



КОМИТЕТ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.10.2026 № 1139

г. Ростов-на-Дону

**О включении выявленного объекта культурного наследия
«Доходный дом Л.М. Пивоваровой» 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.П. Чубухчиева», 1896 г., расположенного по адресу: Ростовская область,
городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица
Шаумяна, дом 45/28, 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 20.07.2026, обосновывающим включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия: «Доходный дом Л.М. Пивоваровой», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 45/28, пер. Соборный, 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 20.07.2026, 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 Л.М. Пивоваровой» 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.П. Чубухчиева», 1896 г.

2. Включить выявленный объект культурного наследия «Доходный дом Л.М. Пивоваровой», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 45/28, пер. Соборный, 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.П. Чубухчиева», 1896 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Шаумяна, дом 45/28.

3. Утвердить:

3.1 Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом П.П. Чубухчиева», 1896 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Шаумяна, дом 45/28, согласно приложению № 1.

3.2. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом П.П. Чубухчиева», 1896 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Шаумяна, дом 45/28, согласно приложению № 2.

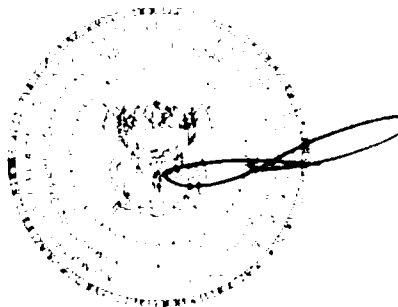
3.3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом П.П. Чубухчиева», 1896 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Шаумяна, дом 45/28, согласно приложению № 3.

4. Признать утратившим силу постановление комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 06.12.2018 № 20/01-01/382 «Об утверждении границ территории выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом Л.М. Пивоваровой, кон. XIX – нач. XX в. (уточненное наименование «Доходный дом П.П. Чубухчиева»)».

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 28.10.2026 № 1139

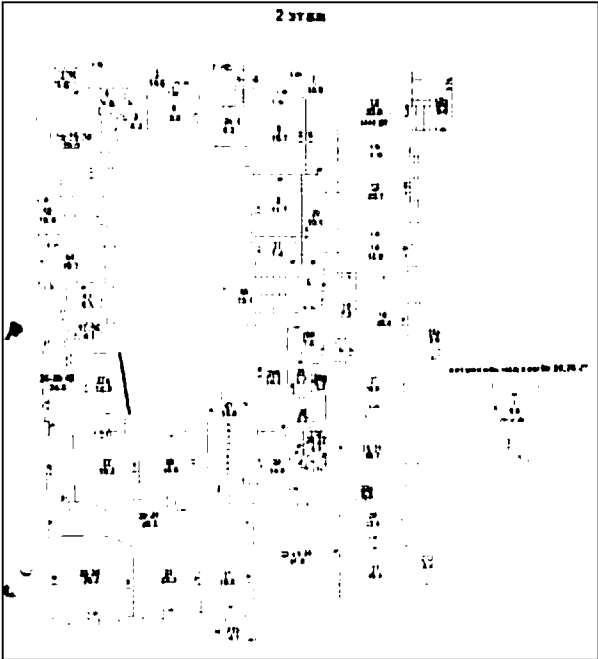
ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ

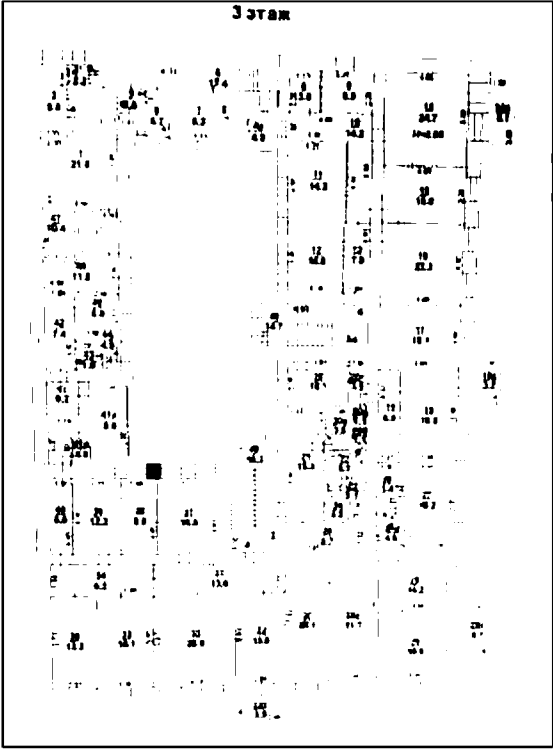
объекта культурного наследия регионального значения (памятника)
«Доходный дом П.П. Чубухчиева», 1896 г., расположенного по адресу:
Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону,
город Ростов-на-Дону, улица Шаумяна, дом 45/28

Предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом П.П. Чубухчиева», 1896 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Шаумяна, дом 45/28 (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 Шаумяна и переулка Соборного в г. Ростове-на-Дону Ростовской области	<div data-bbox="895 1252 1436 1664" data-label="Image"> </div> <p>местоположение объекта культурного наследия</p> <p>условные обозначения:</p> <div data-bbox="829 1883 916 1928" data-label="Image"> </div> <p>– объект культурного наследия</p>

1	2	3
2.	<p>Объемно-пространственная композиция объекта культурного наследия литеры А, А1, сложной конфигурации в плане, трехэтажного с подвалом и внутренним замкнутым двором-колодцем</p>	 <p>план земельного участка домовладения, источник: технический паспорт АО «Ростовское бюро технической инвентаризации» № 118/8, 2006 г.</p> <p>условные обозначения:  – объект культурного наследия;  – пристройки, не входящие в объем объекта культурного наследия</p>
3.	<p>Первоначальные строительные конструкции и материалы объекта культурного наследия: каменный цоколь и наружные несущие стены, выполненные из полнотелого керамического кирпича</p>	<p>план подвала</p> 

1	2	3
		<p data-bbox="911 282 1425 320">план первого этажа, антресолей</p>  <p data-bbox="829 875 1203 913">условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="951 949 1465 987">— объект культурного наследия; <li data-bbox="829 992 1506 1072">— пристройки, не входящие в объем объекта культурного наследия <p data-bbox="1011 1122 1321 1160">план второго этажа</p> 

1	2	3
		<p data-bbox="1002 286 1331 320">план третьего этажа</p>  <p data-bbox="826 1137 1203 1171">условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="948 1211 1465 1245">— объект культурного наследия; <li data-bbox="948 1256 1506 1328">— пристройки, не входящие в объем объекта культурного наследия
4.	<p data-bbox="336 1346 804 1850">Композиционно-стилистическое решение и архитектурно-художественное оформление парадных западного и южного фасадов объекта культурного наследия, в оформлении которых использованы композиционные приемы и декор, характерные для эклектики, включая:</p> <p data-bbox="336 1899 580 1933">кордон цоколя;</p> <p data-bbox="336 1982 804 2063">плакетки и французскую рустуку в оформлении</p>	 <p data-bbox="831 1839 1506 1919">архитектурно-художественный облик парадных западного и южного фасадов</p>

