

АКТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ,
обосновывающий включение в Единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской
Федерации выявленного объекта культурного наследия:
«Жилой дом», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий
городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76



г. Троицк
2024 г.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, согласно требованиям, предусмотренным пунктом 19 данного положения.

1. **Дата начала проведения экспертизы:** 25 марта 2024 года
2. **Дата окончания проведения экспертизы:** 20 ноября 2024 года
3. **Место проведения экспертизы:** Челябинская обл., г. Троицк
4. **Заказчик и исполнитель экспертизы:**

Сведения о заказчике экспертизы:

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО МАСТЕР»
ИНН, ОГРН	ИНН 5034036526; ОГРН 1095034000236

Сведения об исполнителе экспертизы:

Фамилия, имя и отчество	Николаева Вероника Николаевна
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень	нет
Стаж работы	22 года
Место работы и должность	главный архитектор проекта ООО «АВЕРО ГРУП»
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 30.08.2023 № 2519:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</u> • документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; • документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным

	<p>заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</p> <ul style="list-style-type: none"> • проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; • документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; • проекты зон охраны объекта культурного наследия.
--	--

5. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении:

Государственный эксперт несет ответственность за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии со статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 17 «Положения о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

Отношения эксперта и заказчика экспертизы:

- Не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы (далее - Заказчик) (его должностными лицами, работниками).
- Не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком;
- Не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком;
- Не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) Заказчика;
- Не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

6. Правовые основания для проведения экспертизы:

- Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Закон Челябинской области от 12 мая 2015 года N 168-ЗО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Челябинской области»
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2004 № 530;
- Положение о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное приказом Министерства культуры Российской Федерации от 3 октября 2011 года № 954;
- Требования к составлению проектов границ территории объектов культурного наследия, утвержденные приказом Министерства культуры Российской Федерации от 4 июня 2015 года № 1745;
- Порядок проведения работ по выявлению объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, и государственному учету объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, утвержденный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 2 июля 2015 года № 1905;
- Порядок определения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13 января 2016 года № 28.

7. Цель и объекты экспертизы:

Цель экспертизы:

- Обоснование включения выявленного объекта культурного наследия: «Жилой дом», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76 (далее – Объект) в соответствии с решением о включении его в перечень выявленных объектов культурного наследия.

– Уточнение сведений о выявленном объекте культурного наследия: «Жилой дом», расположенном по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76.

Объект экспертизы:

– Документы, обосновывающие включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76;

– Выявленный объект культурного «Жилой дом», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76, в целях обоснования целесообразности включения данного объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

8. Перечень документов, представленных заявителем (при значительном количестве документов их перечень приводится в приложении с соответствующим примечанием в тексте заключения).

Копия приказа о включении объекта в перечень выявленных объектов культурного наследия Челябинской области, представляющих историческую, художественную или иную ценность, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

9. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы.

Обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы, не имеется. Дополнительных сведений, которые могли бы повлиять на процесс проведения и результаты экспертизы, не поступало.

10. Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов.

– Сбор сведений о земельных участках и объектах недвижимости в границах исследуемой территории;

– Ознакомление с объектом экспертизы, изучение документов, представленных

Заказчиком экспертизы;

- Визуальный осмотр (натурное обследование) и фотофиксация;
- Сбор и анализ архивных, библиографических, научно-исследовательских материалов по рассматриваемому объекту и прилегающей к нему территории;
- Анализ собранных сведений и материалов;
- Разработка предмета охраны рассматриваемого объекта;
- Разработка границ территории рассматриваемого объекта, разработка режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории рассматриваемого объекта;
- Консультирование с заказчиком экспертизы по содержательным вопросам относительно объекта экспертизы;
- Формулирование вывода экспертизы, составление заключения экспертизы в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

11. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований.

История исследования Объекта:

– Исторические сведения об истории г. Троицк

Троицк был основан в июне 1743 году как крепость Уйской укрепленной пограничной линии, на левом берегу реки Уй. Крепость находилась на главном караванном пути, который проходил из Азии в Европу. Напротив крепости на правом берегу реки Уй был выстроен меновой двор, который просуществовал до 1915 г. (сначала деревянный в 1749 г., затем каменный в 1822 году), пограничная таможня (1749 г.) и закрыта в 1868 г. (по другим источникам 1863 г.) в связи с упразднением Оренбургского таможенного округа. По указу императрицы Екатерины II (ноябрь 1749 г.) в Троицке в мае 1750 года начала работать ярмарка, которая ежегодно проходила с мая по октябрь на меновом дворе, обороты которой стремительно росли и достигали 2,5 млн. рублей в год.

Постепенно торговля перемещается в центр города со строительством гостиного двора (1866 г.), банков, торговых домов, гостиницей и общественных зданий, которые коренным образом меняют облик города. Город становится жемчужиной архитектуры на Южном Урале. В мае 1774 года крепость стала ареной

Пугачевского восстания, была штурмом взята Пугачевым. В крепости Пугачев не остался, а расположился в полутора верстах от города на горе, которая носит сейчас его имя.

Троицкая крепость становится уездным городом по указу Екатерины II с 1784 года, и относится к Уфимскому наместничеству. С 1804 года город в составе Оренбургской губернии.

Постепенно Троицк становится культурным центром Южного Урала. Открываются церковно-приходские школы, начальные школы, уездное училище (1830 г.), приходское училище (1839 г.), женское училище (1861), училище для киргизских (казахских) детей (1861 г.). Женское училище в 1870 году становится прогимназией. В сентябре 1873 года в городе открывается классическая мужская гимназия. Существует женская гимназия. Открывается медресе "Расулия" (1850 г.), которое названо по имени ее основателя. В 1879 году открылась первая библиотека в Оренбургской губернии.

В 1889 году на 14 тысяч горожан приходилось 8 православных церквей, 4 мечети, 1 синагога. Население Троицка с самого его основания было многонациональным.

В 1898 году в городе насчитывалось 1446 жилых домов, в том числе каменных - 55; 253 торговые лавки, 34 предприятия главным образом кожевенные, мукомольные, салотопенные, пивоваренные, мыловаренные, свечные, клеевые и другие.

