

Прокурору г. Ростова-на-Дону  
Фрикелю Олегу Александровичу

344010, г. Ростов-на-Дону, ул. Города Волос, 101

ПРОКУРАТУРА  
г. Ростова-на-Дону

получил

подпись

*Морозов*

« 21 » 12 20 23  
№ 210-55-01

Прокуратура Ростовской области  
344011, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, 101

Копия:

Генеральному прокурору Российской Федерации  
Краснову Игорю Викторовичу

125993, ГСП-3, Москва, ул. Большая Дмитровка, д. 15а, стр. 1.

С ПРИЕМА  
ДЕЖУРНОГО ПРОКУРОРА

« 21 » 12 20 23

фамилия *Морозова С.В.*

подпись *Морозова*

### Заявление.

Просим Вас провести прокурорскую проверку и дать оценку деятельности главы комитета по охране памятников Ростовской области Грунского И.В., не в полной мере исполняющего функции государственной охраны памятников либо пассивно осуществляющего свои полномочия, что привело к значительным и невозполнимым утратам культурно-исторического наследия г. Ростова-на-Дону.

Факты нарушения Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 N 73-ФЗ (далее – ФЗ № 73) при исполнении функции государственной охраны со стороны комитета по охране памятников Ростовской области, а также бездействия или решений областных и городских чиновников, которые уже привели к утратам

архитектурного наследия города или создают угрозу утраты ОКН и ценной исторической застройки города Ростова-на-Дону:

1. Снос ОКН Кинотеатр «Россия» по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 52, утрата им статуса недвижимости.
2. Снос здания по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Семашко, 30 в течение периода признания его выявленным объектом культурного наследия и, соответственно, находящегося под охраной закона в срок до 90 дней (20.06.22 Комитета по охране принял и ответил на письмо, 21.06.22. начался снос.) **(Приложение 1)**
3. Снос флигеля в границах территории ОКН Федерального значения «Дом ученого Павлова И.П.», по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 97.
4. Согласование проекта зон охраны ОКН «Дом П.М. Заславской», 1910 гг. по адресу ул. Пушкинская, 89 по акту ГИКЭ, который сами эксперты, которые его составляли признали не действительным, так как проект, который они подтверждали своими подписями был отклонен Комитетом по охране и эксперты вернули деньги за экспертизу. (Акт при этом был все равно опубликован комитетом и послужил основанием для выдачи разрешения для строительство 10-этажного дома рядом с ОКН).
5. Фактическое бездействие Комитета по охране и лояльность к нарушителям ФЗ №73 по ОКН Дом Григоряна по адресу ул. Мурлычева, 22/11, / ул. 20 линия. Здание доведено собственниками до стадии разрушения.
6. Снос здания по г. Ростов-на-Дону, ул. Московская, 28 вопреки рекомендации комиссии, созданной по поручению губернатора. **(Приложение 2)**
7. Снос здания по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 106 вопреки рекомендации указанной выше комиссии, созданной по поручению губернатора. **(Приложение 2)**
8. Отсутствие системы контроля со стороны Комитета по охране за выполнением капремонтов ОКН, в результате чего утрачиваются аутентичные детали ОКН, используются недопустимые в реставрационных работах технологии и материалы. **(Приложение 3)**
9. Необоснованное затягивание сроков включения в реестр выявленных ОКН. Более сотни выявленных ОКН до сих пор не включены в реестр, не имеют защитных зон и подвергаются опасности ввиду продолжающейся застройки в их непосредственной близости. Глава комитета Грунский И.В. неоднократно заявлял о планируемых им шагах для получения субсидий на оплаты процедур включения выявленных ОКН в реестр, но необходимых шагов не последовало. **(Приложение 4)**
10. Бездействие властей относительно аварийных ОКН. Несмотря на то, что более 20 ОКН и исторически ценных зданий находятся в аварийном состоянии **(Приложение 5)**, в течение длительного времени региональные и городские власти не предпринимают действенных мер для защиты архитектурного наследия. Никакой систематической работы в направлении необходимой консервации и физической охраны ОКН не ведется. Обладая необходимыми полномочиями, Администрация и Комитет по охране памятников проявляют максимальную лояльность к собственникам-нарушителям ФЗ № 73 (минимальные штрафы, длительные сроки исполнения в предписаниях). Фактически в течение многих лет реализуется схема ликвидации исторической застройки – при бездействии ответственных лиц доведение ОКН до полного разрушения и в дальнейшем лишение статуса ОКН в связи с утратой памятника. **(Приложение 6)** Систематические пожары и мародерство на деле стали инструментами уничтожения исторически ценных зданий и расчистки участков в центре города под новое строительство. **(Приложение 7)**

### **Отдельный вопрос – это принятие Проекта объединенной зоны охраны.**

О желании максимально уменьшить и ограничить охранные зоны ОКН и повысить высотность застройки в исторической части города неоднократно заявляли представители областных и городских властей. Глава Администрации Логвиненко В.А. неоднократно публично высказывался на эту тему в СМИ (**Приложение 8**), что, по сути, противоречит ФЗ № 73: охранное законодательство предполагает защиту памятников и пространство в кварталах с историческими зданиями не только с точки зрения сохранения исторической панорамы, но и защиты ОКН от высотного строительства по соседству, несущего риски разрушения исторических построек.

Процесс корректировки Проекта объединенной зоны охраны с 2019 года намеренно затягивался, замечания, высказанные общественниками и экспертным сообществом при обсуждении различных версий Проекта, вопреки указу Президента Российской Федерации от 09.11.2022 г. № 809 «Об утверждении Основ государственной политики по сохранению и укреплению традиционных российских духовно-нравственных ценностей», в большинстве случаев были проигнорированы. При том, что в городе уже несколькими исторически ценными зданиями нанесен значительный ущерб при новом строительстве на соседних участках (**Приложение 9**), последняя версия Проекта объединенной охранной зоны предполагает необоснованное повышение допустимой высотности на 3-6 м.

На наш взгляд, в финальной версии Проекта объединенной охранной зоны видны все признаки административного давления на исполнителя и откровенного лоббирования интересов застройщиков в ущерб правам и интересам городского сообщества, а именно:

- В первом варианте проекта от ООО «Аграф» были строгие ограничения высоты застройки, в последующих вариантах без основания увеличенные на 3-6 м (**Приложение 10**).
- Необоснованное исключение целых кварталов малоэтажной Нахичевани из границ Проекта объединенной охранной зоны, несмотря на то, что во всех предыдущих версиях Проекта они были включены в зону охраны. (**Приложение 10**).