1	2	3
	<p>простенков витражей первого этажа;</p> <p>алмазные русты в уровне первого этажа раскреповок;</p> <p>балконы второго и третьего этажей;</p> <p>подоконные ниши в уровне второго этажа, оформленные декоративными плакетками;</p> <p>декоративные лопатки в простенках второго этажа, оформленные французской рустикой, парными плакетками и алмазными рустами;</p> <p>спаренные прямоугольные оконные проемы, акцентирующие крайние раскреповки южного парадного фасада в уровне второго этажа;</p> <p>пилястры с широкими декоративными муфтами и глубокий руст в оформлении простенков оконных проемов второго этажа;</p> <p>узкие кирпичные наличники и декоративные трапециевидные замковые камни в оформлении окон второго этажа;</p> <p>прямоугольные надоконные ниши второго этажа;</p>	 <p>архитектурно-художественный облик парадного южного фасада</p>  <p>архитектурно-художественный облик парадного западного фасада</p>  <p>фрагмент парадного южного фасада (кордон цоколя, плакетки и французская рустика в оформлении простенков витражей первого этажа, декоративные лопатки в простенках второго этажа, оформленные французской рустикой,</p>

1	2	3
	<p>профилированную тягу между вторым и третьим этажами;</p> <p>глубокий руст и узкие накладные лопатки в простенках оконных проемов третьего этажа;</p> <p>профилированные архивольты с замковыми камнями в оформлении спаренных арочных окон третьего этажа;</p> <p>спаренные арочные оконные проемы, акцентирующие крайние раскреповки южного парадного фасада в уровне третьего этажа;</p> <p>широкий фриз парадных фасадов, включающий узкий декоративный пояс и ритмичный ряд филенок, разной величины и геометрической формы;</p> <p>венчающий карниз, выложенный из тщательно обработанных и подогнанных друг к другу блоков известняка-ракушечника;</p> <p>аттики раскреповок, оформленные рядом мелких ширинок;</p> <p>раскреповки фасадов, завершенные аттиками</p>	<p>парными плакетками и алмазными рустами)</p>  <p>фрагмент парадного западного фасада (балконы второго и третьего этажей, декоративные плакетки в подоконных нишах второго этажа, декоративные лопатки в простенках второго этажа, оформленные французской рустикой, парными плакетками и алмазными рустами, пилястры с широкими декоративными муфтами и глубокий руст в оформлении простенков оконных проемов второго этажа, узкие кирпичные наличники и декоративные трапециевидные вставки в оформлении окон второго этажа, прямоугольные надоконные ниши второго этажа, междуэтажный декоративный пояс, профилированные архивольты и трапециевидные замковые камни в оформлении арочных окон третьего этажа)</p>

1	2	3
		<div data-bbox="884 291 1452 712" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="829 750 1508 1041">фрагмент парадного южного фасада (глубокий руст и узкие накладные лопатки в простенках оконных проемов третьего этажа, профилированные архивольты и трапециевидные замковые камни в оформлении арочных окон третьего этажа)</p> <div data-bbox="884 1072 1452 1420" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="829 1456 1508 1792">фрагмент парадного западного фасада (широкий фриз, включающий узкий декоративный пояс и ритмичный ряд филенок разной величины и геометрической формы, венчающий карниз, выложенный из тщательно обработанных и подогнанных друг к другу блоков известняка-ракушечника)</p>

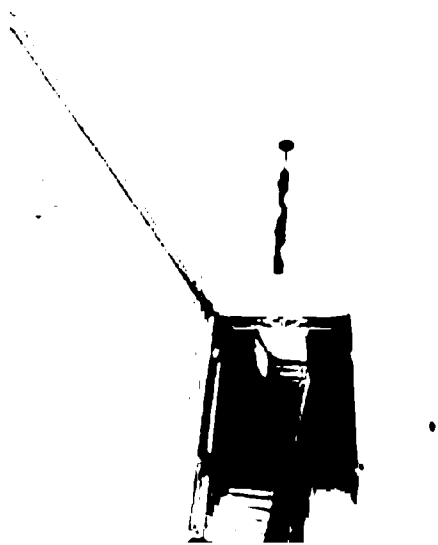
1	2	3
		 <p data-bbox="831 936 1506 1055">фрагмент парадного южного фасада (центральная раскреповка, завершенная аттиком)</p>
5.	<p data-bbox="336 1066 804 1742">Архитектурно-художественный облик дворовых фасадов, представленный ризалитами лестничных клеток со скошенными в плане углами на северном и восточном фасадах, профилированными подоконными и междуэтажными декоративными поясками, клинчатыми перемычками оконных проемов и профилированным венчающим карнизом</p>	 <p data-bbox="831 1823 1506 1989">фрагмент дворового северного фасада (венчающий карниз, подоконные пояски, клинчатые перемычки оконных проемов, ризалиты лестничных клеток)</p>

