первоначальной напольной керамической плиткой

1	2	3
		 условные обозначения: ▭ – объект культурного наследия; ▬ – балконы, не входящие в объем объекта культурного наследия; ▬ – местоположение междуэтажной парадной лестницы в центральной части объекта культурного наследия
11.	Декор парадной лестничной клетки, включая: профилированные штукатурные наличники с «ушками» в оформлении дверных поемов входов с лестничных площадок третьего, четвертого и пятого этажей, ведущих в коридоры общего пользования; кессоны потолка лестничной клетки в уровне пятого этажа, декорированные по периметру рядом бус; профилированный карниз в оформлении верхней	 профилированный наличник с «ушками» в оформлении дверного проема входа с лестничной площадки пятого этажа

1	2	3
	части стен лестничной клетки в уровне пятого этажа, декорированный рядом ионików и ритмом мелких дентикул	 профилированный наличник с «ушками» в оформлении дверного проема входа с лестничной площадки четвертого этажа  профилированный наличник с «ушками» в оформлении дверного проема входа с лестничной площадки третьего этажа

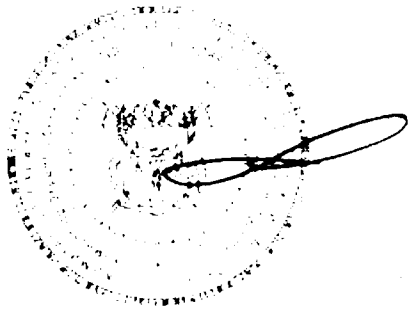
1	2	3
		 кессоны потолка лестничной клетки в уровне пятого этажа, декорированные по периметру рядом бус; профилированный карниз в оформлении верхней части стен лестничной клетки в уровне пятого этажа, декорированный рядом ионików и ритмом мелких дентикул  кессоны потолка лестничной клетки в уровне пятого этажа, декорированные по периметру рядом бус; профилированный карниз в оформлении верхней части стен

1	2	3
		лестничной клетки в уровне пятого этажа, декорированный рядом ионików и ритмом мелких дентикул
12.	Внутренние междуэтажные служебные трехмаршевые лестницы с промежуточным коротким маршем, железобетонными ступенями, уложенными по металлическим косоурам, соединенным между собой на болтах, ведущие с уровня первого этажа до мезонина, включая металлическое на клепках ограждение маршей, выполненное в виде стержней из прокатного профиля квадратного сечения, декорированных в верхней и нижней частях пиками; их форма, габариты, материал изготовления и местоположение в восточном и западном крыльях объекта культурного наследия	 фрагмент внутренней междуэтажной служебной трехмаршевой лестницы, расположенной в западном крыле объекта культурного наследия  фрагмент внутренней междуэтажной служебной трехмаршевой лестницы, расположенной в восточном крыле объекта культурного наследия

1	2	3
		 фрагмент ограждения марша внутренней междуэтажной служебной трехмаршевой лестницы, расположенной в восточном крыле объекта культурного наследия  условные обозначения: ▭ – объект культурного наследия; ▬ – балконы, не входящие в объем объекта культурного наследия;

1	2	3
		▬ – местоположение междуэтажных служебных лестниц в восточном и западном крыльях объекта

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 27.10.2026 № 1128

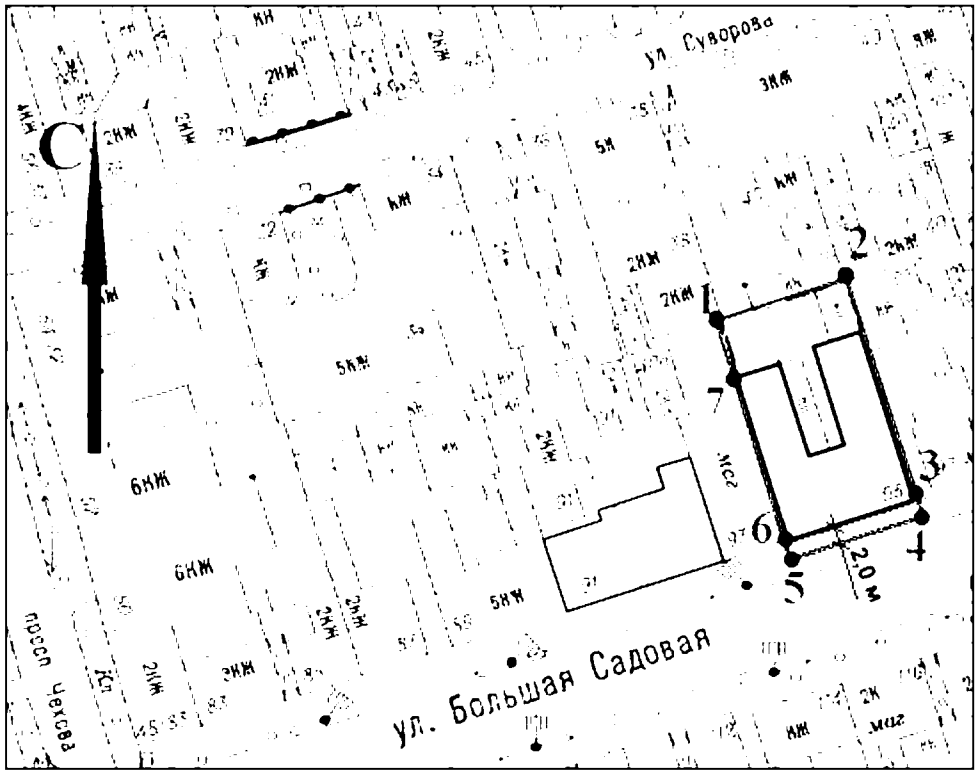
ГРАНИЦЫ
территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом П. и Н. Николенко», 1913-1914 гг., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 95

1. Таблица координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом П. и Н. Николенко», 1913-1914 гг., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 95

Координатами характерных точек границ территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) ««Доходный дом П. и Н. Николенко», 1913-1914 гг., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 95 (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°13'28.10"	39°43'32.55"	422009.57	2204862.47
2	47°13'28.32"	39°43'33.59"	422015.87	2204884.46
3	47°13'26.88"	39°43'34.23"	421971.37	2204897.30
4	47°13'26.82"	39°43'34.26"	421969.45	2204897.85
5	47°13'26.59"	39°43'33.22"	421962.79	2204875.79
6	47°13'26.66"	39°43'33.19"	421964.71	2204875.24
7	47°13'27.99"	39°43'32.60"	422006.12	2204863.47
1	47°13'28.10"	39°43'32.55"	422009.57	2204862.47

2. Схема границ территории объекта культурного наследия



Условные обозначения:

- объект культурного наследия;

- границы территории объекта культурного наследия;

1-7 - 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 27.10.2026 № 1128

ТРЕБОВАНИЯ
к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом П. и Н. Николенко», 1913-1914 гг., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 95

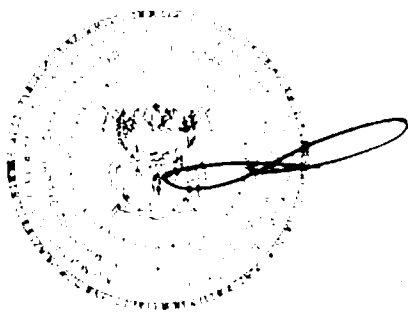
На территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом П. и Н. Николенко», 1913-1914 гг., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Большая Садовая, дом 95 (далее – объект культурного наследия):

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