Учитывая, что прямыми выгодоприобретателями предлагаемой версии Проекта объединенной охранной зоны являются застройщики в ущерб целям и задачам защиты архитектурного наследия, обозначенным в ФЗ №73, полагаем, что есть признаки злоупотребления должностными обязанностями и коррупционной составляющей в деятельности должностных лиц.

Считаем, что к вышеперечисленному состоянию исторического наследия также привело отсутствие должной координации и полноты активных действий должностных лиц от которых зависит оперативное принятие решений и эффективность сохранения исторического наследия.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 22-25.1 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации» от 17.01.1992 N 2202-1 просим:

1). Провести проверку деятельности главы комитета по охране памятников Ростовской области Грунского И.В., по указанным выше фактам на предмет соответствия требованиям федерального законодательства по охране памятников культурного наследия;

2). Применить необходимые меры прокурорского реагирования, в том числе в целях защиты нарушенных прав, свобод и законных интересов граждан г. Ростова-на-Дону и оспаривания в суде указанных выше нормативно-правовых актов и действий (решений) органов государственной власти и местного самоуправления;

3). Проинформировать каждого из заявителей о результатах проведенной проверки по почтовым адресам, а также продублировать на адреса электронной почты, указанные выше.

#### **Приложения:**

1. Приложение 1. Письмо Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области №20/1932 от 20.05.22 по объекту по адресу г. Ростов-на-Дону, Семашко, 30.
2. Приложение 2. Фотографии домов ул. Московская, 28 и ул. Социалистическая, 106, снесенные вопреки рекомендации комиссии, созданной по поручению губернатора.
3. Приложение 3. Перечень ОКН с перечислением ущерба, нанесенного в результате капремонта.
4. Приложение 4. Диаграммы «Количество исторических зданий и ОКН по РФ».
5. Приложение 5. Перечень ОКН, выявленных ОКН и исторически ценных зданий в аварийном состоянии.
6. Приложение 6. Перечень ОКН, лишенных такого статуса.
7. Приложение 7. Перечень ОКН и исторически ценных зданий, пострадавших от пожаров и мародерства.
8. Приложение 8. Высказывания официальных лиц в СМИ
9. Приложение 9. Перечень ОКН, пострадавших от нового строительства.
10. Приложение 10. Эволюция Проекта объединенной охранной зоны в 2021-2023 гг., изменение зон охраны и высотности.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1



**Правительство  
Ростовской области  
КОМИТЕТ  
ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(комитет по охране ОКН области)

ул. Нижнебульварная, 29  
г. Ростов-на-Дону, 344022  
тел. (863) 240-37-90  
E-mail: komitetokn@donland.ru  
<http://okn.donland.ru>

20.05.2022 № 20/1932  
на б/н от 18.05.2022

Натальян М.С.

Уважаемая Марина Станиславовна!

Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области (далее – комитет), рассмотрев Ваше заявление о включении объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия: «Дом Николая Аджемова», расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, переулок Семашко, 30 (ул. Темерницкая, 69) (далее – объект), в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, сообщает.

В соответствии со ст. 16.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» комитет в течение 90 рабочих дней со дня регистрации Вашего заявления организует работу по установлению историко-культурной ценности объекта.

Далее комитетом будет проведено заседание рабочей группы комитета по установлению историко-культурной ценности объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия (далее – рабочая группа), на котором будет рассмотрен вопрос о включении объекта в перечень выявленных объектов культурного наследия Ростовской области либо об отказе во включении указанного объекта в данный перечень.

О дате проведения заседания рабочей группы Вы будете уведомлены дополнительно.

Председатель

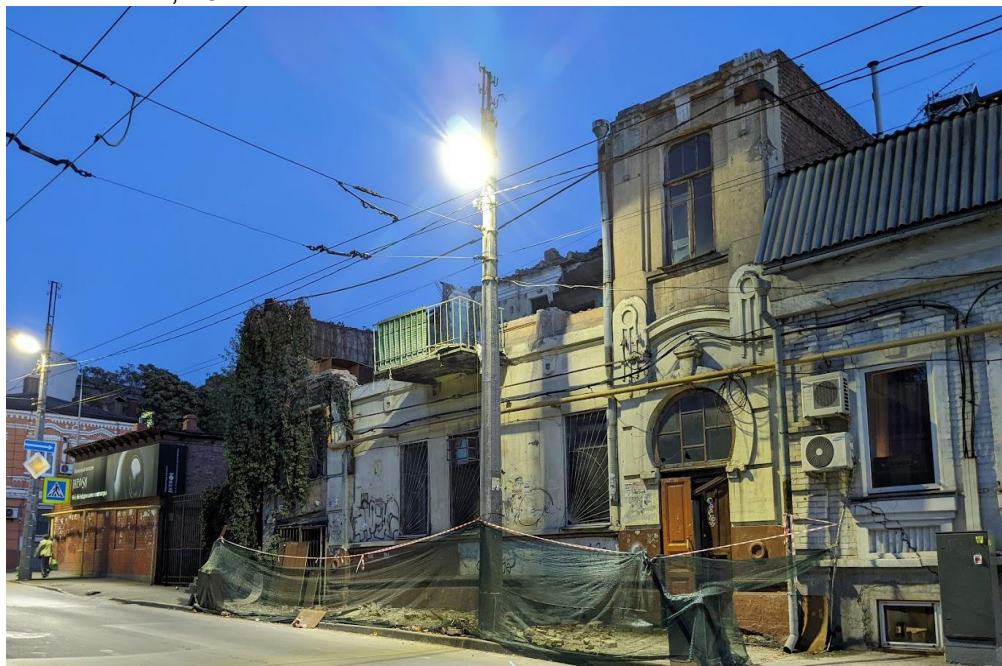
И.В. Грунский

Жигалова Екатерина Юрьевна  
+7 (863) 269-90-81

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Фотографии домов ул. Московская, 28 и ул. Социалистическая, 106, снесенные вопреки рекомендации комиссии, созданной по поручению губернатора

ул. Московская, 28



ул. Социалистическая, 106



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

### Перечень ОКН с перечислением ущерба, нанесенного в результате капремонта

Список зданий, исторический облик которых искажен при капремонте, вопреки рекомендациям комиссии по сохранению архитектурно-художественной среды города Ростова-на-Дону при проведении ремонтных работ зданий, строений, сооружений.