1	2	3
		 <p data-bbox="826 1016 1508 1144">дворовый западный фасад (венчающий карниз, клинчатые перемычки оконных проемов)</p>  <p data-bbox="826 1879 1508 2007">фрагмент дворового южного фасада (венчающий карниз, подоконные пояски, клинчатые перемычки оконных проемов)</p>

1	2	3
		 <p data-bbox="829 857 1511 1025">фрагмент дворового южного фасада в уровне второго этажа (подоконные пояски, клинчатые перемычки оконных проемов)</p>
6.	<p data-bbox="335 1032 805 1541">Перекрытие внутридворового проезда, расположенного в южной части объекта культурного наследия, выполненное в виде мелкогабаритных железобетонных сводов по системе Монье, уложенных по металлическим балкам; габариты сводов и материал изготовления перекрытия</p>	 <p data-bbox="829 1731 1511 1854">перекрытие внутридворового проезда, расположенного в южной части объекта культурного наследия</p>

1	2	3
7.	<p>Материал и характер обработки поверхностей всех фасадов объекта культурного наследия литеры А, А1: кирпичные окрашенные стены и кирпичный окрашенный декор, формирующий пластику фасадов</p>	 <p>парадные западный и южный фасады объекта культурного наследия</p>  <p>дворовые фасады объекта культурного наследия (вид с запада)</p>

1	2	3
		<div data-bbox="927 288 1407 925"></div> <div data-bbox="826 958 1506 1043"><p>дворовые фасады объекта культурного наследия (вид с севера)</p></div> <div data-bbox="914 1070 1420 1740"></div> <div data-bbox="826 1774 1506 1859"><p>дворовые фасады объекта культурного наследия (вид с востока)</p></div>

1	2	3
7.	<p>Декор интерьеров вестибюлей входов и стен лестничных клеток, расположенных в западной и южной частях объекта культурного наследия, включая:</p> <p>прямоугольные профилированные штукатурные молдинги и рустовку стен вестибюлей;</p> <p>разновеликие прямоугольные перспективные ниши потолка вестибюлей;</p> <p>рустовку стен лестничных клеток;</p> <p>разновеликие прямоугольные перспективные ниши потолка лестничных клеток;</p> <p>геометрический штукатурный декор в оформлении верхнего горизонтального откоса проема между вестибюлем и лестничной клеткой, расположенных в западной части объекта культурного наследия</p>	 <p>фрагмент декора интерьера вестибюля парадного входа в западной части объекта (прямоугольные профилированные штукатурные молдинги и рустовка стен)</p>  <p>фрагмент декора интерьера вестибюля парадного входа в западной части объекта (разновеликие прямоугольные перспективные ниши потолка)</p>

1	2	3
		<div data-bbox="1034 286 1374 869" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="831 902 1508 1196">фрагмент декора интерьера вестибюля парадного входа в западной части объекта (верхний горизонтальный откос проема, оформленный геометрическим штукатурным декором, разновеликие прямоугольные перспективные ниши потолка)</p> <div data-bbox="943 1227 1390 1816" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="831 1850 1508 2018">фрагмент декора интерьера вестибюля парадного входа в южной части объекта (прямоугольные профилированные штукатурные молдинги стен)</p>