За свою историю Троицк не раз становился местом ожесточенных социальных столкновений. Это и период крестьянской войны 1773-1775 гг. В годы гражданской войны XX века неоднократно переходил к сторонникам то белого, то красного движений.

В советский период Троицк продолжал развиваться и сохранил за собой роль промышленного и культурного центра на Южном Урале. В городе построены электромеханический, станкостроительный, дизельный и кирпичный заводы. Предприятия пищевой и легкой промышленности. Самая мощная тепловая электростанция в стране Троицкая ГРЭС. В Троицке функционируют ветеринарный институт. Энергостроительный, зооветеринарный, сельскохозяйственный, техникум

механизации и электрификации сельского хозяйства. Педагогическое, медицинское и училище гражданской авиации.

– **Исторические сведения об Объекте**

Объект, расположенный по адресу г. Троицк, ул. Советская, 76, построен в 1880-е.

После революции и гражданской войны в городе стали открываться татарские школы. Появилась 7-летняя татарская школа. Вначале она располагалась в одноэтажном здании по Татарскому переулку (30 лет ВЛКСМ), а перед войной ее перевели в здание нынешней 14-й школы (ул. им. Ленина), но в 1942 г. перевели в 2-х этажное здание по ул. Советской (бывший дом купца Малофеева). Здание внутри перепланировали, прорубили новые окна и двери, сделали капитальный ремонт. Однако в мае 1943 г. школу перевели в 2-х этажное здание по ул. Володарского, 21, а в здании по ул. Советской разместили русскую начальную школу №17.

С 1990-х годов в здании расположено Троицкое отделение «Челябинвестбанка».

– **Современная градостроительная ситуация.**

Объект расположен в центральной части г. Троицк, в северной части квартала, образованного улицами Советская, им. А.Н. Иванова, им. Братьев Малышевых, им. Ленина.

Окружающая застройка имеет низкую плотность. Этажность застройки в квартале варьируется от 1 до 3 этажей. Застройка в квартале преимущественно периметрального типа, представлена жилыми домами, а также объектами образовательного и общественного назначения. Жилые дома выстроены как в конце XIX века, XX века, начале XXI века.

Прилегающие к рассматриваемому участку кварталы также представлены малоэтажными жилыми домами, общественными зданиями, учреждениями здравоохранения, а также образовательными учреждениями. Этажность застройки варьируется от 1 до 4 этажей.

Транспортная ситуация на рассматриваемой территории условно благоприятная: рядом с объектом отсутствуют организованные общедоступные парковки, транспортные средства расположены преимущественно вдоль улиц и на

приусадебных участках. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 80 м. от Объекта на ул. Советская.

Инфраструктура исследуемой территории достаточно организована в плане городского благоустройства.

Рельеф в квартале естественный, имеет спокойный характер.

Исследуемый квартал является элементом планировочной структуры г. Троицк. Планировочная структура квартала сохранила исторические очертания и подлежит сохранению.

– **Визуальное восприятие объекта.**

Сохранность условий визуального восприятия объекта в его историко-градостроительной и природной среде обеспечивается пешеходными маршрутами зрительного восприятия в канале ул. Советская, а также с прилегающей к Объекту территории.

Объект расположен на южной стороне ул. Советская, объект окружён по периметру кустарниками и выделяется на фоне озеленения при визуальном восприятии. Восприятие Объекта обеспечивается озеленённой благоустроенной территорией вокруг него, архитектурно-планировочная структурой, которой выделяет рассматриваемый объект в композиции ул. Советская.

– **Характеристика выявленного объекта культурного наследия:**

Объект представляет собой двухэтажное кирпичное прямоугольное в плане здание с выступами на восточном фасаде, под вальмовой крышей. Общие габаритные размеры памятника: 16м x 20 м.

Главный фасад решен в 6 осей, симметричный. Оконные проемы в обоих этажах с лучковым завершением. Фасады оштукатурены и окрашены в светлый оттенок с контрастным выделением лепных декоративных элементов. В боковых осях главного фасада устроены входные порталы с арочными металлическими козырьками, декорированными коваными элементами.

Декоративное оформление фасадов представлено французским рустом в уровне первого этажа, филенками в подоконном пространстве второго этажа, угловыми и простеночными рустованными пилястрами в уровне первого этажа и филенчатыми пилястрами в уровне второго этажа, лучковыми арками над оконными

проемами второго этажа. Простенки второго этажа оформлены полуколонками в три четверти высоты этажа, декорированы перехватами. Оконные проемы оформлены широким обрамлением и замковыми камнями. Фасады завершены уступчатым фризом, многоступенчатым венчающим карнизом и центральным аттиком главного фасада с лучковым завершением по центру, парой оконных проемов с арочным завершением и круглыми сквозными проемами по бокам аттика. Навершия над филенчатыми пилястрами завершены вазонами.

Сведения о наименовании Объекта:

«Жилой дом».

Уточненное наименование: «Особняк купца Малофеева».

Сведения о местонахождении Объекта:

Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76.

Сведения о категории историко-культурного значения Объекта:

Выявленный объект культурного наследия.

Время создания Объекта:

1880-е гг.

Сведения о виде Объекта:

Памятник.

Сведения о праве собственности земельного участка, на котором расположен выявленный объект культурного наследия:

Сведения о праве собственности отсутствуют.

Сведения об утвержденных границах территории Объекта:

Границы территории не утверждены; описание границ территории разработано в составе настоящей экспертизы и представлено в приложениях к настоящему акту экспертизы.

Фотографическое (графическое) изображение объекта:

Современная фотофиксация объекта представлена в приложении.

Собственник не предоставил доступ на объект. Фотофиксация выполнена с доступной прилегающей к объекту территории.

Фотофиксация выполнена в ноябре 2024 года.

Автор съемки: Карякина Е.А.

Съемка выполнена фотоаппаратом: Canon EOS 90D.