- 1) Темерницкая, 75  
Оштукатуривание “короедом” вместо рекомендованной гидро-химической очистки кирпичной кладки фасада.
- 2) Горького, 207  
Оштукатуривание вместо рекомендованной гидро-химической очистки кирпичной кладки фасада.
- 3) Станиславского, 79  
Уничтожение элементов подлинной фасадной лепнины, неприемлемый уровень оштукатуривания фасада.
- 4) Московская, 7  
Оштукатуривание вместо первоначально рекомендованных работ, очистки кирпичной кладки. Искажение исторического облика здания.
- 5) Горького, 77  
Оштукатуривание вместо первоначально рекомендованных работ, очистки кирпичной кладки. Искажение исторического облика здания

Список памятников, которым нанесен ущерб при проведении работ по ремонту фасадов (из перечней ОКН и выявленных ОКН регионального значения г. Ростова-на-Дону)

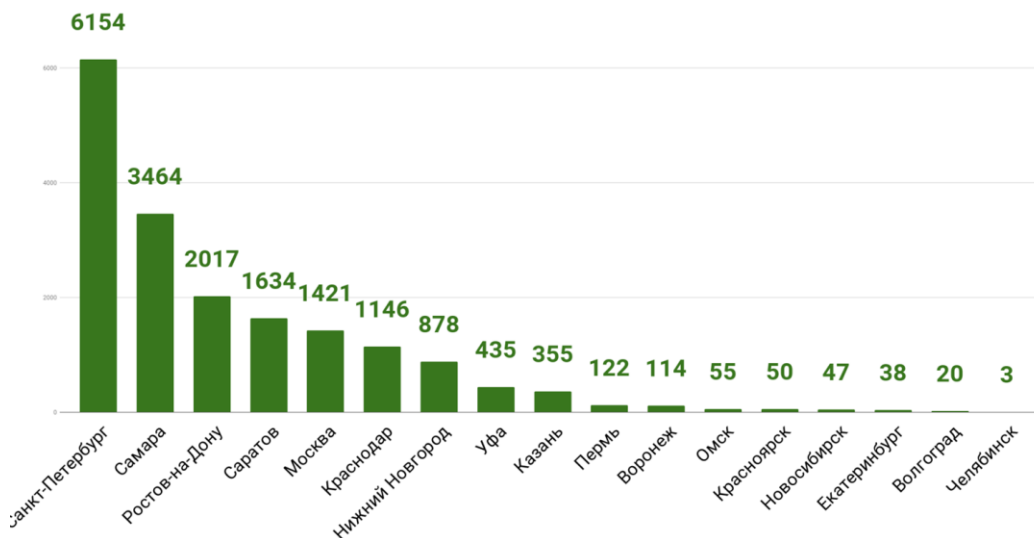
- 6) Доходный дом С.С. Сивожелезова, пер. Братский, 84, литер А  
В настоящий момент — несанкционированные работы на фасаде здания. Искажение исторической поверхности фасада (окраска), планируется акт вандализма по замене подлинных деревянных окон в зоне общего пользования.
- 7) Доходный дом М.П. Горева, пер. Семашко, 74  
В настоящий момент — несанкционированные работы на дворовых фасадах, уничтожение их исторической поверхности (оштукатуривание).
- 8) Особняк А. Великановой и П. Козловой, арх. Соколов и Дорошенко, ул. Серафимовича, 15.  
Уничтожение исторического облика главного и дворового фасадов здания под слоем современной штукатурки (типа “короед”), несанкционированные работы проводились в 2014 году без проекта и согласования с Минкультом РО.
- 9) Доходный дом Невского Домовладельческого Общества, ул. Станиславского, 36  
Грубая разборка верхних этажей здания без сохранения архитектурных лепных элементов в рамках противоаварийных работ.
- 10) Домовладение купца второй гильдии Белова, ул. Станиславского, 52/51, ул. Обороны, литер Б, часть лит. А.  
Искажение подлинной фактуры штукатурного слоя, замена на рельефный, искажение исторических поверхностей боковых фасадов (оштукатуривание).
- 11) Доходный дом Келле-Шагинова, ул. Станиславского, 100/83, ул. Обороны.  
Искажение исторической поверхности боковых фасадов (оштукатуривание).

- 12) Доходный дом И.Р. Гоца, ул. Тургеневская, 73/20, Газетный.  
Искажение исторической поверхности боковых фасадов (оштукатуривание).
- 13) Жилой дом старообрядческого Покровско-Ильинского собора,  
ул. Ульяновская, 37-39 / ул. Баумана, 52 лит. Б.  
Искажение исторической поверхности боковых фасадов (оштукатуривание).
- 14) Доходный дом С.Б. Шварца, ул. Шаумяна, 98/39,  
пер. Газетный, 103, ул. Социалистическая, лит. А.  
Тотальное замазывание и частичное уничтожение элементов подлинной лепнины.  
Низкое качество нанесения штукатурного слоя.
- 15) Доходный дом Г.А. Паулинга, ул. Садовая, 91  
Уничтожение подлинного витражного подъездного окна, искажение исторической  
поверхности дворовых фасадов (оштукатуривание).
- 16) Доходный дом Е.Г. Москалевой, пер. Обороны, 73/20, Семашко.  
Искажение исторической поверхности боковых фасадов (оштукатуривание).
- 17) Жилой дом архитектора Закиева, ул. Закруткина.  
Замазывание подлинных элементов облицовки фасада (глазурованной кобальтовой  
плитки), неудовлетворительное качество нанесения штукатурки, необоснованная  
цветовая схема здания.
- 18) Здание евангелическо-лютеранского училища при кирхе, ул. Седова, 4, литер А.  
Необоснованная покраска кирпичной кладки фасадов здания, искажение подлинного  
цвета кирпичной кладки, уничтожение сохранявшихся до ремонта секций готической  
кованной ограды и литых чугунных опор.
- 19) Доходный дом Ф.А. Ильяшева, ул. Станиславского, 92/22  
Уничтожение исторического облика главных фасадов здания под слоем современной  
штукатурки (типа "короед"), несанкционированные работы проводились в 2014 году,  
по-видимому, без проекта и согласования с Мин. культуры РО.
- 20) Доходный дом Коноваловой (он же Доходный дом Шатова,  
он же "Дом со Стрекозой"), Шаумяна, 84 /Семашко, 33  
Несанкционированные работы на ОКН, варварская очистка кирпичной кладки фасада  
с нарушением целостности лицевой поверхности старинного кирпича. Отсутствие  
восстановления локальных утрат кирпичной кладки.
- 21) Доходный дом Е.А. Колченковой (он же Доходный дом Леванидова), ул. Московская,  
34.  
Искажение подлинной фактуры штукатурного слоя, замена на рельефный.  
Неудовлетворительное качество нанесения штукатурки. Необоснованная цветовая  
схема выкраски лепных элементов здания.
- 22) Доходный дом П.Г. Португалова, пер. Газетный, 50.  
Искажение исторического облика главного, дворовых и боковых фасадов здания  
(оштукатуривание исторической кирпичной кладки), уничтожение подлинных  
фасадных артефактов (номерные таблички), уничтожение мемориального знака.  
Неудовлетворительное качество ремонта рельефных элементов фасада здания.
- 23) Доходный дом К.Н. Маврогордато, Отделение Санкт-Петербургского учетного и  
ссудного банка, ул. Б. Садовая, 82, 84/46, пер. Газетный, лит. А., А1.  
Неудовлетворительное качество нанесения штукатурки, замазывание подлинных  
элементов фасадной лепнины. Необоснованная цветовая схема здания.

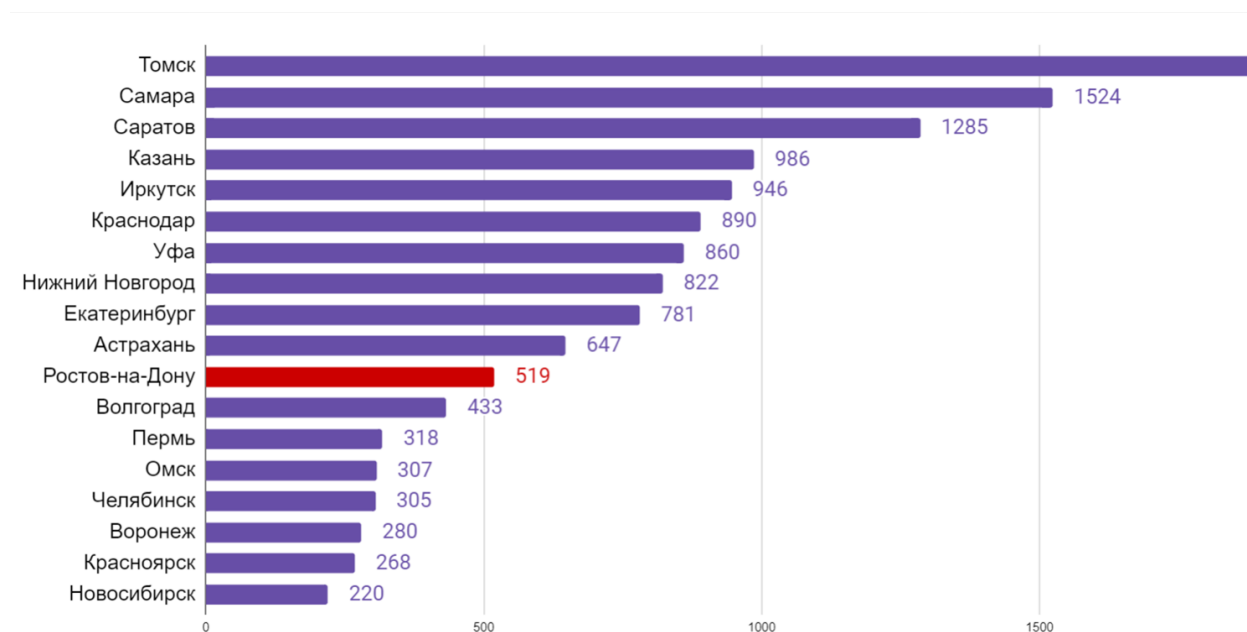


## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Диаграммы «Количество жилых многоквартирных домов по крупным городам России с годом постройки до 1920».



### ОКН + ЦГФО (охраняемые от сноса дома)



## ПРИЛОЖЕНИЕ 5

### Перечень ОКН, выявленных ОКН и исторически ценных зданий в аварийном состоянии:

1. Домовладение В.С. Кушнарёва (Приказ ГУ «Областная инспекция по охране и эксплуатации памятников истории и культуры» от 29.12.2004 № 191) (ул. Социалистическая, 114-116/22, пр. Соколова, литеры А, Б) (Выявленный) (Решение по аварийности — 06.04.2017 № 286).
2. Особняк Г.Ф. Трестер, 1910-е гг. (Постановление Главы Администрации Ростовской области от 09.10.1998 № 411) (ул. Серафимовича, 95, литер А) (Регионального значения) (Аварийный с 10.12.2010 № 949, 22.04.2011 № 249).
3. Доходный дом А.Г. Гудермана, кон. XIX в. (Постановление Главы Администрации Ростовской области от 09.10.1998 № 411) (ул. Донская, 15/8, пер. Соборный, литер А) (Регионального значения) (Аварийный с 04.11.2003 № 2329).
4. Доходный дом наследников В.Р. Максимова (Постановление Главы Администрации Ростовской области от 09.10.1998 № 411) (ул. Московская, 72/27/71, пер. Газетный/ ул. Станиславского, литер А) (Регионального значения) (Аварийный с 31.08.2009 № 591, 25.04.2011 № 254).
5. Доходный дом М.И. Аксенова, кон. XIX в., в котором с 1915 по 1920 гг. жил и работал ученый-вирусолог Д.И. Ивановский (Приказ ГУ «Областная инспекция по охране и эксплуатации памятников истории и культуры» от 29.12.2004 № 191) (ул. Социалистическая, 87/86, ул. Шаумяна, литер А) (Выявленный) (Аварийный с 05.10.2012 № 864).
6. Жилой дом Е.И. Исаевой (Приказ ГУ «Областная инспекция по охране и эксплуатации памятников истории и культуры» от 29.12.2004 № 191) (ул. Социалистическая, 41/37, пер. Островского, литер А) (Выявленный) (Аварийный с 17.12.2002 № 2620).
7. Доходный дом Е.А. Пасквилини, 2-я пол. XIX в. (Постановление Главы Администрации Ростовской области от 09.10.1998 № 411) (ул. Тургеневская, 23 /литер А) (Регионального значения) (Аварийный с 01.02.2012 №46).
8. Доходный дом М.Ф. Кофус (Постановление Главы Администрации Ростовской области от 09.10.1998 № 411) (ул. Шаумяна, 48, литер А) (Регионального значения) (Аварийный с 27.03.2018 № 326).
9. Доходный дом С.Л. Рувинского с размещением на первом этаже частных музыкальных курсов, 1900-е гг. (Постановление Главы Администрации Ростовской области от 09.10.1998 № 411) (ул. Шаумяна, 96/101, ул. Социалистическая, литер А) (Регионального значения) (Аварийный с 30.10.2020 № 1139).
10. Доходный дом Т.Н. Горина, кон. XIX в. (Приказ ГУ «Областная инспекция по охране и эксплуатации памятников истории и культуры» от 20.12.2004 №183) (ул. Б. Садовая, 7, литер А) (Выявленный) (Аварийный с 22.10.2014 № 1234).
11. Дом В.М. Тер-Крикорова, где жил известный архитектор М.В. Григорян. (Приказ ГУ