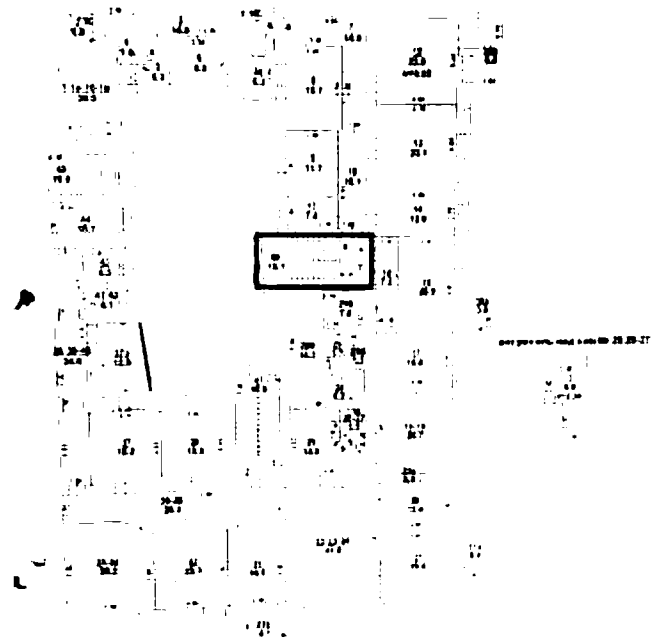
1	2	3
		<div data-bbox="944 288 1388 873" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="821 898 1511 1032" data-label="Text"> <p>фрагмент декора интерьера лестничной клетки в южной части объекта (рустовка стен)</p> </div> <div data-bbox="944 1059 1388 1648" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="821 1675 1511 1852" data-label="Text"> <p>фрагмент декора интерьера лестничной клетки в южной части объекта (разновеликие прямоугольные перспективные ниши потолка)</p> </div>

1	2	3
8.	<p>Внутренняя междуэтажная парадная железобетонная двухмаршевая лестница, включая: ступени с покрытием мраморными плитами, уложенные по металлическим оштукатуренным косоурам, геометрический штукатурный декор нижней поверхности лестничных маршей, металлическое сварное и на хомутах ажурное ограждение маршей; ее форма, материал изготовления всех элементов лестницы, рисунок орнамента ограждения и местоположение в западной части объекта культурного наследия</p>	 <p>мраморные ступени внутренней междуэтажной парадной двухмаршевой лестницы в западной части объекта культурного наследия</p>  <p>геометрический штукатурный декор нижней поверхности лестничного марша в западной части объекта культурного наследия</p>

1	2	3
		<div data-bbox="944 286 1385 869" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="826 902 1508 1115">металлическое ажурное сварное и на хомутах ограждение марша междуэтажной парадной лестницы, расположенной в западной части объекта культурного наследия</p> <div data-bbox="874 1137 1444 1753" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="826 1798 1204 1843">условные обозначения:</p> <div data-bbox="829 1877 1508 2045" data-label="List-Group"> <ul style="list-style-type: none"> – объект культурного наследия; – местоположение парадной лестницы в западной части объекта культурного наследия </div>

1	2	3
9.	<p>Внутренняя междуэтажная парадная двухмаршевая лестница из железобетонных ступеней, уложенных по стальным косоурам, включая: геометрический штукатурный декор нижней поверхности лестничных маршей, металлическое сварное и на хомутах ажурное ограждение маршей, покрытие лестничных площадок первоначальной напольной керамической плиткой; ее форма, материал изготовления, рисунок орнамента ограждения и местоположение в южной части объекта культурного наследия</p>	 <p>внутренняя междуэтажная парадная двухмаршевая лестница в южной части объекта культурного наследия</p>  <p>геометрический штукатурный декор нижней поверхности лестничного марша</p>