Методика исследования Объекта:

Перечень специальной, технической и справочной литературы, использованной при проведении экспертизы:

Методические пособия, включая законодательные и подзаконные акты:

- Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28 августа 2013 года № 593-с;
- Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 56891.1 – 2016 Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1 Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации, утвержденным приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10 марта 2016 года № 134-ст;
- Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 56891.2 – 2016 Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2 Памятники истории и культуры, утвержденным приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10 марта 2016 года № 135-ст.
- Методика установления границ территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), разработанные государственным унитарным предприятием «Научно-исследовательский и проектный институт генерального плана города Москвы» по заказу Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы в 2008 году;
- Методические указания по проведению комплексных историко- культурных исследований), разработанные государственным унитарным предприятием «Научно-исследовательский и проектный институт генерального плана города Москвы» по заказу Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы в 2009 году;
- Методические указания по определению предмета охраны для объектов, предложенных к включению в реестр объектов культурного наследия, выявленных

объектов культурного наследия и объектов культурного наследия федерального и регионального значения (памятников истории и культуры), подготовленные по заказу Комитета по культурному наследию города Москвы (Москомнаследие) в 2011 году ООО «ПФ-Градо».

Список литературы:

- Материалы Свода памятников истории и культуры РСФСР. Челябинская область. М., 1986. С.49;
- Челябинская область: энциклопедия: в 7 т. / редкол.: К. Н. Бочкарев – Челябинск: Камен. пояс, 2008 г.

12. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы:

- Материалы фотофиксации Объекта (ноябрь 2024 г.);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости;
- Государственный научно-производственный центр по охране исторического и культурного наследия Челябинской области, список № 14 от 20 февраля 1995 г. «Вновь выявленных объектов, представляющих историческую, художественную или иную ценность».

13. Обоснования вывода экспертизы.

Экспертное заключение подготовлено по изучению представленных на экспертизу документов и проведения необходимых дополнительных исследований и оценок, основываясь на содержании Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», других документов, указанных в п. 14 настоящего акта.

- Объем и содержание представленных заявителем (Заказчиком) документов достаточны для принятия решения и формулирования однозначного вывода настоящей экспертизы.
- Представленная на экспертизу документация обеспечивает достижение целей – обоснования включения объекта культурного наследия в реестр, определения категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, в

соответствии со статьей 28 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

– Вывод экспертизы формулируется в соответствии со статьей 20 (пункт а) Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

– Целесообразность включения объекта в реестр обоснована его историко-культурной ценностью, в соответствии со статьей 18 (п. 2, 3, 4), статьей 32 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

– Историко-культурная ценность соответствует особенностям объекта (предмета охраны), послужившим (принимаемым настоящей экспертизой) основаниями для включения объекта в государственный реестр объектов культурного наследия, в соответствии со статьей 18 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

– Определение историко-культурной ценности объекта:

Приоритетными в отношении исследуемого Объекта являются критерии градостроительной, архитектурной и исторической ценности.

Градостроительная ценность объекта определяется исходя из его роли в структуре застройки города, взаимодействия с историко-архитектурным окружением, сохранения его градоформирующего значения на прилегающей территории, принадлежности к ансамблю или комплексу.

Объект обладает градостроительной ценностью как часть исторической среды г. Троицк. Объект расположен в центральной части г. Троицк, на южной стороне ул. Советская.

Архитектурно-художественная ценность определяется по критериям времени создания объекта, особенностей его архитектурного решения, отражающим типичные, характерные или индивидуальные черты, сохранности его исторического облика.

Объект обладает архитектурной и художественной ценностью, связанной с его архитектурно-пространственным решением в виде двухэтажного кирпичного прямоугольного в плане здания с выступами на восточном фасаде, под вальмовой

крышей.

Объект обладает исторической ценностью, как особняк купца Малофеева, построенный в 1880-е гг.

Таким образом, Объект обладает достаточными ценностными характеристиками для включения в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации.

– Наименование объекта: «Особняк купца Малофеева» экспертом определяется в соответствии с статьей 4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: «объекты культурного наследия местного (муниципального) значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования», а также на основании проведенных комплексных историко-культурных исследований.

– Время создания (возникновения) объекта и (или) дата связанного с ним исторического события: 1880-е гг., экспертом определяется в соответствии с статьей 4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: «объекты культурного наследия местного (муниципального) значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования», на основании проведенных историко-архивных и библиографических исследований.

– Адрес (местонахождение) объекта: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76, экспертом определяется в соответствии с статьей 4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: «объекты культурного наследия местного (муниципального) значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования», на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об

объекте недвижимости, а также на основании проведенного натурного обследования объекта.

– Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия экспертом определяется в соответствии со статьей 4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: «объекты культурного наследия местного (муниципального) значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования».

Данный объект обладает градостроительной, архитектурной и исторической ценностью для культуры и истории г. Троицк.

– Вид объекта: памятник градостроительства и архитектуры экспертом определяется в соответствии с статьей 4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: «объекты культурного наследия местного (муниципального) значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования», на основании проведенных комплексных историко-культурных исследований.

– Границы территории объекта (включая текстовое и графическое описание местоположения этих границ, перечень координат характерных точек этих границ), определены в ходе настоящей экспертизы с учетом особенностей объекта культурного наследия, включая степень его сохранности и этапы развития, и соответствуют ст. 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

– Предмет охраны объекта определен в ходе настоящей экспертизы с учетом особенностей объекта культурного наследия, включая степень его сохранности и этапы развития, на основании проведенных комплексных историко-культурных исследований и соответствуют ст. 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

14. Вывод экспертизы.

Включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Объекта «Особняк купца Малофеева», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76, **является обоснованным (положительное заключение)**, так как данный объект обладает градостроительной, архитектурной и историко-культурной ценностью и особенностями (предметом охраны), являющимися основанием для включения его в реестр, и соответствует критериям объекта культурного наследия, установленным Федеральным законом от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Объект «Особняк купца Малофеева», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76, подлежит включению в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в установленном порядке со следующими сведениями, представленными в соответствии с п. 2 ст. 18 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

- 1) Наименование объекта: **«Особняк купца Малофеева»**
- 2) Время возникновения, дата создания Объекта, даты основных изменений (перестроек) объекта, даты связанных с ним исторических событий: **1880-е гг.**
- 3) Местонахождение объекта: **Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76**
- 4) Категория историко-культурного значения: **Объект культурного наследия местного (муниципального) значения**
- 5) Вид объекта: **Памятник (общая видовая принадлежность – памятник архитектуры)**
- 6) **Предмет охраны:** в соответствии с проектом, представленным в приложении:
Градостроительные характеристики

Историческое местоположение объекта в градостроительной среде - на красной линии улицы Советская.