«Областная инспекция по охране и эксплуатации памятников истории и культуры» от 20.12.2004 № 183) (ул. Мурлычева, 22/11, ул. 20-я Линия, литеры А, а) (Выявленный) (Аварийный с 27.10.2011 № 773).

12. «Доходный дом Е.Н. Севастопуло» (Постановление Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 25.01.2023 № 1) (пер. Университетский, 63, литер А) (Регионального значения) (Аварийный с 17.11.2009 № 938).

13. Доходный дом А.К. Науменко - Мемориальное здание, связанное с обороной г. Ростова-на-Дону бойцами внутренних войск НКВД в июле 1942 г. (Постановление Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 17.06.2022 № 20/01-01/215) (Станиславского, 39, литер А) (Регионального значения) (Аварийный с 16.11.2009 № 933).

14. Доходный дом П.И. Ильина, кон. XIX в. (Приказ ГУ «Областная инспекция по охране и эксплуатации памятников истории и культуры» от 20.12.2004 № 183) (ул. Станиславского, 59/64, ул. Московская, литер А) (Выявленный) (Аварийный с 11.11.2020 №1187).

15. «Доходный дом А.В. Кушнарева» (Постановление Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 31.01.2023 № 32) (ул. Темерницкая, 35, литер А) (Выявленный) (Аварийный с 07.02.2018 №133).

16. «Домовладение М.И. Шалаева» (Постановление Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 31.01.2023 № 30) (ул. Московская, 41/27, пер. Островского, литеры А, Б, Б1, Б2, В) (Выявленный) (Аварийный с 01.12.2010 №914).

17. «Доходный дом Г.С. Ботвинникова» (Постановление Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 06.09.2022 № 20/01-01/306) (ул. Серафимовича, 54, литер А) (Выявленный) (Аварийный с 10.08.2009 №578).

18. Здание Невского домовладельческого общества, 1898 г. (Постановление Главы Администрации Ростовской области от 09.10.1998 № 411) (ул. Станиславского, 36, литер А) (Регионального значения) (Аварийный с 15.02.2002 №273).

19. Жилой дом В.М. Котлярова (Приказ ГУ «Областная инспекция по охране и эксплуатации памятников истории и культуры» от 29.12.2004 № 191) (ул. Станиславского, 122, литеры А, А1) (Выявленный) (Аварийный с 10.11.2020 №1176 и 1184).

20. «Доходный дом П.А. Белых» (Постановление Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 09.03.2023 № 87) (ул. Максима Горького, 176/107, пер. Университетский, литер А) (Выявленный) (Аварийный с 13.08.2020 №798).

21. «Доходный дом И.И. Парамонова» (Постановление Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 31.01.2023 № 31) (ул. Социалистическая, 128, литер А) (Выявленный) (Аварийный с 09.10.2017 №978).

22. «Доходный дом Ф.А. Галкина» (Постановление Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 24.03.2023 № 131) (ул. Серафимовича, 87/38, пер. Газетный, литеры А, А1, А2) (Аварийный с 18.03.1999 №490).

23. Дом М.Б. Рындзюн, в котором располагалась водолечебница И Г. Рындзюна, 1910-е гг. (Постановление Главы Администрации Ростовской области от 09.10.1998 № 411) (ул. Серафимовича, 89, литеры В, В1) (Регионального значения) (Аварийный с 30.10.2014 №1269)
24. Дом, в котором родилась и проживала до 1924 г. выдающаяся русская балерина Ф.И. Балабина, кон. XIX в.- нач. XX в. (Приказ ГУ «Областная инспекция по охране и эксплуатации памятников истории и культуры» от 29.12.2004 № 191) (ул. Шаумяна, 58, литер А) (Выявленный) (Аварийный – литер Б, еще с 2007 года)
25. «Дом А.З. Блюма» (Постановление Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 09.03.2023 № 86) (пер. Доломановский, 29, литеры А, А1) (Выявленный) — аварийный литер АА1 с 05.06.2020 №546
26. Доходный дом Х.А. Феофани, нач. XX в. пр. Семашко, 46, литер А регионального значения, Литер Б Аварийный 06.12.2013 №1346

Перечень ОКН, лишенных такого статуса

1. Здание «Общества взаимного кредита» — Семашко, 32  
Лишен статуса ОКН в сентябре 2020 года по инициативе Комитета по охране.  
2022, май — начался снос.
2. Дом Ивана Парамонова — Социалистическая, 128  
Лишен статуса ОКН в октябре 2022 года  
2022, декабрь — горел.  
2023, февраль — за неделю горел два раза. 2023, март – горел., 2023, ноябрь – горел.
3. Дом Ворожеина — Пушкинская, 173 (адрес несколько раз изменялся)  
ОКН (был)  
2006 — сгорел.  
2009 — снесен.  
2018 — Государственная историко-культурная экспертиза, проводившаяся в 2018 году по поводу исключения доходного дома Ворожеина из реестра памятников истории и культуры, не нашла фактов, свидетельствующих об умышленном уничтожении. После чего посчитала обоснованным исключение объекта культурного наследия из этого списка в связи с физической утратой.  
2019, апрель — члены Совета при Комитете по охране объектов культурного наследия решили судьбу дома Ворожеина окончательно.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 7