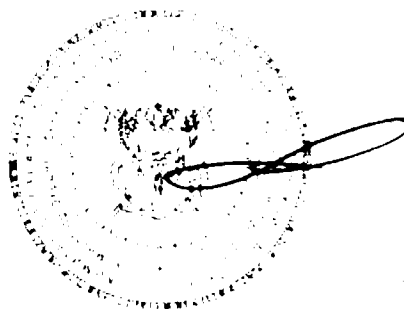
1	2	3
		<div data-bbox="948 286 1383 869" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="826 902 1508 1115">металлическое ажурное сварное и на хомутах ограждение марша междуэтажной парадной лестницы, расположенной в южной части объекта культурного наследия</p> <div data-bbox="858 1142 1476 1601" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="826 1635 1508 1803">покрытие площадки лестничной клетки в южной части объекта культурного наследия первоначальной напольной керамической плиткой</p>

1	2	3
		<div data-bbox="855 286 1481 750"></div> <div data-bbox="831 786 1506 954"><p>покрытие площадки лестничной клетки в южной части объекта культурного наследия первоначальной напольной керамической плиткой</p></div> <div data-bbox="831 981 1485 1680"><p>2 этаж</p><p>дет. разн. ш. под. в м. 20, 20-27</p></div> <div data-bbox="831 1731 1506 1971"><p>условные обозначения:</p><p>□ — объект культурного наследия;</p><p>■ — местоположение парадной лестницы в южной части объекта культурного наследия</p></div>

1	2	3
10.	<p>Внутренняя междуэтажная двухмаршевая деревянная лестница по тетиве, с ограждением в виде деревянного балясника, ее форма, материал изготовления и местоположение в северной части объекта культурного наследия</p>	 <p>ступени внутренней междуэтажной двухмаршевой лестницы в северной части объекта культурного наследия</p>  <p>ограждение лестничного марша в виде балясника внутренней междуэтажной двухмаршевой лестницы в северной части объекта культурного наследия</p>

1	2	3
		<p data-bbox="1141 293 1197 313">2 этаж</p>  <p data-bbox="826 981 1204 1019">условные обозначения:</p> <p data-bbox="826 1055 1508 1218"> – объект культурного наследия; – местоположение парадной лестницы в северной части объекта культурного наследия </p>

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 28.10.2026 № 1139

ГРАНИЦЫ

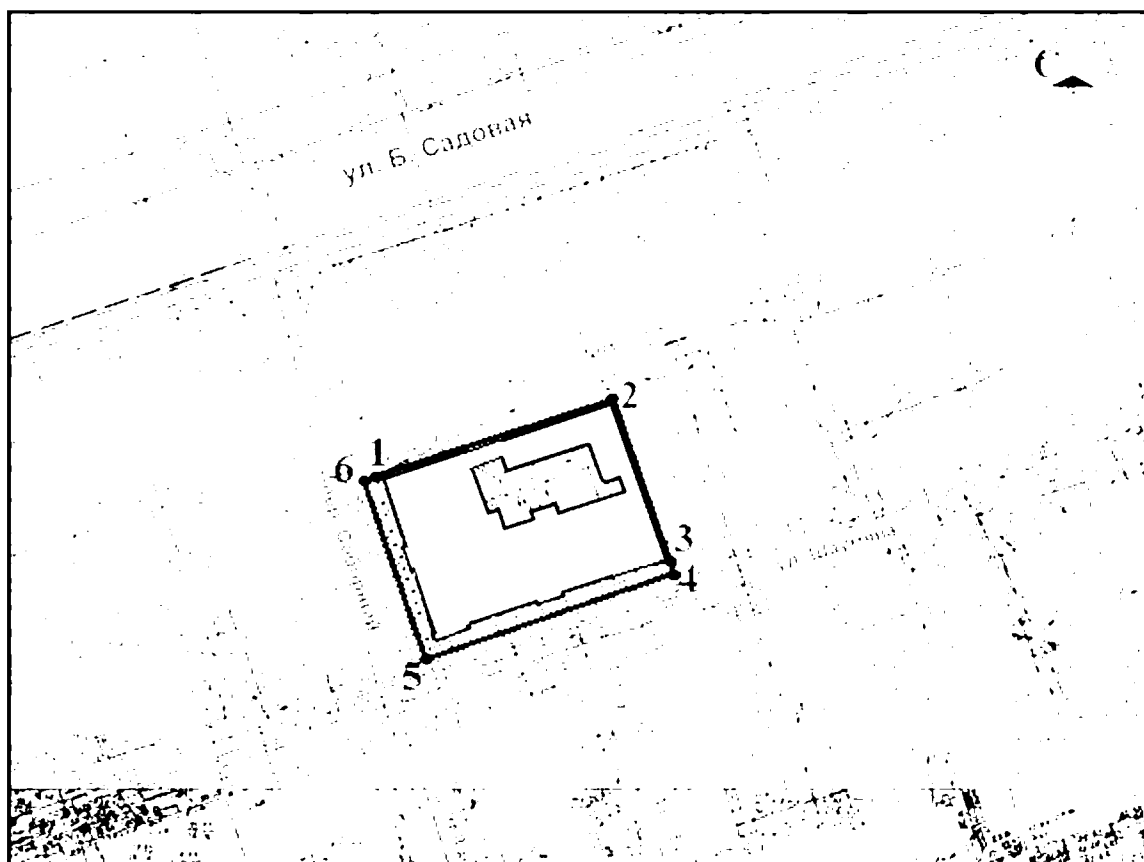
территории объекта культурного наследия регионального значения
(памятника) «Доходный дом П.П. Чубухчиева», 1896 г., расположенного
по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону,
город Ростов-на-Дону, улица Шаумяна, дом 45/28