Композиционная значимость – часть рядовой исторической застройки улицы Советская конца XIX века.

Объемно-планировочное решение

Конфигурация и габаритные размеры.

Габариты дома: 16*20 м.

Объемно-пространственная композиция:

Каменное двухэтажное прямоугольное в плане здание с выступами на восточном фасаде, под вальмовой крышей.

Архитектурные и конструктивные характеристики

Декоративное оформление фасадов.

- Оформление оконных проемов широким обрамлением и замковыми камнями;
- Решение главного фасада в 6 осей, симметричная композиция фасада;
- Французский руст первого этажа;
- Оформление простенков второго этажа полуколонками в три четверти высоты этажа, декорированные перехватами;
- Филенки в подоконном пространстве второго этажа;
- Угловые и простеночные рустованные пилястры в уровне первого этажа;
- Угловые и простеночные филенчатые пилястры в уровне второго этажа;
- Ритм лучковых арок над оконными проемами второго этажа;
- Уступчатый фриз;
- Многоступенчатый венчающий карниз;
- Центральный аттик главного фасада с лучковым завершением по центру, парой оконных проемов с арочным завершением и круглыми сквозными проемами по бокам аттика;
- Навершия над филенчатыми пилястрами, завершённые вазонами.

Оконные проемы.

- Габариты, количество и местоположение проемов фасадов. Проемы с лучковым завершением в уровне первого и второго этажа

Материалы

- Материал стен здания – кирпич;
- Декоративные фасадные элементы лепные;
- Материал покрытия крыши – металлические листы с фальцевым соединением.

Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи памятника

- точка наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия в

южном направлении.

7) **Границы территории:** в соответствии с проектом, представленным в приложении.

8) **Фотографические изображение объекта**



15. Перечень приложений к заключению экспертизы:

- Материалы, предоставленные заказчиком государственной историко-культурной экспертизы объекта.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.
- Картографические и исторические по объекту экспертизы.
- Материалы современной фотофиксации (ноябрь 2024 г.).
- Проект предмета охраны объекта культурного наследия.
- Проект границ территории объекта культурного наследия.

Эксперт государственной
историко-культурной экспертизы

В.Н. Николаева

*Дата оформления Акта государственной историко-культурной экспертизы:
20.11.2024 г.*

**ПРИЛОЖЕНИЕ к АКТУ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ,
обосновывающий включение в Единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской
Федерации выявленного объекта культурного наследия:
«Жилой дом», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий
городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76**

Материалы, предоставленные заказчиком государственной историко-культурной экспертизы объекта культурного значения

ЧЕЛЯБИЙСКАЯ ОБЛАСТЬ **ВВ**

ГОРОД ТРОИЦК

ПАМЯТНИКИ АРХИТЕКТУРЫ **70**
история 3

СПИСОК N 14

ВНОВЬ ВЫЯВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ,
ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ ИСТОРИЧЕСКУЮ,
НАУЧНУЮ, ХУДОЖЕСТВЕННУЮ ИЛИ ИНУЮ
КУЛЬТУРНУЮ ЦЕННОСТЬ

Государственный научно-производственный
центр по охране исторического и культурного
наследия Челябинской области
Фомин И. А. КОЧКИН
20 февраля 1995г.

Учет осуществляет Государственный научно-производственный
центр по охране исторического и культурного
наследия Челябинской области

№ п/п	Наименование объекта	Датировка	Автор	Местонахождение объекта (адрес)	Собственник Пользователь	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	Жилой дом	1880-е гг.		ул. Володарского, 9	Комитет по упр. имуществом	Удовл.	Историко-архитектурный опорный план г. Троицка, 1953 год.
2	Здание гостиницы	1908 г.		ул. Володарского, 31	Поликлиника	-	-
3	Здание женской гимназии	Нач. XX в.		ул. Гагарина, 13	Комитет по упр. имуществом Ветеринарный ин-т	-	-
4	Жилой дом	1880-е гг.		ул. Гагарина, 29	Комитет по упр. имуществом	-	-
4	Торговое здание	1910 г.		ул. Гагарина, 34	-	-	-

Троицк

55	Жилой дом	Кон. XIX в.		ул. Советская, 18		-	-
56	Усадебный комплекс	1870 г.		ул. Советская, 60	МП "Троицкжилремэксплуатация"	-	-
57	Доходный дом	1880 г.		ул. Советская, 86		-	-
58	Усадебный комплекс	1880 г.		ул. Советская, 99		-	-
59	Жилой дом	1880-е г.		ул. Советская, 75		-	-
60	Здание торгово-производственного назначения	1910 г.		ул. Советская, 107		-	-
61	Жилой дом	1880-е г.		ул. 30 лет ВЛКСМ, 4	Комитет по упр. имуществом Горздравотдел	-	-
62	Жилой дом	1870-е г.		ул. 30 лет ВЛКСМ, 7		-	-
63	Жилой дом	Нач. XIX в.		ул. 30 лет ВЛКСМ, 9		-	-
64	Усадебный комплекс	1890 г.		ул. 30 лет ВЛКСМ, 13	Комитет по упр. имуществом РОСТО	-	-
65	Усадебный комплекс	1880 г.		ул. 30 лет ВЛКСМ, 17	Комитет по упр. имуществом Узел связи	-	-
66	<i>Жилой дом с боргами</i>	<i>1880-е</i>		<i>Целина, 106</i>			

Федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Челябинской области
входит в состав государственного реестра недвижимости
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.06.2024, поступившего на рассмотрение 03.06.2024, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
03.06.2024г. № КУВИ-001/2024-149063826			
Кадастровый номер:	74.35.0300006.59		
Номер кадастрового квартала:	74.35.0300006		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 7913; Условный номер 74.35.00.00.00.007913.0000; Условный номер 74.35.000000.00.007913.0000		
Местоположение:	Челябская обл., г. Троицк, ул. Советская, д. 76 (Лит. А5)		
Площадь:	42.4		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	жилой дом с надворными постройками и сооружениями, общая площадь 42.4 кв.м.		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	568456.38		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	74.35.0300006.76		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
03.06.2024г. № КУВИ-001/2024-149063826			
Кадастровый номер:	74.35.0300006.59		
Виды разрешенного использования:	жилое		
Сведения об исключении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выявленным объектом культурного наследия, 03050000092, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Жилой дом, 2016-04-14, 167 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют		
Получатель выписки:	Министерство строительства и инфраструктуры Челябинской области		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Картографические и исторические материалы по объекту экспертизы

