

## Памятник всё-таки был!

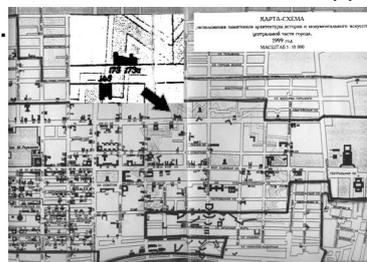
Опубликовал: Владимир Левендорский

---

Как мы уже писали, на заседании суда, посвящённого сносу памятника культурного наследия, расположенного в г. Ростове-на-Дону на ул. Пушкинская, 173, адвокат ответчиков пыталась строить защиту своих клиентов на утверждении, что уничтоженное здание не являлось памятником.

Поэтому мы решили опубликовать подборку документов, доказывающих несомненную принадлежность уничтоженного здания к памятникам истории и архитектуры.

Документ 1. Карта-схема охранной зоны, где чётко обозначены оба здания: "Особняк О.К. Даниловой" (№173) и "жилой дом" (№173А).



---

Документ 2. Прилагаемое к схеме описание памятников, в каждой части этого вообще-то единого здания посвящена отдельная страница.





# Памятник всё-таки был!

Опубликовал: Владимир Левендорский

22.03.2021  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ И МАССОВЫХ КОММУНИКАЦИЙ  
ПАМЯТНИКИ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ РОССИИ  
(составитель)

Российская Федерация

(наименование федерального органа государственного управления)

## ПАСПОРТ

I. НАИМЕНОВАНИЕ ПАМЯТНИКА Жилый дом, кон. XIX в. (2-й дом)

II. ТИПОЛОГИЧЕСКАЯ ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ

Памятник археологии	Памятник истории	Памятник архитектуры	Памятник монументального искусства
	+	+	

III. ДАТИРОВКА ПАМЯТНИКА (или дата исторического события, с которым связано возникновение памятника – для памятников истории) конец XIX века.

IV. АДРЕС (местонахождение) ПАМЯТНИКА

Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 173

(улиц, площадей, скверов, парков, садов, бульваров, набережных, проулков, переулков)

V. ХАРАКТЕР СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

По назначению или использованию	Культурно-просветительские	Туристско-экскурсионные	Делово-офисные	Жилые помещения	Хозяйственные	По использованию
				+		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- Фото объекта вида - 1
- Фото фрагментов - 4
- Генплан - 1
- Обмеры здания - 4
- Фасад - 1
- Сметный расчет - 1
- Охранная зона - нет
- Вкладыши - 3



### VI. ИСТОРИЧЕСКИЕ СВЕДЕНИЯ

- а) для памятников архитектуры - история возникновения, имя и дата творческого процесса, место хранения коллекции
- б) для памятников истории - история возникновения, время исторического события и имя, в связи с которым объект приобрел значение памятника
- в) для памятников архитектуры и монументального искусства - автор, строитель, история создания

Жилый дом по ул. Пушкинская, 173 был построен в конце XIX века и имел адрес: Пушкинская ул., 209. Здание являлось частью имения, которое выстроил в себе также дворянский дом в 25 комнат, картинная, конюшня и сад (1). В начале XX в. собственником имения был купец Константин Александрович Воронин. С 1900 г. имением владела Ольга Константиновна Давыдова (2; 3; 4). В 1903—1907 гг. городские власти Ростов-на-Дону арестовали помещения в имении на Пушкинской, 209 под квартиру и канцелярию С.Г. Карпова — помещика начальника Донского областного земледельческого управления в Ростовском округе (инспектив — начальника окружного отделения Ростов/15, 6-7).

Спустя несколько лет после окончания аренды имения, О.К. Давыдова предложила Ростовской-на-Дону городской думе разместить в нем учебные заведения. В начале 1910-х гг. в связи с реализацией плана всеобщего обучения, возникла необходимость открытия новых городских школ (1). Однако строительство зданий для школ и училищ шло слишком медленно. В этот условиях важную роль играли аренда частных помещений для нужд народного образования. В мае 1912 г. О.К. Давыдова предложила городской управе арендовать «под помещения начальных городских училищ» все свое имение сроком с 1 июля с.г. на три года по 5500 руб. в год (1). При этом средства на оплату канализации, водопровода и работ по ремонту помещений должны были быть выделены из городского бюджета. Однако городская дума постановила арендовать только дворянский дом в имении О.К. Давыдовой под помещения 16-го женского и 14-го мужского городских начальных училищ (1).