### Перечень ОКН и исторически ценных зданий, пострадавших от пожаров и мародерства.

1. Дом, в котором в 1881 г. и 1887 г. жил ученый Павлов Иван Петрович — Б. Садовая, 97. ОКН федерального значения  
2022, июль — снесен флигель.
2. Дом Шалаева — Московская, 41/27  
2020, март — взломаны входы, выбиты стекла, внутри уже был пожар.  
2021, декабрь — сгорел.  
<https://donday.ru/v-rostove-proizoshel-pozhar-v-starinnom-osobnjake-na-moskovskoj-ulice.ht>
3. Доходный дом С.С. Акимова — Ульяновская, 14. ОКН регионального значения.  
2022, февраль — разграблен. Срезаны дореволюционные перила, выбиты окна, отогнуты батареи (подготовлены к демонтажу). В здании пару лет проживали представители малой этнической группы, которые убирают улицы Ростова. Они заваливали внутренний двор и соседние участки горами мусора, исписывали фасады, выбивали оригинальные входные двери ногами.  
Когда в феврале 2022 года дворовой корпус дома сгорел, они исчезли, оставив после себя максимально разрушенное здание. И они же потом вернулись и продолжили разграбления.  
Активная фаза разграбления началась через пару суток после пожара, 14 февраля 2022 г.
4. Здание «Общества взаимного кредита» — Семашко, 32  
Лишен статуса ОКН в сентябре 2020 года по инициативе Комитета по охране.  
2022, январь — из здания, соседнего дома по Семашко, 30 и окружающей территории исчезли перила, ворота и люки.  
<https://161.ru/text/gorod/2022/01/18/70384391/>  
2022, март — с территории вокруг здания начали красть плитку.  
<https://161.ru/text/gorod/2022/03/23/70527620/>  
2022, май — начался снос.  
<https://161.ru/text/gorod/2022/05/21/71348801/>
5. Доходный дом наследников В.Р. Максимова — Московская, 72  
ОКН регионального значения  
2021, ноябрь — здание разграбили. Из него украли исторические перила, а перед этим заселились неизвестные. Зданию нанесен значительный ущерб.  
<https://161.ru/text/incidents/2021/11/05/70236332/>  
Через несколько дней перила украли окончательно.  
<https://161.ru/text/gorod/2021/11/08/70239929/>  
Здание наконец-то нормально законсервировали.  
<https://161.ru/text/gorod/2021/11/13/70251521/>
6. Доходный дом А.П. Пилипенко — Серафимовича, 77/27 / Семашко  
Выявленный ОКН.  
2022, март — из здания украли дореволюционную лестницу.  
<https://161.ru/text/gorod/2021/03/05/69797186/>
7. Дом Ивана Парамонова — Социалистическая, 128  
Лишен статуса ОКН в октябре 2022 года.  
2022, декабрь — горел.  
2023, февраль — за неделю горел два раза.  
2023, март — горел.  
2023, ноябрь — горел.
8. Дом, в котором жил и работал ученый-вирусолог Д.И. Ивановский — ул. Социалистическая, 87  
Выявленный ОКН.  
2023, июль — горел. В аварийном здании несколько лет проживали члены одной небольшой этнической группы, которая занимается уборкой улиц в Ростове.

9. Жилой дом, где жил известный архитектор М.В. Григорян — ул. Мурлычевская, 22/11, ул. 20-я линия. Выявленный ОКН. 2010 — сгорел. 2019 — написано несколько обращений с требованием консервации, но никто нормально не закрыл. Особняк пережил несколько пожаров, мародеры срезали дубовые полы, рухнула крыша.
10. Доходный дом А.Г. Гудермана — ул. Донская, 15/8, пер. Соборный ОКН регионального значения 2021, июль — горел. 2023, апрель — По дому Гутермана (или Гудермана, как его тоже называют) и его консервации мы писали письма уже довольно давно. Из последних — апрель 2022 года. Затем один из наших координаторов написал дополнительное письмо летом того же года, с перечнем аварийных зданий, которые необходимо законсервировать. К весне 2023 нормально законсервирован, но ненадолго. Вскрыт через несколько месяцев.
11. Доходный дом Г.П. Емельянова — ул. Б. Садовая, 94. Региональный ОКН. 2020, ноябрь — сгорел. В течение нескольких месяцев архитектурный памятник в самом центре города стоял нараспашку. Входная дверь была открыта со стороны улицы Садовой. Власти бездействовали. В сентябре комитет по охране памятников направил обращение о необходимости консервации на имя главы города. Но никаких действий не последовало.
12. Дом М.Б. Рындзюн, в котором располагалась водолечебница И.Г. Рындзюна — ул. Серафимовича, 89/94. Региональный ОКН. 2018 — сотрудники бывшей УК срезали в здании батареи. В результате в нежилой части домовладения (бывшее «Всероссийское общество инвалидов») образовалась серьезная течь. Они же срезали правую створку парадной двери, и в течение следующих трех лет чердак, подвал и лестничная клетка стали местом сборищ и ночевок бездомных и наркозависимых. Администрация Кировского района, которая находится ровно напротив Дома И.Г. Рындзюна, молча наблюдала за происходящим. Под давлением СМИ течь все-таки устранили, но в 2018 году нам красноречиво дали понять, что решать проблемы в аварийном доме, даже со статусом ОКН, никто не будет. Чердак бывшей водолечебницы И.Г. Рындзюна находился в крайне запущенном состоянии и быстро превратился в вонючую свалку, которую устранили активисты. А в момент установки двери у дома появилась сотрудница администрации и напомнила, что старинные двери ни в коем случае нельзя трогать. 2021, апрель — внутри градозащитниками проведен субботник, чердак дома был расчищен от последствий многолетнего пребывания бездомных и наркозависимых. Силами активистов ход в здание был закрыт, установлена новая дверь сразу за старинной дверью дома.

Второй корпус водолечебницы Рындзюн.

Разобран в 2013-2014 году, с тех пор кроме руин ничего на участке не стоит.

13. Доходный дом С.Л. Рувинского — Социалистическая, 96. Региональный ОКН. 2021 — в неизвестном направлении исчезла табличка с датировкой и инициалами владельца. <https://fondvniimanie.ru/news/739/besprizornye-pamyatniki-v-rostove-na-donu-razrushayutsy> В 2022 году обрушился кусок двора, стена кренилась долго (лет десять), никто ничего не делал. Корпус с обрушением разобран.
14. Жилой дом Д.-Ш. И Ф. Файвушевичей — ул. Темерницкая, 64/69 Региональный ОКН 2011 — снесен. <https://www.nvgazeta.ru/news/12381/571090/> С тех пор пустырь, где почему-то ларьки стоят, хотя должен стоять ОКН.
15. Дом Ворожеина — Пушкинская, 173 (адрес несколько раз менялся). ОКН (был)

2006 — сгорел.

2009 — снесен.

2018 — Государственная историко-культурная экспертиза, проводившаяся в 2018 году по поводу исключения доходного дома Ворожеина из реестра памятников истории и культуры, не нашла фактов, свидетельствующих об умышленном уничтожении. После чего посчитала обоснованным исключение объекта культурного наследия из этого списка в связи с физической утратой.

2019, апрель — члены Совета при Комитете по охране объектов культурного наследия решили судьбу дома Ворожеина окончательно.

<https://161.ru/text/gorod/2019/04/18/66058573/>

16. Здание татра ГОМЭЦ, с 1959 г. - кинотеатр «Россия» —

Пушкинская, 52

Региональный ОКН

Долгое время в северной части парка Горького стоял только главный фасад, но и его в конечном итоге снесли пару лет назад. Теперь за синим забором — строительный мусор и молодые деревья.

Воссоздание и приспособление здания под киноконцертный комплекс «Россия», о котором говорили еще с 2000-х, до сих пор даже не началось, хотя срок окончания работ, указанный на стенде, — конец 2017 года.

17. Доходный дом Л.Г. Адлера — Социалистическая, 45. Региональный ОКН  
Получил статус не так давно. Разрушался еще до этого из-за строительства новостройки. Продолжает разрушаться и теперь, с каждым месяцем все хуже и хуже.
18. Доходный дом братьев И. и Г. Дерткезовых — Шаумяна, 110. Региональный ОКН.  
Долгое время без ремонта, эркер грозит обрушением уже пару-тройку лет.
19. Жилой дом «Донбассестроя», 1951 г. — Б. Садовая, 50. Выявленный ОКН.  
Стоит на главной улице города без ремонта очень долгое время. Десять-двадцать лет. С фасада летят куски лепнины.
20. Здание Невского домовладельческого общества — Станиславского, 36.  
Региональный ОКН.  
2018 — заявлены были противоаварийные работы, вместо этого снесены два этажа. С той поры ничего не происходит.
21. Доходный дом Г.С. Ботвинникова — Серафимовича, 54.  
Выявленный ОКН  
Неоднократно вскрывался.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 8

### Высказывания официальных лиц в СМИ

Глава администрации г. Ростова-на-Дону Логвиненко В.А.

<https://rostov.rbc.ru/rostov/freenews/63c03b039a79471e0f246d4d>

«Сегодня в исторической части города нельзя ничего строить, потому что вся территория, так как памятников много, находится в охранной зоне. Снести можем, построить нет. Получается абсурдная ситуация, когда мы сносим аварийные дома, получаем золотые пятна в центре города, но не можем передать их инвестору, потому что они находятся в охранной зоне, и строить там нельзя. Задача проекта объединенной охранной зоны уменьшить эти зоны, чтобы высвободить земельные участки и упростить реконструкцию»

<https://www.rostov.kp.ru/online/news/5096040/>

Первую в Ростове роторную парковку в центре города не позволила построить охранная зона объекта культурного наследия. Об этом глава администрации города Алексей Логвиненко рассказал в ходе традиционной встречи с журналистами.

- Мы передали на улице Шаумяна земельный участок под аварийным домом под снос бизнесу, где бутик-отель хотел построить роторную парковку и использовать лишь половину ее мощностей для своих нужд, - пояснил сити-менеджер. - Но после сноса выяснилось, что земля относится к охранной зоне, а парковка требует фундамента — капитальной конструкции, что запрещено.

Глава рассказал, что из-за обширной охранной зоны у объектов культурного наследия в центре можно аварийные здания сносить, а строить ничего нельзя, и на улицах появляются «золотые пятна».

- По всем позитивным прогнозам в конце 2023 года обещают охранную зону уменьшить, - надеется глава.

[https://rostov.aif.ru/society/v\\_centre\\_rostova\\_umenshat\\_ohrannye\\_zony](https://rostov.aif.ru/society/v_centre_rostova_umenshat_ohrannye_zony)

«Задача проекта объединенной охранной зоны уменьшить эти зоны, чтобы высвободить земельные участки и упростить реконструкцию», — рассказал Алексей Логвиненко.

<https://bloknot-rostov.ru/news/rotornuyu-parkovku-v-rostove-ne-postroili-iz-za-okh-1561486>

— Мы сносим аварийные дома и получаем «золотые пятна» в центре города, но не можем их передать инвестору, потому что они находятся в охранной зоне и строить на них ничего нельзя, — посетовал Логвиненко.

Предвыборные обещания Алексея Логвиненко (Коммерсант, 19.08.2020)

Формирование целостной городской среды потребует обновления и в центральных районах. Сейчас фактически весь центр «накрыт» охранными зонами объектов культурного наследия. Зачастую мы такие дома расселяем, а что с ними делать дальше — непонятно. В следующем году мы планируем провести большую работу с федеральным Министерством культуры, чтобы часть охранных зон снять. Это позволит нам передавать аварийные объекты инвесторам, которые, отмечу, уже выстроились в очередь. При этом на новое строительство в центре мы наложим жесткие ограничения: не выше трех-четырех этажей, в историческом стиле. Даже конкретные строительные материалы пропишем.

– Зарегулированы многие аспекты, которые не направлены на сохранение культурного облика. Мы совместно с Алексеем Эдуардовичем направили очень объемные замечания с предложениями. Главное, на что мы обращаем внимание, – не учтены те охранные зоны, с которыми уже работают инвесторы. Мы увидели очень раннюю, сырую версию без каких-либо обоснований. Неизвестно, делалась ли аналитика, но судя по материалам, она не проводилась.

Зампредседателя Законодательного собрания Ростовской области — глава комитета по культуре и образованию Мананкина С.А

Ростов-на-Дону, 22 ноя, 09:00 | Поделиться ➔

## Проект объединенной зоны охраны центра Ростова утвердят до конца года

Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторического центра Ростова должен быть утвержден до конца этого года. Об этом РБК Ростов сообщила зампредседателя Законодательного собрания Ростовской области — глава комитета по культуре и образованию Светлана Мананкина. По ее словам, существует общая заинтересованность в том, чтобы документ был принят как можно скорее.

«Сейчас застройщики находятся в таком относительно замороженном состоянии. Потому что если участок, который они хотят освоить, находится в зоне примыкания каких-то объектов культурного наследия, для которых не установлены регламенты, то нужно либо их разрабатывать за свой счет, либо ждать общие правила объединенной зоны охраны. Так что этот документ очень многие ждут», — пояснила зампредседателя Заксобрания Ростовской области.

### Перечень ОКН, пострадавших от нового строительства

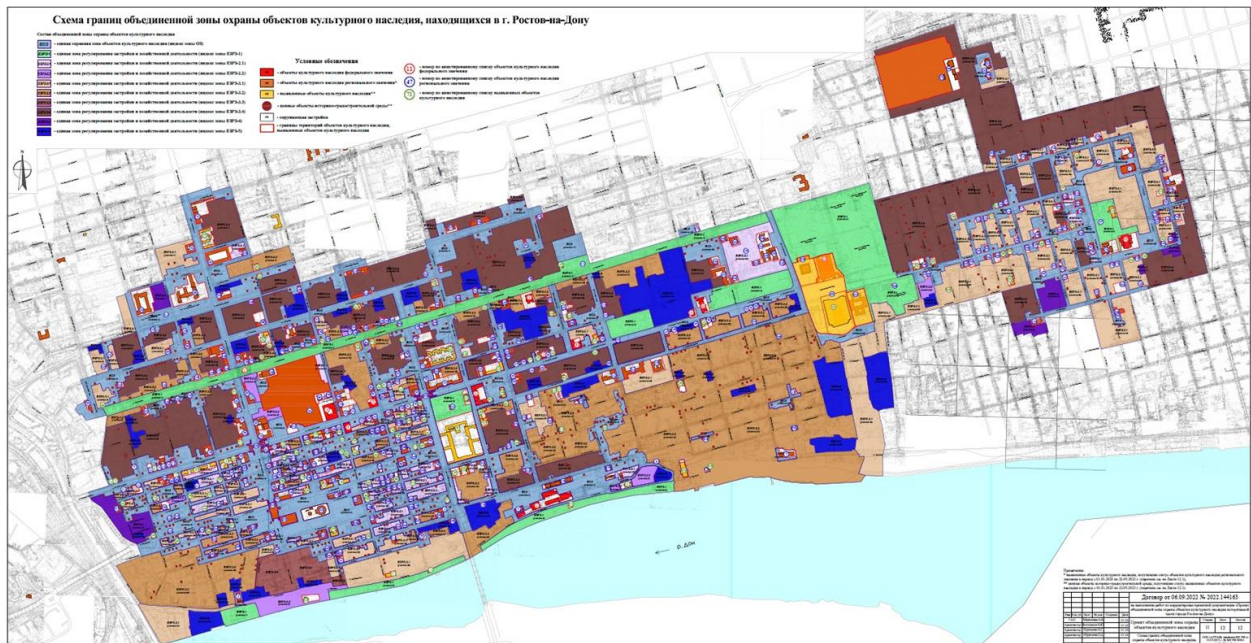
- 1) Доходный дом А.А. Леванидова, Шаумяна, 13.  
Здание все больше кренился в сторону соседнего участка, где строят новый многоэтажный дом. Крен в начале года в шесть раз превышал нормативный. Когда фундаменты дома начнут укреплять, неизвестно.
- 2) Доходный дом Л.Г. Адлера — Социалистическая, 45. Региональный ОКН  
Разрушался еще до этого из-за строительства новостройки. Продолжает разрушаться и теперь, с каждым месяцем все хуже и хуже.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 10

### Эволюция Проекта объединенной охранной зоны в 2021-2023 гг., изменение зон охраны и высотности.

Последняя версия Проекта ОЗО, предлагаемая к утверждению



1. Варварская застройка вплотную к ОКН
2. Уничтожение исторической среды
3. Исчезновение целых исторических районов
4. Сносы ценных зданий
5. Застройка пешеходной части набережной

## Эволюция проект ОЗО от ООО «АГРАФ»

Резкое, безосновательное изменение подхода разработчика к ОЗО, на наш взгляд, свидетельствует либо об административном давлении на разработчика, либо о коррупционной составляющей.

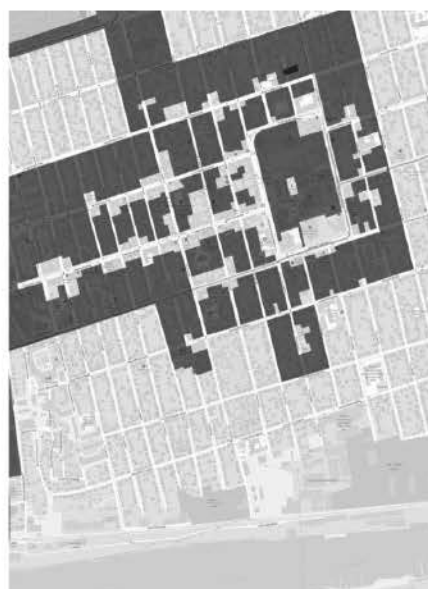
### а) Исчезновение зон с ограничением застройки



### б) Исчезновение из ОЗО ~60 кварталов Нахичевани



Май 2023 года



Ноябрь 2023 года

В этих зданиях «Аграф» видел ценность в апреле, но перестал видеть в ноябре.



в) Завышенные регламенты

Согласно ФЗ 37, зоны охраны должны устанавливаться... в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия **в его исторической среде** (ФЗ 73, статья 34.1).

Требования к зоне регулирования застройки: Обеспечение **визуального восприятия** объекта культурного наследия **в его историко-градостроительной... среде** (Пост. 972, пункт 10.в)

Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для **обеспечения сохранности** объекта культурного наследия **в его историко-градостроительной... среде** (Пост. 972, пункт 10.г)

В первом варианте проекта от ООО «Аграф», представленного в марте 2023 года были строгие ограничения высоты застройки, в последующих вариантах без основания увеличенные на 3-6 м.





Апрель 2023 года



Май 2023 года



май 2023 года



ноябрь 2023 года

Разница между версиями проекта ОЗО – полгода.