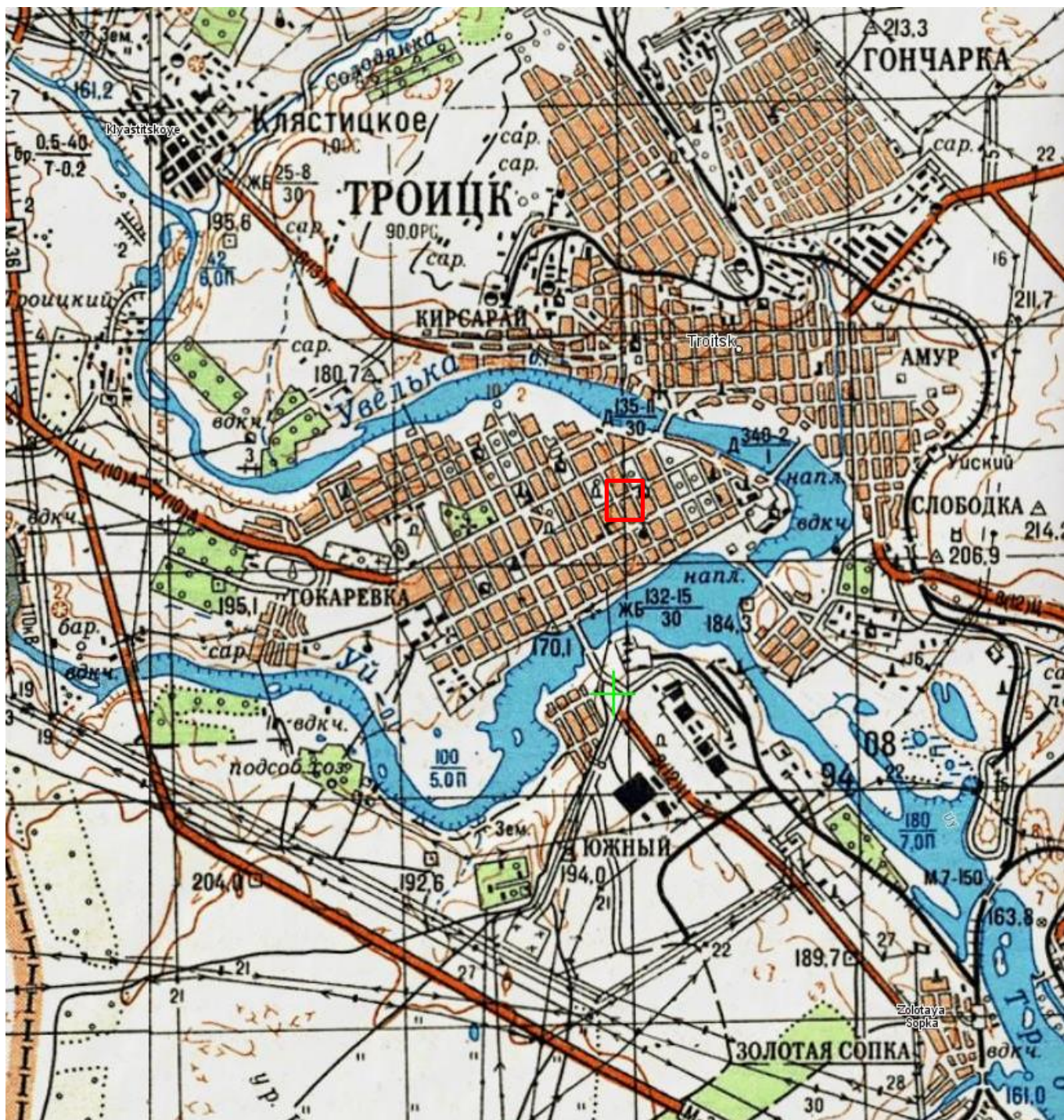


Фото 1. Фрагмент плана г. Троицк, 1985 г.



Расположение рассматриваемого объекта



Фото 2. Фрагмент плана г. Троицк, 1990 г.