1. Таблица координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия регионального значения (памятника)
«Доходный дом П.П. Чубухчиева», 1896 г., расположенного по адресу:
Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону,
город Ростов-на-Дону, улица Шаумяна, дом 45/28

Координатами характерных точек границ территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом П.П. Чубухчиева», 1896 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Шаумяна, дом 45/28 (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°13'13.23"	39°42'38.48"	421568.69	2203717.55
2	47°13'13.57"	39°42'40.19"	421578.76	2203753.60
3	47°13'12.80"	39°42'40.56"	421554.84	2203760.99
4	47°13'12.76"	39°42'40.58"	421553.41	2203761.43
5	47°13'12.37"	39°42'38.81"	421542.09	2203724.04
6	47°13'13.21"	39°42'38.41"	421568.28	2203716.11
1	47°13'13.23"	39°42'38.48"	421568.69	2203717.55

2. Схема границ территории объекта культурного наследия



Условные обозначения:



- объект культурного наследия;

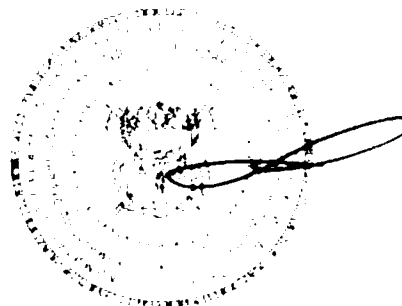


- границы территории объекта культурного наследия;

1-6

- 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 28.10.2026 № 1139

ТРЕБОВАНИЯ

к осуществлению деятельности в границах территории
объекта культурного наследия регионального значения (памятника)
«Доходный дом П.П. Чубухчиева», 1896 г., расположенного по адресу:
Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону,
город Ростов-на-Дону, улица Шаумяна, дом 45/28

На территории объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом П.П. Чубухчиева», 1896 г., расположенного по адресу: Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Шаумяна, дом 45/28 (далее – объект культурного наследия):

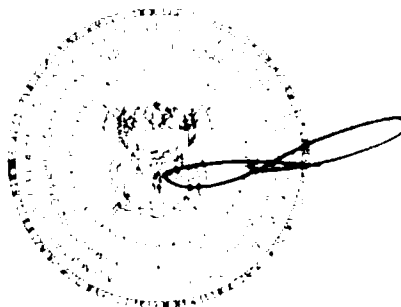
Запрещается:

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