В 1914 г. И.А. Давыдов — муж Ольги Константиновны, действующий по ее доверенности — предложил властям города продлить срок аренды дворянского особняка и дополнительно арендовать «подготовительный дом, расположенный в имении его жены по Пушкинской улице под № 209» (8). Размер платы за аренду всего имения был определен в 5500 руб., но представительная комиссия городской думы посчитала означенную плату слишком высокой и ввиду значительного повышения цен на квартиры в городе и предложила установить арендную плату за все имение О.К. Давыдовой в размере 3500 руб. в год (8). В итоге городская дума единогласно постановила: продлить срок аренды помещения, занимаемого в имении О.К. Давыдовой по Пушкинской улице под № 209 с 1 июля 1915 года еще на два года и кроме того для разрешения помещений для 16-го и 14-го мужского городских училищ зарезервовать в том же имении по 1 июля 1917 года дополнительно и свободный подготовительный дом с картинными, конюшнями и прочими службами, двором и садом, арендную плату за все помещения, включая и дополнительно, определить по 3500 руб. в год вместо просимой Давыдовой 5600 руб. (8).

После установления советской власти здание было национализировано и использовалось как жилой дом.

б) перестройка и утраты, имеющие первоначальный объем памятника  
После национализации 1920-х годов планировка здания была приспособлена к новым условиям эксплуатации. Квартиры долго время использовались для коммунального проживания. Со временем количество квартир существенно сократилось. (См. продолжение на вкладыше № 1).

в) реставрационные работы (общая характеристика, время, автор, место хранения документации) — не проводились.

22.03.2021

Ростовская область  
г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 173  
«Жилый дом кон. XIX в. (2-й дом)»

ВКЛАДЫШ № 1  
(продолжение)

VI б)  
На внешнем облике здания это практически не отразилось, однако в планировку и в конструктивную схему здания были внесены значительные изменения. В частности, часть ранее существовавших перегородок и внутренних опор были демонтированы, но внутренние стены были пробиты дополнительные дверные проемы, были расширены внешние проемы без установки перемычек, демонтированы комбинированный и дуги парадного входа. Данные работы, в большинстве случаев, проводились жителями самостоятельно, без надлежащего обоснования, и не отразились документально в соответствующих инвентарях.

VII а)  
Архитектурно-художественный облик главного фасада формируют: профилированные наличники оконных проемов. Гого-элемент оформленные небольшие узкие окна жилищной формы; сложные наличники оконных проемов ленточного типа; сложносоставные (выполненные на всю высоту здания) лопатки простенков оконных проемов; узкие стрельчатые ниши в оформлении лицевой части лопаток; междуэтажный пояс оформленный ритмом мелких сузурков и декоративными вставками поребрика; междуэтажный пояс оформленный ритмом мелких сузурков и декоративными вставками поребрика; приворотные пилястры в основании лопаток; декоративные вставки конюшеческой формы — в верхней части лопаток; ступенчатые крошечные фриз; профилированный наличников карниз, подоконный ритмом мелких сузурков. Планировка здания свободная с поперечными разноместными окнами.



# Памятник всё-таки был!

Опубликовал: Владимир Левендорский

22.03.2021

Ростовская область  
г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 173  
«Жилый дом кон. XIX в. (2-й дом)»

## ВСКЛАДЫ № 2

### VIII. ОСНОВНАЯ БИБЛИОГРАФИЯ, АРХИВНЫЕ ИСТОЧНИКИ, ИКОНОГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ

- Журналы Ростовской-на-Дону Городской Думы за 1903 год. Ростов-на-Дону, 1904, с. 153.
- Вед. Донская Область и Северной Кавказ на 1905 год. Книга администрации, промышленности и торговли. Ростов-на-Дону, 1905, с. 226.
- Вед. Область Войска Донского на 1907 год. Книга администрации, промышленности и торговли. Ростов-на-Дону, 1907, с. 240.
- Журналы Ростовской-на-Дону Городской Думы за 1914 год. 2-е полугодие. Ростов-на-Дону, 1915, с. 1359 — 1361.



22.03.2021

Ростовская область  
г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 173  
«Жилый дом кон. XIX в. (2-й дом)»

## ВСКЛАДЫ № 3

### ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ

Объект: «Жилый дом кон. XIX в. (2-ой дом)»  
Ген. строительный план XIX века.  
Адрес: г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 173.