Расположение рассматриваемого объекта

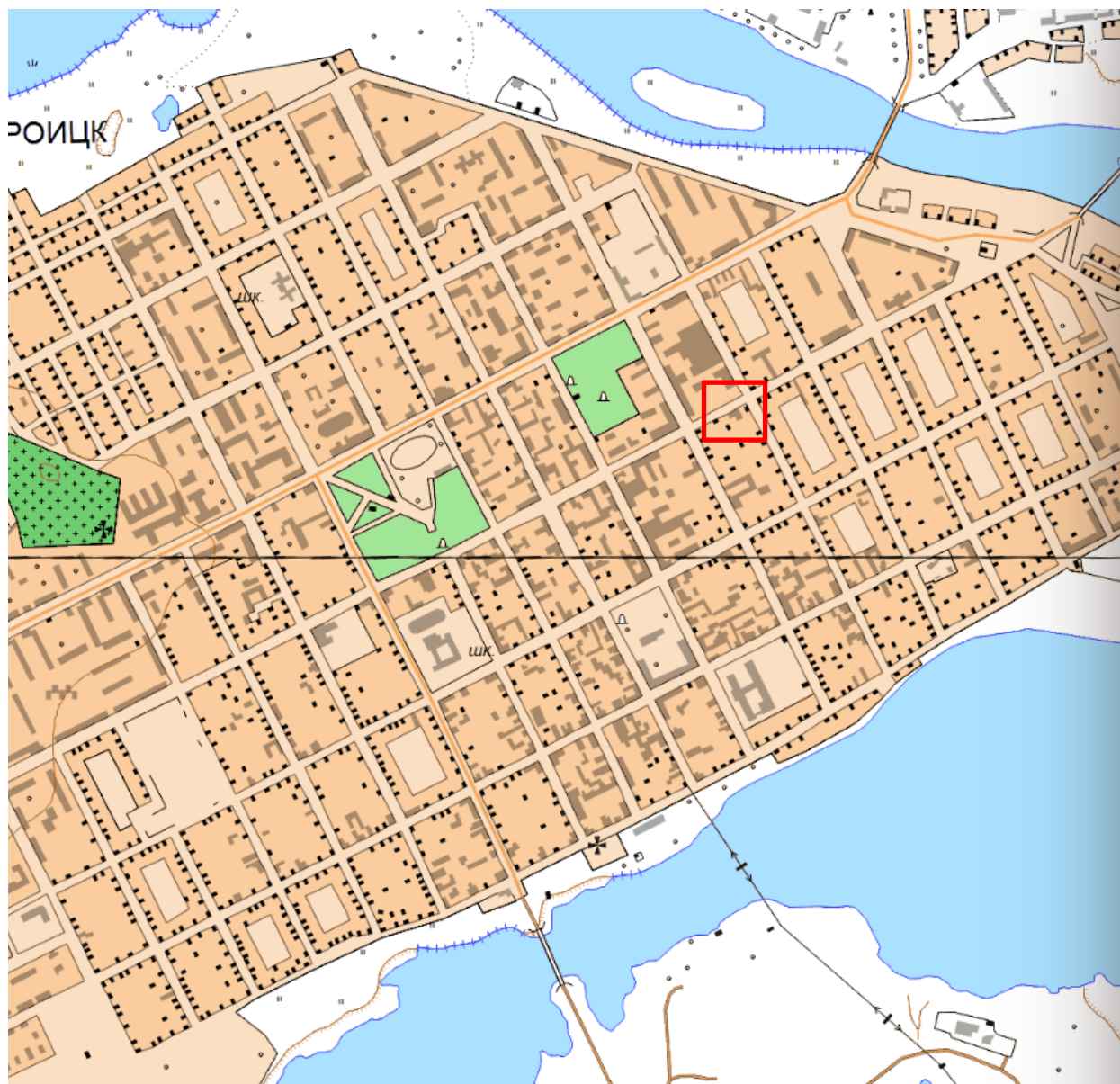


Фото 3. Фрагмент плана г. Троицк, 1990 г.



Расположение рассматриваемого объекта



Фото 4. Спутниковый снимок, 2024 г.



Расположение рассматриваемого объекта



Фото 5. Выкопировка из кадастровой карты, 2024 г.



Расположение рассматриваемого объекта.
Кадастровый номер здания 74:35:0300006:59

Материалы современной фотофиксации

Общие данные

Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76, выполнена в ноябре 2024 года.

Собственник не предоставил доступ на объект. Фотофиксация выполнена с доступной прилегающей к объекту территории.

Фотофиксация проводилась цифровой фотокамерой Canon в светлое время суток.

Фотофиксация выполнена Карякиной Е.А.

В фотофиксации объекта представлены:

Общие виды выявленного объекта культурного наследия и прилегающей к нему территории;

Фасады и элементы фасадов выявленного объекта культурного наследия.



Фото 1. Вид на выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76



Фото 2. Вид на выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76



Фото 3. Вид на выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76



Фото 4. Вид на выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76



Фото 5. Вид на выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76



Фото 6. Вид на выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76



Фото 7. Вид на выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76



Фото 8. Вид на выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76



Фото 9. Вид на выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76



Фото 10. Вид на выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76



Фото 11. Вид на выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76



Фото 12. Вид на выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76



Фото 13. Вид на выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76



Фото 14. Вид на выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76



Фото 15. Вид на выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76



Фото 16. Вид на выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76



Фото 17. Вид на выявленный объект культурного наследия «Жилой дом», расположенный по адресу: Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76

ПРОЕКТ

**предмета охраны объекта культурного наследия «Особняк купца Малофеева»,
расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ,
г. Троицк, ул. Советская, 76**

1. Описание объекта

Троицк был основан в июне 1743 году как крепость Уйской укрепленной пограничной линии, на левом берегу реки Уй. Крепость находилась на главном караванном пути, который проходил из Азии в Европу. Напротив крепости на правом берегу реки Уй был выстроен меновой двор, который просуществовал до 1915 г. (сначала деревянный в 1749 г., затем каменный в 1822 году), пограничная таможня (1749 г.) и закрыта в 1868 г. (по другим источникам 1863 г.) в связи с упразднением Оренбургского таможенного округа. По указу императрицы Екатерины II (ноябрь 1749 г.) в Троицке в мае 1750 года начала работать ярмарка, которая ежегодно проходила с мая по октябрь на меновом дворе, обороты которой стремительно росли и достигали 2,5 млн. рублей в год.

Постепенно торговля перемещается в центр города со строительством гостиного двора (1866 г.), банков, торговых домов, гостиницей и общественных зданий, которые коренным образом меняют облик города. Город становится жемчужиной архитектуры на Южном Урале. В мае 1774 года крепость стала ареной Пугачевского восстания, была штурмом взята Пугачевым. В крепости Пугачев не остался, а расположился в полутора верстах от города на горе, которая носит сейчас его имя.

Троицкая крепость становится уездным городом по указу Екатерины II с 1784 года, и относится к Уфимскому наместничеству. С 1804 года город в составе Оренбургской губернии.

Постепенно Троицк становится культурным центром Южного Урала. Открываются церковно-приходские школы, начальные школы, уездное училище (1830 г.), приходское училище (1839 г.), женское училище (1861), училище для киргизских (казахских) детей (1861 г.). Женское училище в 1870 году становится прогимназией. В сентябре 1873 года в городе открывается классическая мужская гимназия. Существует женская гимназия. Открывается медресе "Расулия" (1850 г.),

которое названо по имени ее основателя. В 1879 году открылась первая библиотека в Оренбургской губернии.

В 1889 году на 14 тысяч горожан приходилось 8 православных церквей, 4 мечети, 1 синагога. Население Троицка с самого его основания было многонациональным.

В 1898 году в городе насчитывалось 1446 жилых домов, в том числе каменных - 55; 253 торговые лавки, 34 предприятия главным образом кожевенные, мукомольные, салотопенные, пивоваренные, мыловаренные, свечные, клеевые и другие.

За свою историю Троицк не раз становился местом ожесточенных социальных столкновений. Это и период крестьянской войны 1773-1775 гг. В годы гражданской войны XX века неоднократно переходил к сторонникам то белого, то красного движений.

В советский период Троицк продолжал развиваться и сохранил за собой роль промышленного и культурного центра на Южном Урале. В городе построены электромеханический, станкостроительный, дизельный и кирпичный заводы. Предприятия пищевой и легкой промышленности. Самая мощная тепловая электростанция в стране Троицкая ГРЭС. В Троицке функционируют ветеринарный институт. Энергостроительный, зооветеринарный, сельскохозяйственный, техникум механизации и электрификации сельского хозяйства. Педагогическое, медицинское и училище гражданской авиации.

Объект, расположенный по адресу г. Троицк, ул. Советская, 76, построен в 1880-е.

После революции и гражданской войны в городе стали открываться татарские школы. Появилась 7-летняя татарская школа. Вначале она располагалась в одноэтажном здании по Татарскому переулку (30 лет ВЛКСМ), а перед войной ее перевели в здание нынешней 14-й школы (ул. им. Ленина), но в 1942 г. перевели в 2-х этажное здание по ул. Советской (бывший дом купца Малофеева). Здание внутри перепланировали, прорубили новые окна и двери, сделали капитальный ремонт. Однако в мае 1943 г. школу перевели в 2-х этажное здание по ул. Володарского, 21,

а в здании по ул. Советской разместили русскую начальную школу №17.

С 1990-х годов в здании расположено Троицкое отделение «Челябинвестбанка».

Объект представляет собой двухэтажное кирпичное прямоугольное в плане здание с выступами на восточном фасаде, под вальмовой крышей. Общие габаритные размеры памятника: 16м x 20 м.

Главный фасад решен в 6 осей, симметричный. Оконные проемы в обоих этажах с лучковым завершением. Фасады оштукатурены и окрашены в светлый оттенок с контрастным выделением лепных декоративных элементов. В боковых осях главного фасада устроены входные порталы с арочными металлическими козырьками, декорированными коваными элементами.

Декоративное оформление фасадов представлено французским рустом в уровне первого этажа, филенками в подоконном пространстве второго этажа, угловыми и простеночными рустованными пилястрами в уровне первого этажа и филенчатыми пилястрами в уровне второго этажа, лучковыми арками над оконными проемами второго этажа. Простенки второго этажа оформлены полуколонками в три четверти высоты этажа, декорированы перехватами. Оконные проемы оформлены широким обрамлением и замковыми камнями. Фасады завершены уступчатым фризом, многоступенчатым венчающим карнизом и центральным аттиком главного фасада с лучковым завершением по центру, парой оконных проемов с арочным завершением и круглыми сквозными проемами по бокам аттика. Навершия над филенчатыми пилястрами завершены вазонами.

2. Анализ современной градостроительной ситуации

Объект расположен в центральной части г. Троицк, в северной части квартала, образованного улицами Советская, им. А.Н. Иванова, им. Братьев Малышевых, им. Ленина.

Окружающая застройка имеет низкую плотность. Этажность застройки в квартале варьируется от 1 до 3 этажей. Застройка в квартале преимущественно периметрального типа, представлена жилыми домами, а также объектами образовательного и общественного назначения. Жилые дома выстроены как в конце

XIX века, XX века, начале XXI века.

Прилегающие к рассматриваемому участку кварталы также представлены малоэтажными жилыми домами, общественными зданиями, учреждениями здравоохранения, а также образовательными учреждениями. Этажность застройки варьируется от 1 до 4 этажей.

Транспортная ситуация на рассматриваемой территории условно благоприятная: рядом с объектом отсутствуют организованные общедоступные парковки, транспортные средства расположены преимущественно вдоль улиц и на приусадебных участках. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 80 м. от Объекта на ул. Советская.

Инфраструктура исследуемой территории достаточно организована в плане городского благоустройства.

Рельеф в квартале естественный, имеет спокойный характер.

Исследуемый квартал является элементом планировочной структуры г. Троицк. Планировочная структура квартала сохранила исторические очертания и подлежит сохранению.

3. Выводы по результатам комплексных исследований

Сохранность условий визуального восприятия объекта в его историко-градостроительной и природной среде обеспечивается пешеходными маршрутами зрительного восприятия в канале ул. Советская, а также с прилегающей к Объекту территории.

Объект расположен на южной стороне ул. Советская, объект окружён по периметру кустарниками и выделяется на фоне озеленения при визуальном восприятии. Восприятие Объекта обеспечивается озеленённой благоустроенной территорией вокруг него, архитектурно-планировочная структурой, которой выделяет рассматриваемый объект в композиции ул. Советская.

Таким образом, на основании проведенных комплексных исследований в предмет охраны объекта культурного наследия рекомендуется включить:

Градостроительные характеристики

Историческое местоположение объекта в градостроительной среде - на красной линии улицы Советская.

Композиционная значимость – часть рядовой исторической застройки улицы Советская конца XIX века.

Объемно-планировочное решение

Конфигурация и габаритные размеры.

Габариты дома: 16*20 м.

Объемно-пространственная композиция:

Каменное двухэтажное прямоугольное в плане здание с выступами на восточном фасаде, под вальмовой крышей.

Архитектурные и конструктивные характеристики

Декоративное оформление фасадов.

- Оформление оконных проемов широким обрамлением и замковыми камнями;
- Решение главного фасада в 6 осей, симметричная композиция фасада;
- Французский руст первого этажа;
- Оформление простенков второго этажа полуколонками в три четверти высоты этажа, декорированные перехватами;
- Филенки в подоконном пространстве второго этажа;
- Угловые и простеночные рустованные пилястры в уровне первого этажа;
- Угловые и простеночные филенчатые пилястры в уровне второго этажа;
- Ритм лучковых арок над оконными проемами второго этажа;
- Уступчатый фриз;
- Многоступенчатый венчающий карниз;
- Центральный аттик главного фасада с лучковым завершением по центру, парой оконных проемов с арочным завершением и круглыми сквозными проемами по бокам аттика;
- Навершия над филенчатыми пилястрами, завершённые вазонами.