Предмет охраны объекта культурного наследия составляет:

- Первоначальный объем здания (лит. «А», в обозначенных текспортале МПИ и ОИ) и территория внутреннего двора.
- Архитектурный декор фасада, и заднего фасада.
- Верхняя часть фасада.

Территория объекта культурного наследия соответствует площади, занятой самим зданием (строение под лит. «А» в обозначенных текспортале МПИ и ОИ) и территории внутреннего двора. Территория внутреннего двора и местный проезд со стороны ул. Пушкинской являются территорией общего пользования.

Вед. архитектор

М.И.Иванов



### VII. ОПИСАНИЕ ПАМЯТНИКА

- для комплексной охраны
- для предметной архитектуры
- для мемориальной монументального искусства

— характер культурного зрим, наиболее наглядно характеризуются планировка, материал, тип и цвет облицовки стеновой отделки;  
— основные особенности планировки, композиционно-пространственной структуры и внутренней организации декора фасада и интерьера; наличие мемориальной культуры, архаичных элементов архитектурной культуры, основные элементы мемориальной культуры, особенности планировки и композиционного решения; тематика, техника, жанр.

Жилый дом О.К.Давыдовой расположен в историческом центре города, главным фасадом по ул. Пушкинской. Земельный участок, на котором расположено здание, имеет развитие в глубину квартала застройкой. Рельеф участка сложной с небольшими уклонами в юго-западном направлении. Выход на территорию внутреннего двора организован со стороны ул. Пушкинской через ворота местного проезда.

Здание прямоугольной конфигурации в плане, кирпичное, 2-х этажное с подвалом и мансардой. Высота помещений первого этажа 2,60 - 2,70 м. Высота второго этажа 2,75 - 3,50 м. Фундаменты каменные во всем известном-муниципальном и 300 мм. В качестве материала стен использован полнотелый кирпичной маркиering плитчатого формования размером 26,5 x 12,5 x 7,0 см. Толщина наружных и внутренних стен - 640 мм. Внутренние перегородки деревянные, облицовочного типа, толщиной 115 - 170 мм. Пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой продольных и поперечных стен, связанных между собой междуэтажными перекрытиями. Междуэтажные перекрытия деревянные по лагам с балками толщиной 360 - 400 мм. Между деревянными балками выполнены засыпки из смеси глины и камыша. Стропильная система крыши выполнена из бруса диаметром 180 - 200 мм, деревянный настил сплошной из доски толщиной 25 мм. Покрытие крыши выполнено из АЦД листов уложенных по сплошной обрешетке. Стены фасада окрашены, цветная гамма выдержана в светло-охристых тонах. Поверх општатурон сложным впадно-выпуклым рисунком и окрашен силикатными составами в тено-серые тона. (См. продолжение на вкладки № 1).

6) общая оценка общественной, научно-исторической и художественной значимости памятника  
Здание является памятником жилой архитектуры кон. XIX века, элементом ценной исторической застройки одной из старейших улиц города. Здание является составной частью комплекса застройки бывшего имения О.К.Давыдовой.

### VIII. ОСНОВНАЯ БИБЛИОГРАФИЯ, АРХИВНЫЕ ИСТОЧНИКИ, ИКОНОГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ

- Журналы Ростовской-на-Дону Городской Думы за 1912 год. 1-е полугодие. Ростов-на-Дону, 1913, с. 992 — 994.
  - Оценки недвижимых имуществ г. Ростов-на-Дону для раскладки государственного налога и других сборов на 1904 год. Ростов-на-Дону, 1904, с. 209.
  - Оценки недвижимых имуществ г. Ростов-на-Дону для раскладки государственного налога и других сборов на 1905 год. Ростов-на-Дону, 1905, с. 223.
  - Оценки недвижимых имуществ г. Ростов-на-Дону для раскладки государственного налога и других сборов на 1906 год. Ростов-на-Дону, 1906, с. 215.
- (См. продолжение на вкладки № 2).



# Памятник всё-таки был!

Опубликовал: Владимир Левендорский

## IX. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ

Характеристика общего состояния		хорошее	среднее	плохое	качественное
Для памятников археологии	Культурного слоя высоких надписей				
Для памятников архитектуры и истории	Степень			+	
	Покрытий			+	
	Полы			+	
	Печи			+	
В интерьере	Декор фасадов			+	
	Интерьер			+	
	Живопись			+	
Для памятников монументального искусства	Прикладного искусства				
	Печи				
	Пастель				
	Скульптура				
	Грунт				
	Красочного слоя				

## X. СИСТЕМА ОХРАНЫ

А) категория охраны

создана	республик	региональная	не состоит
		+	

Б) дата и № документа о принятии под охрану:  
Постановление Главной Администрации (Губернатора) Ростовской области от 09.10.1998 г. № 411

В) границы охранной зоны и зоны регулирования застройки (краткое описание со ссылкой на утверждающий документ): нет.

Г) балансовая принадлежность и конкретное использование на правах частной собственности здания принадлежит Мазину Г.В. и Мазину Р.В.

Д) дата и № охранного документа: нет.

Дата составления документа: 26.03.2004 г.  
Составитель: Ищенко М.И.  
18 и.п., должность и и.п. профессии

Инспектор по охране памятников: Митягина И.А.  
Инженер-конструктор: КОПИЯ ВЕРНА  
Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ  
ОТДЕЛ № 46-07  
ПРОЕКТ 11.1



1. Ростовская обл., Ростов-на-Дону, ул. Пунцовская, 173. «Желез. дом, кон. XIX в. (2-й этаж)».

~~Публикация осуществляется в интересах общества, в целях обеспечения прозрачности и открытости информации, в соответствии с законодательством Российской Федерации.~~

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
РОСТОВ-НА-ДОНУ  
АДМИНИСТРАЦИЯ  
Города РОСТОВА-НА-ДОНУ  
Муниципальное учреждение  
«ДЕПАРТАМЕНТ  
АРХИТЕКТУРЫ  
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
Города Ростов-на-Дону»  
ул. В. Савина, 72, Ростов-на-Дону, 344002  
тел. 240-48-62, факс 240-93-18  
E-mail: [otdel@admro.ru](mailto:otdel@admro.ru)  
СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
И ЕГО СОСТОЯНИИ  
18.03.2004 г. № 46-07/001  
№ 46-07/001

Судебное Кассационное  
районное суд  
г. Ростов-на-Дону

пер. Галетный, 36,  
г. Ростов-на-Дону, 344007

Отзыв по делу по иски Министерства культуры РО к Мазину Р.В., Мазину Г.В. о возмещении объекта культурного наследия регионального значения.

Департаментом архитектуры и градостроительства рассмотрено исковое заявление Министерства культуры РО к Мазину Р.В., Мазину Г.В. о возмещении объекта культурного наследия регионального значения. Департамент привлечен к участию в деле в качестве третьего лица.

На основании представленных документов и в соответствии с компетенцией Департамента сообщаем Вам следующую информацию:

Как следует из искового заявления здание, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Пунцовская, 173, является памятником местного значения «Желез. дом, кон. XIX в. (2-й этаж)» согласно постановлению Главной Администрации Ростовской области от 09.10.1998 № 411 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры г. Ростов-на-Дону и меры по их охране».

В соответствии с ч. 3 ст. 64 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ) - памятники истории и культуры местного значения, принятые на государственную охрану в соответствии с Законом РФ от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об охране и использовании памятников истории и культуры» относятся к объектам культурного наследия регионального значения, включенным в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, с последующей регистрацией данных объектов в реестре в соответствии с требованиями Федерального закона № 73-ФЗ.

Таким образом, здание, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Пунцовская, 173 - «Желез. дом, кон. XIX в. (2-й этаж)», является объектом культурного наследия регионального значения.

В настоящее время адрес указанного здания, в соответствии с актом установления адреса от 17.12.2008 № 21804, г. Ростов-на-Дону, ул. Пунцовская, 175.

Собственниками здания являются Мазин Роман Витальевич и Мазин Георгий Витальевич, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра...

В соответствии со ст. 48 Федерального закона № 73-ФЗ собственник объекта культурного наследия несет бремя содержания принадлежащего ему объекта культурного наследия...

7 апреля 2009 г. министерством культуры области проведена проверка соблюдения требований сохранения, использования и охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилый дом, кон. XIX в. (2-й дом)»...

На основании п. 45 Положения об охране и использовании памятников истории и культуры, утвержденного Постановлением Совета Министров СССР от 16.09.1982 № 865, список памятников истории и культуры записывается.

Согласно ст. 52 Федерального закона № 73-ФЗ физические и юридические лица осуществляют право пользования объектом культурного наследия, включенным в реестр, по своему усмотрению с учетом требований установленных Федеральным законом № 73-ФЗ и иными нормативными правовыми актами...

Ссылаясь на представленные ответчиком на то, что фактически было снесено другое здание, несоответствие по сведениям архивным. Как следует из представленных документов адрес строения по состоянию на 09.10.1998 года был г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 173 (согласно постановлению Главы Администрации Ростовской области от 09.10.1998 № 411 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры г. Ростов-на-Дону и мер по их охране»)...

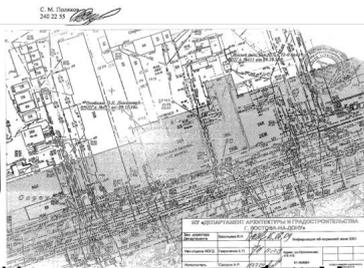
Согласно «Правлам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» утвержденным Решением Ростовской-на-Дону Городской Думы от 17.06.2008. №485, спорный объект находится в зоне многофункциональной застройки ОЖ-3/16/.

Месторайон устанавливает предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства общественного и жилого назначения. Согласно информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Департамента, спорный объект является памятником истории и культуры регионального значения. На основании вышесказанного, просим суд удовлетворить исковые требования в полном объеме.

Приложение: график

С уважением, главный архитектор города-директор Департамента

А. Э. Полянский



ВОЗРАЖЕНИЯ на выступление представителя ответчика Решетовой Т.Н.

Представитель ответчиков полагает, что здание, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 173, объектом культурного наследия не является и ссылается при этом на доводы, которые считаем необоснованными по следующим основаниям.

Представитель ответчиков утверждает, что если в отношении указанного здания не проводилась историко-культурная экспертиза, то нет оснований для отнесения здания к объектам культурного наследия.

Однако, необходимость проведения историко-культурной экспертизы установлена Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон № 73-ФЗ»), до вступления в силу указанного закона для отнесения здания к памятникам истории и культуры проведение историко-культурной экспертизы не требовалось.

Данное здание было отнесено к памятникам истории и культуры в соответствии с Законом РСФСР «Об охране и использовании памятников истории и культуры» и на основании Постановления Главы Администрации Ростовской области от 14.03.1994 г. № 69 и Постановления Главы Администрации Ростовской области от 09.10.1998 г. № 411 являлось памятником истории и культуры местного значения.

В соответствии с ч. 3 ст. 64 Федерального закона № 73-ФЗ памятники истории и культуры местного значения, принятые на государственную охрану в соответствии с Законом РСФСР «Об охране и использовании памятников истории и культуры» отнесены к объектам культурного наследия регионального значения, включенным в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, с последующей регистрацией данных объектов в реестре в соответствии с требованиями Федерального закона № 73-ФЗ.

Таким образом, здание, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 173 - «Жилый дом, кон. XIX в. (2-й дом)», является объектом культурного наследия регионального значения.

Несоответствие утверждению представителя ответчиков о том, что спорное здание не числится в списках объектов культурного наследия, а в списке числится только соседний объект культурного наследия – «Объект О.К. Данилюковой», расположенной по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 173, лит. А.

Здание, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 173-«Жилый дом, кон. XIX в. (2-й дом)» числится в приложении № 1 к Постановлению Главы Администрации Ростовской области от 09.10.1998 г. № 411, тогда как «Объект О.К. Данилюковой» - в приложении № 2 к указанному постановлению.

# Памятник всё-таки был!

Опубликовал: Владимир Левендорский

---

Нельзя забыть также утверждение представителя ответчиков о том, что справка министерства культуры Ростовской области была выдана спустя год после поступления запроса.

Запрос относительно статуса здания, расположенного по адресу: Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 173, был снесен 20.12.2007 г., а ответ запрашивается 22.12.2008 г., соответственно ответ на запрос был дан в установленные сроки – в течение месяца.

Необоснованно утверждение представителя ответчиков, о том, что п. 3 ст. 64 Федерального закона № 73-ФЗ регулирует отношения относительно вновь выявленного объекта культурного наследия, хотя указанная статья прямо говорит об отнесении памятников местного значения, принятым на охрану в соответствии с Законом РФСР «Об охране и использовании памятников истории и культуры» к объектам культурного наследия регионального значения.

На основании изложенного, здание, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 173, является объектом культурного наследия регионального значения «Желез. дом, кон. XIX в. (СВ. дом)», состоящие на государственной охране в соответствии с Постановлением Главы Администрации Ростовской области от 09.10.1998 г. № 411 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры г. Ростов-на-Дону и мерах по их охране».

Представитель  
по доверенности



И.В.Коробова