Оконные проемы.

- Габариты, количество и местоположение проемов фасадов. Проемы с лучковым завершением в уровне первого и второго этажа

Материалы

- Материал стен здания – кирпич;
- Декоративные фасадные элементы лепные;

- Материал покрытия крыши – металлические листы с фальцевым соединением.


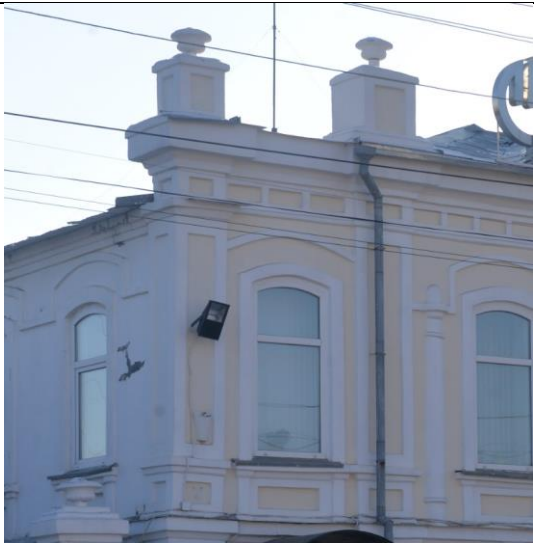
Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи памятника


- точка наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия в южном направлении.

**Утверждаемая часть предмета охраны объекта культурного наследия «Особняк купца Малофеева», расположенного по адресу:
Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76**

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	Градостроительные характеристики.	<p>Историческое местоположение объекта в градостроительной среде - на красной линии улицы Советская.</p> <p>Композиционная значимость – часть рядовой исторической застройки улицы Советская конца XIX века.</p>	 

2	Объемно-планировочное решение	<p>Конфигурация и габаритные размеры.</p> <p>Габариты дома: 16*20 м.</p> <p>Объемно-пространственная композиция:</p> <p>Каменное двухэтажное прямоугольное в плане здание с выступами на восточном фасаде, под вальмовой крышей.</p>	
3.1	Архитектурные и конструктивные характеристики	<p>Декоративное оформление фасадов.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Оформление оконных проемов широким обрамлением и замковыми камнями; – Решение главного фасада в 6 осей, симметричная композиция фасада; – Французский руст первого этажа; – Оформление простенков второго этажа полуколонками в три четверти высоты этажа, декорированные перехватами; – Филенки в подоконном пространстве второго этажа; – Угловые и простеночные рустованные пилястры в уровне первого этажа; – Угловые и простеночные филенчатые пилястры в уровне второго этажа; – Ритм лучковых арок над оконными проемами второго этажа; – Уступчатый фриз; – Многоступенчатый венчающий карниз; – Центральный аттик главного фасада с лучковым завершением по центру, парой оконных проемов с арочным завершением и круглыми сквозными проемами по бокам аттика; – Навершия над филенчатыми пилястрами, завершённые вазонами. 	

3.2		<p>Оконные проемы. – Габариты, количество и местоположение проемов фасадов. Проемы с лучковым завершением в уровне первого и второго этажа</p>	
4	Материалы	<p>Материал стен здания – кирпич; Декоративные фасадные элементы лепные; Материал покрытия крыши – металлические листы с фальцевым соединением.</p>	

5.1	Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи памятника	– точка наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия в южном направлении.	
-----	---	---	---

Предмет охраны объекта культурного наследия может быть уточнен в процессе иных исследований объекта культурного наследия и при производстве работ по сохранению объекта культурного наследия.

ПРОЕКТ
границ территории объекта культурного наследия «Особняк купца
Малофеева», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий
городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76

Границы территории устанавливаются на фактическое местоположение объекта культурного наследия с учетом сведений из ЕГРН. Граница проходит в 2 метрах от внешнего контура объекта культурного наследия.





Описание местоположения характерных (поворотных) точек границ
территории объекта культурного наследия.

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат		МСК-74 (зона 2)			
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	486309.91	2334708.75	аналитический	0,1 м	-
2	486331.58	2334696.87	аналитический	0,1 м	-
3	486333.26	2334695.96	аналитический	0,1 м	-
4	486343.41	2334714.49	аналитический	0,1 м	-
5	486319.68	2334727.12	аналитический	0,1 м	-
1	486309.91	2334708.75	аналитический	0,1 м	-



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

- 
Объект культурного наследия «Особняк купца Малофеева», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Советская, 76
- 
Территория объекта культурного наследия
- 
Номер характерной (поворотной) точки границ территории объекта культурного наследия
- 
Границы земельных участков, зарегистрированные в ЕГРН

Режим использования территории объекта культурного наследия.

В границах территории объекта культурного наследия разрешается:

- 1) проведение работ по сохранению Объекта;
- 2) ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности Объекта и позволяющей обеспечить функционирование Объекта в современных условиях;
- 3) строительство, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций для обеспечения функционирования Объекта с последующим восстановлением нарушенных участков поверхности земли;
- 4) проведение работ по благоустройству территории, направленных на формирование близкого к историческому контексту восприятия Объекта;
- 5) размещение малых архитектурных форм и информационных объектов, не противоречащих условиям зрительного восприятия Объекта;
- 6) проведение мероприятий по обеспечению пожарной и экологической безопасности Объекта;
- 7) устройство архитектурной подсветки Объекта и его территории.

В границах территории объекта культурного наследия запрещается:

- 1) строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства;
- 2) 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;
- 3) размещение некапитальных строений и сооружений, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению Объекта;
- 4) хозяйственная или иная деятельность, ведущая к разрушению, искажению внешнего облика Объекта, нарушающая целостность Объекта и создающая угрозу его повреждения, разрушения или уничтожения;
- 5) строительство наземных и воздушных инженерных коммуникаций, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению Объекта;
- 6) установка рекламных конструкций за исключением рекламных конструкций, разрешенных в соответствии с пунктом 3 статьи 35.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- 7) создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты.