

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений
пивного завода Зуккера» по адресу: Челябинская область, г.Троицк,
ул.Ловчикова,41, в целях обоснования целесообразности включения
данного объекта в единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации,
изменения его категории историко-культурного значения, а также в
части уточнения состава, наименования и сведений о времени
возникновения объекта культурного наследия с внесением данных
изменений в реестр.

г. Челябинск, г.Троицк

«23» августа 2022 г.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», «Положения о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 № 569.

В соответствии с пунктом 11¹ указанного выше Положения экспертиза проводится одним экспертом.

а)Дата начала проведения экспертизы	23 декабря 2021 г.
б)Дата окончания проведения экспертизы	23 августа 2022 г.
в)Место проведения экспертизы	г. Челябинск, г.Троицк
Заказчик экспертизы	ООО УК «Молния Недвижимость»
г)Исполнитель экспертизы	Т.И.Маевская (г. Челябинск)

Сведения об эксперте.

Фамилия, имя и отчество	Маевская Татьяна Ивановна
Образование	высшее
Специальность	архитектор-реставратор
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	40 лет
Место работы и должность	эксперт, Начальник Проектно-реставрационного бюро ПК «ГПИ Челябинскгражданпроект»
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25 декабря 2019 года № 2032 «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы»: <ul style="list-style-type: none"> -выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; -документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; -документы, обосновывающие изменение категории

историко-культурного значения объектов культурного наследия.
--

Маевская Татьяна Ивановна – образование высшее, окончила Свердловский архитектурный институт в 1980 г. по специальности «архитектура». Общий стаж работы: 40 лет и 27 лет - в области сохранения культурного наследия. Является членом Научно-методического совета по культурному наследию при Государственном комитете охраны культурного наследия Челябинской области. Отмечена Почетным дипломом Челябинской региональной организации «Союз архитекторов России» в 2011г.; Благодарностью Законодательного Собрания Челябинской области в 2012г.; Благодарственным письмом Губернатора Челябинской области за значимый вклад в реконструкцию Зала камерной и органной музыки «Родина» г. Челябинска в 2014г., грамотой Губернатора Челябинской области за значимый вклад в сохранение объектов культурного наследия Челябинской области в 2015г., Благодарностью Государственного комитета охраны культурного наследия Челябинской области за значительный вклад в сохранение исторического и культурного наследия Челябинской области от 23.12.2021г. №7-н. В соответствии с Приказом МК РФ от 09.07.2018г. №1145- является аттестованным архитектором-реставратором. Член Союза архитекторов с 1986 г.

В соответствии с законодательством Российской Федерации, эксперт несет ответственность за соблюдение принципов проведения историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона 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 15 июля 2009 № 569, обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

Я, нижеподписавшаяся Маевская Татьяна Ивановна, несу ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

д) Нормативные правовые акты, обосновывающие решения экспертизы:

- *Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;*
- *Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;*
- *Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;*
- *«Положение о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569;*
- *Закон Челябинской области от 12.05.2015 № 168 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Челябинской области»;*
- *Приказ Министерства культуры РФ от 04.06.2015 №1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия»;*
- *Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;*
- *Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.11.2018 № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236»;*
- *«Правила землепользования и застройки территории Троицкого городского округа (утв. Решением Собрания депутатов г.Троицка Челябинской области от 24.09.2009г., №120 « Об*

утверждении Правила землепользования и застройки территории Троицкого городского округа».);

- *Приказ Министерства культуры РФ от 13.01.2016г.№28 «Об утверждении порядка определения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».*

е) Цель и объект экспертизы:

Цель экспертизы:

-обоснование целесообразности включения выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

-определение категории историко-культурного значения, уточнение наименования, состава и сведений о времени возникновения выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» с внесением данных изменений в реестр.

Объекты экспертизы:

-выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» (состав объекта на момент выполнения экспертизы документально не зафиксирован), расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул.Ловчикова,41 ;

-документы, обосновывающие включение выявленного объектов культурного наследия в реестр;

-документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, уточнение наименования, состава и сведений о времени возникновения выявленного объекта культурного наследия.

Принятые сокращения и термины:

- «Комплекс строений пивного завода Зуккера», объект культурного наследия, пивной завод, комплекс - выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера», расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул.Ловчикова,41;

- 73-ФЗ – Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ;

- Реестр - единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской Федерации.

ж) Перечень документов, представленных заявителем:

- Копия Градплана земельного участка с кадастровым номером 74:35:0200008:2 № РФ-74-2-12-100-2020-0011 от 29.04.2021г.по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул.Ловчикова,41 (Управление по архитектуре и градостроительству Администрации города Троицка)-10лл.;

- Выкопировка из кадастровой карты г.Троицка от 10.08.2022г.- 1л.;

- Копия отчета об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости) - земельный участок с кадастровым номером 74:35:0200008:2 от 10.01.2022г. №99/2022/442121217- 36 лл.;

-Схема земельного участка со строениями бывшего пивного завода (Бюро технической инвентаризации г.Троицка,1982г.) с наложенными границами земельных участков на 2021г.- 1л.;

- Копия Межевого плана от 22.06.2022 г. с образованием 4 (четырёх) земельных участков, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:35:0200008:2, расположенного по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, г Троицк, ул. Ловчикова, д. 41 (кадастровый инженер – Никифорова Н.В.) – 14 лл.;
- Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером № 74:35:0200008:481 от 08.07.2022 г. – 4 лл.;
- Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером № 74:35:0200008:482 от 08.07.2022 г. – 4 лл.;
- Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером № 74:35:0200008:483 от 08.07.2022 г. – 4 лл.;
- Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером № 74:35:0200008:484 от 08.07.2022 г. – 4 лл.;
- Копия отчета о переходе прав на объект недвижимости – здание с кад.номером № 74:35:0000000:2320 (варочный цех) от 06.02.2022г. № 99/2022/447852102 – 1 л.;
- Копия отчета об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости)- нежилое здание- гараж, от 13.05.2021г., №99/2021/392642753 - 2лл.;
- Копия кадастрового паспорта на нежилое здание- варочный цех (главный корпус), от 27.11.2015г., №7400/101/15-960119- 2лл.;
- Копия кадастрового паспорта на нежилое здание- гараж, от 27.11.2015г., №7400/101/15-958870- 2лл.;
- Копия кадастрового паспорта на нежилое здание - контора завода и столовая, от 26.11.2015г., №7400/101/15-955687- 2лл.;
- Копия кадастрового паспорта на нежилое здание - котельная, от 27.11.2015г., №7400/101/15-959809- 2лл.;
- Копия кадастрового паспорта на нежилое здание - лаборатория, от 27.11.2015г., №7400/101/15-956930- 2лл.;
- Копия Отчета об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости)- магазин (пивбар) от 28.12.2021г., №99/2021/441113126 - 2 лл.;
- Копия кадастрового паспорта на нежилое здание- магазин (пивбар), от 27.11.2015г., №7400/101/15-959617- 2лл.;
- Копия отчета об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости) - лаборатория, от 27.12.2021г., №99/2021/440976397 - 3лл.;
- Письмо ООО УК «МОЛНИЯ-НЕДВИЖИМОСТЬ» от 2021г. в Государственный комитет охраны культурного наследия Челябинской области с запросом об информации по выявленному объекту культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера», расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул.Ловчикова,4- 1л.;
- Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера»- 8 фотографий;
- Письмо Государственного комитета охраны культурного наследия Челябинской области ООО УК «МОЛНИЯ-НЕДВИЖИМОСТЬ» от 11.06.2021г.№ 01-08/1659 по выявленному объекту культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера», расположенному по адресу: Россия, Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул.Ловчикова,41- 1л.;
- Копия отчета об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости)- проходная будка, от 13.05.2021г., №99/2021/392642791 - 2лл.;
- Копия кадастрового паспорта на нежилое здание- проходная будка, от 27.11.2015г., №7400/101/15-960231- 2лл.;

- Копия кадастрового паспорта на нежилое здание – компрессорная и ОГМ (механическая мастерская) от 05.02.2016г., №7400/101/15-87717- 2лл.;
- Копия отчета об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости), нежилое здание-столярный цех, от 13.05.2021г., №99/2021/392642721 - 2лл.;
- Копия кадастрового паспорта на нежилое здание – столярный цех, от 27.11.2015г., №7400/101/15-960208- 2лл.;
- Копия кадастрового паспорта на нежилое здание– цех розлива, бродильно-лагерный подвал, от 26.11.2015г., №7400/101/15-956328- 1л.;
- Копия отчета о переходе прав на объект недвижимости –здание с кад.номером №74:35:0200008:49 (цех розлива) от 06.02.2022г. № 99/2022/447693112 – 1 л.;
- Копия Технического паспорта на нежилое здание: цех розлива, от 03.12.2007г. (Лит.И1) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области троцкий филиал)- 14лл.;
- Копия Технического паспорта на нежилое здание: варочный цех, от 03.12.2007г. (Лит.И8) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области троцкий филиал)- 14лл.;
- Копия Технического паспорта на нежилое здание: магазин-бар, от 03.12.2007г. (Лит.Е, Е1, Е2, Е3) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области троцкий филиал)- 10лл.;
- Копия Технического паспорта на нежилое здание: лаборатория, от 03.12.2007г. (Лит.И16, И8) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области троцкий филиал)-12лл.;
- Копия Технического паспорта на жилое здание от 03.12.2007г. (Лит.А1, А2, А3, а2, а3) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области троцкий филиал)- 11лл.;
- Копия Технического паспорта на нежилое здание: котельная, от 03.12.2007г. (Лит.М) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области троцкий филиал)-11лл.;
- Копия Технического паспорта на нежилое здание: контора завода и столовая, от 03.12.2007г. (Лит.В) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области троцкий филиал)-10лл.;
- Копия Технического паспорта на нежилое здание: гараж (склад №1, склад №2), от 03.12.2007г. (Лит.К) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области троцкий филиал)- 7лл.;
- Копия Технического паспорта на нежилое здание: компрессорная и ОГМ (механическая мастерская), от 03.12.2007г. (Лит.И12) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области троцкий филиал)- 8лл.;
- Копия Технического паспорта на нежилое здание: котельная, от 03.12.2007г. (Лит.М) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области троцкий филиал)-11лл.;
- Список от 20.02.1995г. №14 вновь выявленных объектов культурного наследия Челябинской области, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (ГНПЦ по охране исторического и культурного наследия Челябинской области)- 8лл.;
- Письмо Государственного комитета охраны культурного наследия Челябинской области ООО УК «МОЛНИЯ-НЕДВИЖИМОСТЬ» от 29.07.2021г.№ 01-08/2152 по статусу и составу выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера», расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул.Ловчикова,41- 2л.

з) Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:

Не имеются.

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

Экспертом при проведении экспертизы было осуществлено аналитическое изучение документов и материалов в целях определения соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:

- *соответствия нормативным и правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;*
- *обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории;*
- *научной обоснованности.*

При проведении государственной историко-культурной экспертизы выполнены следующие исследования и работы:

- *рассмотрены представленные Заказчиком документы и материалы;*
- *проведен сбор, изучение и анализ дополнительных библиографических, архивных материалов, в том числе по аналогичным постройкам;*
- *анализ архитектурных тенденций в проектировании подобного типа зданий и комплексов зданий в конце 19 в. - начале 20 в. в Челябинской области и России;*
- *проведено натурное обследование объекта экспертизы;*
- *осуществлена дополнительная фотофиксация объекта экспертизы на момент её проведения;*
- *проведены дополнительные архитектурные, градостроительные исследования;*
- *проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы (объекту архитектурного наследия – ОАН, - применена Методика определения категории историко-культурной ценности объектов историко-архитектурного наследия, разработанная С.В. Зеленовой: методика/ автор - С.В. Зеленова, руководитель – к.т.н., профессор кафедры ЮНЕСКО ННГАСУ Т.П. Виноградова), 2009г.);*
- *оформлены результаты экспертизы в виде акта государственной историко-культурной экспертизы.*

Экспертом установлено, что документов и материалов, представленных Заказчиком и полученных дополнительно достаточно для обоснования целесообразности включения выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера», расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул.Ловчикова,41, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определения категории историко-культурного значения, уточнения наименования, состава и сведений о времени возникновения выявленного объекта культурного наследия.

к) Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований:

Общие сведения:

Экспертируемый объект - выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» в соответствии со Списком от 20.02.1995г. №14 вновь выявленных объектов культурного наследия Челябинской области, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (ГНПЦ по охране исторического и культурного наследия Челябинской области).

Данные сведения подтверждены Письмом от 29.07.2021г. №01-08/2152 Государственного комитета охраны культурного наследия Челябинской области ООО УК «МОЛНИЯ-НЕДВИЖИМОСТЬ».

В состав «Комплекса строений пивного завода Зуккера» в соответствии с письмом входят:

- здание цеха розлива с кадастровым номером №74:35:0200008:49, площ.2785,9м²;
- здание варочного цеха с кадастровым номером №74:35:0000000:2320, площ.2290м²;
- здание магазина-пивбара с кадастровым номером №74:35:0200008:46, площ.230,3м²;
- здание лаборатории с кадастровым номером №74:35:0200008:50, площ.139м²;
- здание гаража с кадастровым номером №74:35:0200008:43, площ.718,2м²;
- здание проходной будки с кадастровым номером №74:35:0200008:40, площ.19,8м²;
- здание компрессорной и ОГМ (механический цех) с кадастровым номером №74:35:0000000:2319;
- здание котельной с кадастровым номером №74:35:0000000:2303;
- здание конторы с кадастровым номером №74:35:0200008:48, площ.386м².

Данные сведения документально не подтверждены.

Комплекс расположен в центральной исторической части г.Троицка в пределах квартала, ограниченного улицами Пионерской, Тони Меншениной, Ловчикова и Красноармейской к юго-востоку от р.Увелька, к северо-западу от исторического центра.

Первоначально пивной завод Зуккера поставлен в список памятников архитектуры г.Троицка Решением облисполкома Троицкого района от 29.09.1977г. № 169.

Территория квартала, в котором размещается комплекс, с кадастровым номером **74:35:0200008** входит в границы исторического центра города Троицка.

На начало 2022 года, земельный участок, на котором располагался выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» имел кадастровый номер **74:35:0200008:2**.

В конце июня 2022 года был разработан **Межевой план** (от 22.06.2022 г.) с образованием 4 (четырёх) земельных участков: 74:35:0200008:481, 74:35:0200008:482, 74:35:0200008:483, 74:35:0200008:484, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:35:0200008:2, расположенного по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, г Троицк, ул. Ловчикова, д. 41 (кадастровый инженер – Никифорова Н.В.).

В соответствии с утверждёнными «Правилами землепользования и застройки территории Троицкого городского округа», земельные участки с кадастровыми номерами: 74:35:0200008:481, 74:35:0200008:482, 74:35:0200008:483, 74:35:0200008:484 расположены в территориальной зоне «№ 01 04 11 Г 1 (промышленные зоны)».

Адрес выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера»: **Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул.Ловчикова,41.**

Комплекс исторических построек имеет ценность как образец комплексов пивных заводов дореволюционной России в кирпичном исполнении конца XIX-начала XX вв. На протяжении XX в. пивной завод функционировал по своему первоначальному назначению.

На данный момент завод не функционирует. Строения не используются.

Правообладатель: собственность - ООО УК «Молния Недвижимость» (более раннее название - ООО «Инвест-Строй»).

Утвержденные границы территории объекта культурного значения отсутствуют.

Анализ документов и материалов, представленных Заказчиком и полученных экспертом дополнительно (См.Приложение №2):

Решением Облисполкома Троицкого района от 29.09.1977г. № 169 комплекс зданий пивного завода отнесен к памятникам архитектуры «Комплекс строений пивного завода Зуккера» (1907г.) по адресу: Челябинская область, г.Троицк,

ул.Ловчикова,41. Комплекс был включен в список памятников без описания особенностей и состава.

«Троицк. Проект детальной планировки центральной части. Том II (институт «Челябинскгражданпроект», г.Челябинск, 1981г.). В проекте предложено сохранить «Комплекс строений пивного завода Зуккера» с включением его в формируемую систему общегородского центра с сохранением функции.

«Историко-архитектурный опорный план и проект зон охраны памятников истории и культуры г. Троицка» (Уральский архитектурно-художественный институт,1993г., г. Екатеринбург). Комплекс зданий отнесен к памятникам архитектуры №44 - «Комплекс строений пивного завода Зуккера». Комплекс размещается в исторической части г.Троицка. Построен по проекту гражданского инженера М.И.Баллога в 1902-1908гг. В соответствии с проектом комплекс размещается в пределах территории зоны режима реконструкции «Б» (сохранение и реконструкция комплекса зданий пивного завода с возможностью нового строительства);

«Троицк. Концепция реконструкции исторического центра города» (ЮНЕДИС-арт. Уральский архитектурно-художественный институт,1993г., г. Екатеринбург) (архив эксперта). В концепции сохраняется предложение по включению «Комплекса строений пивного завода Зуккера» в формируемую систему исторического центра города.

Список от 20.02.1995г. №14 вновь выявленных объектов культурного наследия Челябинской области, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (ГНПЦ по охране исторического и культурного наследия Челябинской области) - Комплекс был включен в список памятников под №24 как «Комплекса строений пивного завода Зуккера» без описания особенностей и состава;

Технический паспорт на нежилое помещение: гараж (склад №1, склад №2) по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41 (Лит.К) от 03.12.2007г. (Областное государственное унитарное предприятие «Областной центр технической инвентаризации по Челябинской области», Троицкий филиал).

Одноэтажное кирпичное здание (транспортное). Площадь 816,3 м². Год строительства 1963г. Процент износа – 12% (фундаменты - железобетонные; наружные стены – кирпичные, шлакоблочные; перекрытие- ж/б плиты; крыша – из рубероида; полы - бетонные; двери металлические. Планировочные габариты здания-памятника- 17м x 48,6м, общая высота- 3,6 м;

Технический паспорт на нежилое помещение: компрессорная и ОГМ (механическая мастерская), по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41 (Лит.И12) от 03.12.2007г. (Областное государственное унитарное предприятие «Областной центр технической инвентаризации по Челябинской области», Троицкий филиал).

Одноэтажное кирпичное здание (транспортное) с подвалом. Площадь 817,2 м². Год строительства 1942г. Процент износа – 54% (фундаменты - бетонные; наружные стены – кирпичные; перегородки - кирпичные, деревянные; перекрытие- ж/б плиты; крыша – металлическая; полы – дощатые, цементные; окна, двери- деревянные. Планировочные габариты здания- 26,4м x 30,3м, общая высота- 4,6-7,5 м;

Технический паспорт на нежилое помещение: котельная, по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41 (Лит.М) от 03.12.2007г. (Областное государственное унитарное предприятие «Областной центр технической инвентаризации по Челябинской области», Троицкий филиал).

Одноэтажное кирпичное здание (производственное). Площадь 427,2 м. Год строительства 1942г. Процент износа – 74% (фундаменты – бутовые, бутово-бетонные; наружные стены

– кирпичные; перегородки- кирпичные; перекрытие- ж/б плиты; крыша – металлическая; полы – цементные; окна, двери- деревянные, металлические. Планировочные габариты здания- 24,8м x 15м, общая высота- 6,75 м;

Технический паспорт на нежилое помещение: варочный цех, по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41 (Лит.И8,и) от 03.12.2007г. (Областное государственное унитарное предприятие «Областной центр технической инвентаризации по Челябинской области», Троицкий филиал).

Разноэтажный (3-5 эт.) комплекс кирпичных зданий (производственные). Съёмочная площадь 3291,5 м². Год строительства 1908г. Процент износа – 57,5% (фундаменты – ж/б блоки; наружные стены – кирпичные; перегородки - кирпичные, деревянные; перекрытие- ж/б плиты; крыша – металлическая; полы – бетонные; окна, двери - деревянные). Планировочные габариты здания- 69м x24м;

Технический паспорт на нежилое помещение: контора завода и столовая, по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41 (Лит.В) от 03.12.2007г. (Областное государственное унитарное предприятие «Областной центр технической инвентаризации по Челябинской области», Троицкий филиал).

Одноэтажное кирпичное здание (администр.). Год строительства 1909г. Процент износа – 48% (фундаменты – бутовые ленточные; наружные стены – кирпичные; перегородки- кирпичные, деревянные; перекрытие- деревянные; крыша – шиферная; полы – дощатые; окна, двери- деревянные). Планировочные габариты здания-15,62м x 24м, высота пот.- 3,8м;

Технический паспорт на нежилое помещение: лаборатория, по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41 (Лит.И16) от 03.12.2007г. (Областное государственное унитарное предприятие «Областной центр технической инвентаризации по Челябинской области», Троицкий филиал).

Одноэтажное кирпичное здание (администр.). Год строительства 1902г. Процент износа – 51% (фундаменты – бутобетонные; наружные стены – кирпичные; перегородки - кирпичные, деревянные; перекрытие- ж/б плиты; крыша – металлическая; полы – дощатые; окна, двери- деревянные). Планировочные габариты здания- 6,37м x14,47м, высота- 6,55м;

Технический паспорт на нежилое помещение: магазин - пивбар, по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41 (Лит.Е, Е1,Е2,Е3) от 03.12.2007г. (Областное государственное унитарное предприятие «Областной центр технической инвентаризации по Челябинской области», Троицкий филиал).

Одноэтажное кирпичное здание (администр.). Год строительства 1908г. Процент износа – 46% (фундаменты – бутовые, ленточные; наружные стены – кирпичные; перегородки- кирпичные, деревянные; перекрытие- деревянные; крыша – металлическая; полы – дощатые; окна, двери- деревянные). Планировочные габариты здания- 22,55м x10,9м, высота- 3,3м;

Технический паспорт на жилое помещение: жилой дом, по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41 (Лит.А,А1, а1,а2,а3) от 03.12.2007г. (Областное государственное унитарное предприятие «Областной центр технической инвентаризации по Челябинской области», Троицкий филиал).

Двухэтажное кирпичное здание (жилое). Год строительства 1908г. Процент износа – 46% (фундаменты – бутовые, ленточные; наружные стены – кирпичные; перегородки- кирпичные, деревянные; перекрытие- деревянные; крыша – металлическая; полы – дощатые; окна, двери- деревянные). Планировочные габариты здания- 27м x17,2м, высота в пределах 11м;

Технический паспорт на нежилое помещение: цех розлива, по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41 (Лит.И1) от 03.12.2007г. (Областное государственное унитарное предприятие «Областной центр технической инвентаризации по Челябинской области», Троицкий филиал).

Двухэтажное кирпичное здание (производственное). Год строительства 1902г. Процент износа – 53% (фундаменты – бутобетонные; наружные стены – кирпичные; перегородки - кирпичные; перекрытие - ж/б плиты; крыша – металлическая; полы – дощатые, бетонные; окна, двери- деревянные). Планировочные габариты здания- 62м x39м, высота- 5,5м;

Кадастровый паспорт на нежилое здание – цех розлива, бродильно-лагерный подвал, от 26.11.2015г., №7400/101/15-956328:

Кадастровый номер здания-цеха розлива - 74:35:0200008:49. Адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41. Дата внесения в государственный реестр недвижимости 10.12.2011г. Площадь - 2808,2 м². Этажность - 4 эт. (2 подземных). Стены - кирпичные. Год завершения строительства- 1902г. Право: собственность № 74-74-35/002/2008-69 от 05.02.2008г. ООО «Инвест-Строй».

Кадастровый паспорт на нежилое здание – варочный цех (главный цех), от 27.11.2015г., №7400/101/15-960119:

Кадастровый номер здания варочного цеха - 74:35:0000000:2320. Адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41. Дата внесения в государственный реестр недвижимости 10.12.2011г. Площадь- 2290,3 м². Этажность - 6 эт. (1 подземный). Стены - кирпичные. Год завершения строительства - нет. Право: собственность № 74-74-35/002/2008-67 от 05.02.2008г. ООО «Инвест-Строй».

Кадастровый паспорт на нежилое здание – магазин (пивбар), от 27.11.2015г., №7400/101/15-959617:

Кадастровый номер здания магазина (пивбара) - 74:35:0200008:46. Адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41. Дата внесения в государственный реестр недвижимости 10.12.2011г. Площадь - 230,3 м². Этажность - 2 эт. и 1 подземный. Стены - деревянные, кирпичные. Год завершения строительства- 1908г. Право: нет.

Кадастровый паспорт на нежилое здание – лаборатория, от 27.11.2015г., №7400/101/15-956930:

Кадастровый номер здания лаборатории - 74:35:0200008:50. Адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41. Дата внесения в государственный реестр недвижимости 10.12.2011г. Площадь - 139 м². Этажность - 2 эт. Стены - кирпичные. Год завершения строительства - 1902 г. Право: нет.

Кадастровый паспорт на нежилое здание – столярный цех, от 27.11.2015г., №7400/101/15-960208:

Кадастровый номер здания столярного цеха - 74:35:0000000:2317. Адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41. Дата внесения в государственный реестр недвижимости 10.12.2011г. Площадь - 69,6 м². Этажность- 1 эт. Стены - кирпичные. Год завершения строительства- 1998 г. Право: собственность

№ 74-0-1-231/1336/2015-1664 от 05.02.2008г. ООО «Инвест-Строй».

Кадастровый паспорт на нежилое здание – гараж (склад №1,№2), от 27.11.2015г., №7400/101/15-958870:

Кадастровый номер здания гаража- 74:35:0200008:43. Адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41. Дата внесения в государственный реестр недвижимости 10.12.2011г. Площадь - 718,2 м². Этажность - 1 эт. Стены - кирпичные, бетонные. Год завершения строительства- 1993 г. Право: нет.

Кадастровый паспорт на нежилое здание – проходная будка, от 27.11.2015г., №7400/101/15-960231:

Кадастровый номер здания проходной будки- 74:35:0200008:40. Адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41. Дата внесения в государственный реестр недвижимости 10.12.2011г. Площадь- 19,8 м². Этажность- 1 эт. Стены - кирпичные. Год завершения строительства- 1963 г. Право: нет.

Кадастровый паспорт на нежилое здание – компрессорная от 05.02.2016г., №7400/101/16-87717:

Кадастровый номер здания компрессорной- 74:35:0000000:2319. Адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41. Дата внесения в государственный реестр недвижимости 10.12.2011г. Площадь- 698,3 м². Этажность - 1 эт. Стены - кирпичные. Год завершения строительства- 1942 г. Право: собственность № 74-74-35/002/2008-71 от 05.02.2008г. ООО «Инвест-Строй».

Кадастровый паспорт на нежилое здание – контора завода и столовая, от 26.11.2015г., №7400/101/15-959687:

Кадастровый номер здания конторы - 74:35:0200008:48. Адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41. Дата внесения в государственный реестр недвижимости 10.12.2011г. Площадь- 386 м². Этажность- 2 эт., а также 1 – подземный. Стены- кирпичные. Год завершения строительства- 1909 г. Право: собственность № 74-74-35/002/2008-74 от 05.02.2008г., ООО «Инвест-Строй».

Кадастровый паспорт на нежилое здание – котельная, от 27.11.2015г., №7400/101/15-959809:

Кадастровый номер здания котельной- 74:35:0000000:2303. Адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41. Дата внесения в государственный реестр недвижимости 10.12.2011г. Площадь- 324,1 м². Этажность- 1 эт. Стены- кирпичные. Год завершения строительства- 1942 г. Право: собственность № 74-74-35/002/2008-70 от 05.02.2008г., ООО «Инвест-Строй».

Градостроительный план земельного участка 74:35:0200008:2 по ул.Ловчикова,41 г.Троицке в Троицком городском округе № РФ-74-2-12-100-2020-0011 от 29.04.2021г.:

-земельный участок и ком плекс здание бывшего пивзавода по ул.Ловчикова,41 (нежилые здания) находятся в центральной части города и выходят за северную линию застройки ул.Ловчикова;

-проект планировки прилегающей территории не утвержден;

-комплекс разноэтажных зданий бывшего пивзавода являются выявленным объектом культурного наследия (состав предварительный);

-в пределах земельного участка проходят городские инженерные сети с соответствующими охранными зонами: ЛЭП, охранная зона от которой частично проходит по земельному участку. В пределах охранной зоны запрещено, в т.ч. осуществлять строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос зданий или сооружений;

- на земельном участке возможны работы по ремонту здания-памятника и новое строительство с ограничениями в соответствии с «Правилами землепользования и застройки территории Троицкого городского округа (утв. Решением Собрания депутатов города Троицка Челябинской области от 24.06.2009г., №120 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории Троицкого городского округа»);
- согласно чертежу земельного участка видно, что здания и сооружения бывшего пивного завода имеют многочисленные поздние капитальные и некапитальные пристройки.
- Территория планировочно не организована;
- отсутствуют утвержденные границы объекта культурного значения.

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости) - земельный участок с кадастровым номером 74:35:0200008:2 от 10.01.2022г., №99/2022/442121217:

- кадастровый номер квартала: 74:35:0200008;
- кадастровый номер земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41, на котором располагается выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» - 74:35:0200008:2;
- категория земель - земли населенных пунктов;
- назначение земельного участка – для производственных целей;
- правообладатель: собственность – ООО УК «Молния недвижимость», собственность № 74-74-35/078/2012- 193 от 22.11.2012г.;
- площадь: 1,6923 га;
- в пределах участка расположены разноэтажные кирпичные здания, в том числе, бывшего пивного завода Зуккера:
 - здание цеха розлива с кадастровым номером 74:35:0200008:49;
 - здание варочного цеха с кадастровым номером 74:35:0000000:2320;
 - здание магазина-пивбара с кадастровым номером 74:35:0200008:46;
 - здание лаборатории с кадастровым номером 74:35:0200008:50;
 - здание конторы-столовой с кадастровым номером 74:35:0200008:48;
 - здание столярного цеха с кадастровым номером 74:35:0000000:2317;
 - здание гаража с кадастровым номером 74:35:0200008:43;
 - сооружение проходной будки с кадастровым номером 74:35:0200008:40;
 - сооружение компрессорной с кадастровым номером 74:35:0000000:2319;
 - сооружение котельной с кадастровым номером 74:35:0000000:2303).

В пределах участка располагаются также разноэтажные капитальные и некапитальные поздние хозяйственные сооружения. Часть из них являются историческими с аварийным техническим и неудовлетворительным эстетическим состояниями.

Межевой план земельного участка (с кадастровым номером 74:35:0200008:2) по ул. им. С.И. Ловчикова в г.Троицке в Троицком городском округе, Челябинская обл., Российской Федерации от 22.06.2022 г. (кадастровый инженер – Никифорова Н.В., выполнен по договору с ООО УК «Молния недвижимость» от 06.06.2022 № 34)

Согласно межевому плану были образованы 4 (четыре) земельных участка с кадастровыми номерами: 74:35:0200008:481, 74:35:0200008:482, 74:35:0200008:483, 74:35:0200008:484, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:35:0200008:2, расположенного по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, г Троицк, ул. Ловчикова, д. 41.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером №74:35:0200008:481 от 08.07.2022г.:

Адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. С.М.Ловчикова.
Дата присвоения кадастрового номера: 08.07.2022г.

Категория земель: земли населённых пунктов.
Виды разрешённого использования: для производственных целей.
Площадь- 3514 м² +/- 13,34.
Право: собственность - № 74:35:0200008:481 – 74/140/2022-1 от 08.07.2022г.
Правообладатель - ООО УК «Молния недвижимость».
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: нет данных.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером №74:35:0200008:482 от 08.07.2022г.:

Адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. С.М.Ловчикова.
Дата присвоения кадастрового номера: 08.07.2022г.
Категория земель: земли населённых пунктов.
Виды разрешённого использования: для производственных целей.
Площадь- 4845 м² +/- 13,93.
Право: собственность - № 74:35:0200008:482 – 74/140/2022-1 от 08.07.2022г.
Правообладатель - ООО УК «Молния недвижимость».
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 74:35:0000000:2317, 74:35:0000000:2319, 74:35:0000000:2325.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером №74:35:0200008:483 от 08.07.2022г.:

Адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. С.М.Ловчикова.
Дата присвоения кадастрового номера: 08.07.2022г.
Категория земель: земли населённых пунктов.
Виды разрешённого использования: для производственных целей.
Площадь- 7392 м² +/- 17,26.
Право: собственность - № 74:35:0200008:483 – 74/140/2022-1 от 08.07.2022г.
Правообладатель - ООО УК «Молния недвижимость».
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 74:35:0200008:48, 74:35:0200008:49, 74:35:0000000:2320, 74:35:0000000:2303, 74:35:0000000:2322, 74:35:0000000:2323, 74:35:0000000:2326.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером №74:35:0200008:484 от 08.07.2022г.:

Адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. С.М.Ловчикова.
Дата присвоения кадастрового номера: 08.07.2022г.
Категория земель: земли населённых пунктов.
Виды разрешённого использования: для производственных целей.
Площадь- 1172 м² +/- 7,07.
Право: собственность - № 74:35:0200008:484 – 74/140/2022-1 от 08.07.2022г.
Правообладатель - ООО УК «Молния недвижимость».
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: нет данных.

«Правила землепользования и застройки территории Троицкого городского округа (утв. Решением Собрания депутатов города Троицка Челябинской области от 24.06.2009г. №120 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории Троицкого городского округа»):

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки территории Троицкого городского округа, земельные участки с кадастровыми номерами: 74:35:0200008:481; 74:35:0200008:482; 74:35:0200008:483; 74:35:0200008:484 (до 08.07.2022 г. – земельный участок с кадастровым номером 74:35:0200008:2) расположены в территориальной зоне

«№ 01 04 11 Г 1 (промышленные зоны)». Это зона функционирования, модернизации и реконструкции, размещения производственных предприятий, для которых характерно негативное влияние на окружающую среду. В этой зоне возможно размещение предприятий, коммунально-складских объектов, объектов сервисного обслуживания населения низкого уровня вредности.

Письмо Государственного комитета по охране культурного наследия Челябинской области ООО УК «МОЛНИЯ-НЕДВИЖИМОСТЬ» от 11.06.2021г.№ 01-08/1659 по выявленному объекту культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера», расположенному по адресу: Россия, Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул.Ловчикова,41.

В письме не уточнены статус, состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера». Не указан документ, в соответствии с которым комплекс поставлен в списки выявленных объектов культурного наследия Челябинской области.

Отчет о переходе прав на объект недвижимости - нежилое здание – цех розлива от 06.02.2022г., №99/2022/447693112:

-кадастровый номер цеха розлива: 74:35:0200008:49

-адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41;

-площадь- 2808,2 м²;

-правообладатель: собственность – ООО УК «Молния недвижимость», собственность № 74-74-35/002/2008- 69 от 05.02.2008г.

Отчет о переходе прав на объект недвижимости- нежилое здание– варочный цех, цех розлива от 06.02.2022г., №99/2022/447852102:

-кадастровый номер цеха розлива: 74:35:0000000:2023

-адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41;

-площадь- 2290,3 м²;

-правообладатель: собственность – ООО УК «Молния недвижимость», собственность № 74-74-35/002/2008- 67 от 05.02.2008г.

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости)- нежилое здание– варочный цех (главный корпус) от 28.12.2021г., №99/2021/441112910:

Кадастровый номер варочного цеха: 74:35:0000000:2320;

Адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41;

Площадь- 2245,7м²;

Этажность- 6 эт., в том числе 1 эт.подземный;

Наружные стены - кирпичные;

Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:1908г.;

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: часть выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» Решением от 14.04.2016г. №167.

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости) - нежилое здание– магазин (пивбар) от 28.12.2021г., №99/2021/441113126:

Кадастровый номер магазина (пивбара): 74:35:0000000:2323;

Адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41;

Площадь - 230,3м²;

Этажность - 1 эт.;

Наружные стены - деревянные;

Год завершения строительства: 1908г.;

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: нет сведений;

Правообладатель: ООО УК «Молния недвижимость», собственность № 74-74-35/002/2008-76 от 05.02.2008г.

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости)- нежилое здание – лаборатория от 27.12.2021г., №99/2021/440976397:

Кадастровый номер лаборатории: 74:35:0000000:2322;

Адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, территория молокозавода- очистных сооружений;

Площадь- 139м²;

Этажность- 2 эт.;

Наружные стены - кирпичные;

Год ввода в эксплуатацию: 1902г.;

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: нет сведений;

Правообладатель: ООО УК «Молния недвижимость», собственность № 74-74-35/002/2008-68 от 05.02.2008г.

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости)- нежилое здание– гараж (склад №1, №2) от 13.05.2021 № 99/2021/392642753:

Кадастровый номер гаража (склад №1, №2): 74:35:0200008:43;

Адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41;

Площадь- 718.2м²;

Этажность- 1 эт.;

Наружные стены- каменные, бетонные;

Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1963г.;

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: является выявленным объектом культурного наследия №03050000099 Памятник Комплекс строений пивного завода Зуккера, Решение о включении объекта недвижимости в перечень выявленных объектов культурного наследия №167 от 14.04.2016 г.;

Правообладатель: нет.

На июль 2022 года **нежилое здание - гараж (склад №1,№2)** по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41, стоит на кадастровом учёте под номером № **74:35:0000000:2325**.

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости) - нежилое здание– проходная будка от 28.12.2021 № 99/2021/441113373:

Кадастровый номер проходной будки : 74:35:0000000:2326;

Адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41;

Площадь- 19,3м²;

Этажность- 1 эт.;

Наружные стены- кирпичные;

Год завершения строительства: нет сведений;

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: нет сведений;

Правообладатель: ООО УК «Молния недвижимость», собственность № 74-74-35/002/2008-73 от 05.02.2008г.

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости)- нежилое здание– компрессорная и ОГМ (механическая мастерская) от 28.12.2021 № 99/2021/441113288:

Кадастровый номер здания компрессорной и ОГМ: 74:35:0200008:47;

Адрес: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41;

Площадь- 698,3м²;

Этажность- 2, в том числе подземных 1;

Наружные стены - кирпичные;

Год завершения строительства: 1942г.;

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: является выявленным объектом культурного наследия №03050000099 Памятник Комплекс строений пивного завода Зуккера, Решение о включении объекта недвижимости в перечень выявленных объектов культурного наследия №167 от 14.04.2016 г.;

Правообладатель: нет сведений.

На июль 2022 года нежилое здание компрессорной и ОГМ (механическая мастерская) по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41, стоит на кадастровом учёте под номером № **74:35:0000000:2319**.

Письмо Государственного комитета охраны культурного наследия Челябинской области ООО УК «МОЛНИЯ-НЕДВИЖИМОСТЬ» от 29.07.2021г.№ 01-08/2152 по статусу и составу выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера», расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул.Ловчикова,41.

«Комплекс строений пивного завода Зуккера» состоит из объектов: цех розлива, варочный цех, магазин-пивбар, лаборатория, гаражи, проходная будка, компрессорная, котельная на основании Списка №14 вновь выявленных объектов культурного наследия Челябинской области». Указание состава носит рекомендательный характер, т.к. документально состав не подтвержден.

Историко-архитектурная характеристика исторической части г.Троицка. (См. Приложение №1):

Выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» (Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41) входит в центральную часть исторического поселения с сохранившейся первоначальной градостроительной регулярной планировочной структурой.

Рассматриваемый объект культурного наследия по ул. Ловчикова является комплексом исторических построек конца XIX-начала XX вв. в городе Троицке. (См.Прил.1, Рис.1)

Троицк — это старинный и красивый уральский купеческий город с уникальной архитектурой и богатой историей. Троицк это один из старейших городов Челябинской области, Троицк ведёт свою историю с первой половины XVIII века. Архитектурный облик города отличается значительной ценностью и высокой степенью сохранности исторической среды. В городе Троицке насчитывается 948 исторически ценных объектов, куда входят 105 памятников архитектуры, 24 памятника истории, 7 памятников археологии, объекты исторически ценной рядовой застройки, памятники природы, эстетически ценные компоненты природного ландшафта. На территории города Троицка расположено 4 памятника архитектуры федерального значения: Собор Святой Троицы (1754 год), пассаж братьев Яушевых, гостиница Башкирова и торговые ряды.

Троицкая крепость была заложена 22 мая 1743 года, в царствование Императрицы Елизаветы Петровны – в день праздника Троицы, оренбургским генерал-губернатором И.И. Неплюевым на берегу реки Уй, на границе с киргизской степью (ордой). Крепость была самой крупной и главной в Троицкой Дистанции (Нижне-Уйской) - линии укреплений вдоль нижнего течения р.Уй, которой фактически командовал комендант

Троицкой крепости. Планировка Троицкой крепости отличалась от большей части укрепленных поселений Оренбургского края – в ней не было деления на «цитадель» и «посад», она с самого начала строилась с таким расчетом, что все строения будут находиться за единой оборонительной стеной. Крепость была заложена на пересечении традиционных торговых путей - крепость лежала на перекрестке древнейших караванных дорог, соединявших Казань и Уфу с Сибирью, Сев. Казахстаном и Сред. Азией, что определило её будущую роль как центра торговли. Первыми поселенцами крепости, как водится, были казаки и люди военного чина призванные охранять новые границы Российской Империи. В 1773 г. в её гарнизоне, возглавляемом бригадиром А.А.Фейерваром, служили 739 солдат и офицеров; здесь же проживали 164 отставных солдата. На крепостных стенах и бастионах были установлены 23 пушки. С развитием торгового дела в крепости, был обустроен меновой двор, была создана пограничная таможня, постепенно начинают селиться, не только военные, но и ремесленники и купцы. (См. Прил.1. Рис.2)

Первоначальная военно-оборонительная функция самым непосредственным образом сказалась как на планировке, так и на внешнем облике города. XVIII веке крепость в своей культурно-планировочной структуре состояла из 3 частей, в том числе: крепость, Троицкий меновой двор, казачья станица, имевших прямоугольную форму; 3-х площадей (1-я — Успенская с дерев. церковью, домом коменданта, гауптвахтой и школой; 2-я — Соборная с каменным собором Святой Троицы; 3-я — Торговая с лавками и магазинами).

В XVIII в. территория крепости была ограничена, примерно, современными улицами: Красногвардейской, Климова, Пионерской и Ленина, позже Советской.

В крепости находилось начальство всей Уйской и верхней Яицкой линии, поэтому она была серьёзно укреплена крепкой деревянной стеной с башнями по углам, снабжена артиллерией, рвом и рогатками. Дома внутри крепости были выстроены правильными улицами. В этот период сложились главные улицы, связавшие ворота в северной части города и меновой двор – Соборный переулочок (ныне ул. Володарского), а также Успенскую и Торговую площади (ул. Большая Оренбургская, ныне Октябрьская). Через Уй сделан мост, и по ту сторону на казахской стороне находился Меновой двор, где торговали азиатскими товарами. (См. Прил.1. Рис.3)

«Регулярная» застройка Троицка, разбитого на кварталы прямоугольной сеткой улиц, сохраняется до сих пор. Однако ширина улиц – 10 сажен (1 саж. – 2,134 м) и переулков – 6, с тех времен не сохранилась. В XVIII в. территория крепости была ограничена, примерно, современными улицами Красногвардейской, Климова, Пионерской и Ленина, позже Советской. Здания лепились друг к другу, а дворы были обычно в 4-5 кв. сажен, так что едва хватало места для драгунской лошади или обывательской коровы.

Пограничное положение Троицка у русско-казахской границы, выгодно отличало его от соседних уральских городов - Челябинска и Орска. Благодаря своему расположению в XVIII — XIX веках Троицк был крупнейшим центром ярмарочной торговли. Первая ярмарка в Троицке официально (по указу Елизаветы Петровны) прошла уже в 1750 году. Через несколько лет её оборот был уже таков, что в крепости построили достойный губернского центра собор, и это при том, что статус уездного города Троицку дали лишь в 1784 году. Троицкая ярмарка была самой долгой в России (длилась с мая по сентябрь) и третьей в России по товарообороту после Нижегородской и Ирбитской ярмарок. В Троицк съезжались купцы из центральной части России, тысячи верблюдов, нагруженных диковинными товарами, прибывали сюда из Индии, Бухары и Китая. Из Троицка шли несколько больших торговых трактов: на Златоуст, Челябинск, Оренбург, Петропавловск, Кустанай.

Стремительный рост торгового значения крепости требовал изменения её административного статуса. В 1784 г. Троицкая крепость стала уездным городом, по указу Екатерины II от 2 мая 1784 г., с причислением города к Уфимскому наместничеству. А в декабре 1785 г. в городе были созданы основные учреждения, представляющие власть в уезде. В 1804 г. Троицк отошел ко вновь образованной Оренбургской губернии.

При приобретении Троицком статуса уездного города, началось активное строительство торговых, культурно-просветительских и культовых сооружений, явившихся высотными доминантами и композиционными центрами. Главными из них были — собор в честь Свято Троицы (Свято-Троицкий) (1754-1762 г.), Казанский монастырь (1851—1858 гг.). До середины XIX в. в городе было два храма: Троицкий собор и кладбищенская часовня. Расцвет церковного строительства пришелся на вторую половину XIX в., на начало XX в. было 10 православных церквей, в том числе, Свято-Троицкий собор, и 2 часовни. На сегодняшний день из этого перечня сохранилось 6 зданий, включая Свято-Троицкий собор. В архитектуре города, сформировавшейся к этому периоду в целостную и выразительную объемно-пространственную композицию, культовые здания играли ведущую роль. Так Свято-Троицкий собор - первое в крепости каменное сооружение - был господствующей доминантой планировочной структуры города, и играл значительную роль в формировании силуэта и панорамы исторической городской застройки. Постепенно в объемно-пространственной композиции Троицка формируются и другие высотные ориентиры – мусульманские мечети с минаретами, Михайловский собор, церковь женского монастыря. Тем не менее, до середины XIX века они остаются подчиненными Свято-Троицкому собору, который концентрировал на себе все визуальные связи. Пока город не перешел на другую сторону реки Увельки, собор сохранял роль связующего звена между жилой и торговой стороной. (См. Прил.1. Рис.4)

Сильные пожары 1842, 1863 и 1864 годов изменили внешний облик города. В противопожарных целях, чтобы горящие головни не долетали до соседних строений, в городе были расширены улицы, а между домами стали воздвигаться каменные брандмауэры для защиты от искр, летевших из печных труб. Соответственно, появлялись и новые, просторные, площади, старые же застраивались и исчезали.

60-е годы XIX века ознаменовались для России отменой крепостного права и началом масштабных преобразований. Коснулись они и города Троицка, который окончательно утратил свое военное и пограничное значение в связи с переносом рубежей империи далеко на юг – в Туркестан. Но Троицк продолжал оставаться крупным административным и торговым городом Южного Урала, взяв на себя ещё и роль центра развития культуры и просвещения восточной части губернии. Благодаря появлению новых гражданских учреждений, многочисленных учебных заведений, новых предприятий по переработке сельскохозяйственной продукции население Троицка продолжает динамично расти. В 1865 г. Троицк владел почти 3-мя тыс. десятин земли, собственно город занимал 300 десятин 1400 саженой, земля эта была поделена по плану на 736 участков или дворовых мест. В середине XIX в. план крепости приобрел 5-угольную форму. Город начал застраиваться в северном и восточном направлениях; параллельно улице Большой Оренбургской протянулась ул. Большая Базарная (ныне Ленина); за пределами крепости появились форштадт, слободка, складские и торговые постройки. В 1864 был разработан новый генеральный план, предусматривавший укрепление старых и возведение новых кварталов, создание регулярной сети улиц и 3 крупных площадей в северной части города «для казенных зданий», «с молочными лавками», «сенной и дровяной». Старая Успенская площадь была застроена; площадь Торговая с Михайловской церковью и торговыми рядами и площадью Соборная сохранили свое значение. В городе, кроме полутора десятков переулков, имелись четыре главные улицы: Набережная (совр. Красногвардейская), Троицкая или Никольская (по названиям церквей, которые её когда-то украшали), она же Полицейская, Оренбургская или Большая (им. Октябрьской революции), Новая или Базарная, после 1910 г. – им. Л. Толстого (совр. В.И. Ленина) и Нижегородская (Советская), которая стала связующей между проектируемым центром и торговыми площадями. В дополнение к планируемым появилась еще одна широтная ось — ул. Разгульная (ныне Гагарина), соединившая новые административно-культурные (Народный дом, женские и мужские гимназии) и торговые центры с площадями Базарной и Соборной. В плане город приобрел прямоугольную форму со срезанным углом в северо-восточной части. (См. Прил.1. Рис. 5,6)

К середине 19 века Троицк наряду с Оренбургом становится центром торговли с границей, культурным и религиозным центром.

Конец 19 начало 20 веков – период развития капитализма в Троицке.

Этот период с полным основанием можно назвать золотой порой летописи города Троицка. В эти годы в городе, устоявшемся как купеческий, сформируется город-образец, город как единый архитектурный комплекс с ярко выраженными особенностями композиционных решений и убранства фасадов зданий. В архитектурных решениях зданий представлены все эпохи русской архитектуры. Город стал экзотическим местом для любых торговых гостей, посещающих самую продолжительную в России ярмарку.

Период развития г.Троицка конца 19 начала 20 веков богато представлен памятниками архитектуры и истории промышленного, жилого и общественного назначения. Хорошо сохранилась жилая усадебная застройка с сооружениями жилого и хозяйственного назначения.

К началу XX в. кварталы центральной части города сформировались как уникальные градостроительные комплексы, объединившие жилые, производственно-хозяйственные и торговые постройки (эта особенность сохранилась до настоящего времени).

Развитие торговли и установление прочных торговых связей повлияло на развитие промышленности в городе. Во 2-й половине 19 — начале 20 вв. в Троицке началось строительство предприятий (в основном легкой и пищевой промышленности). Образцы промышленного зодчества этого периода отнесены к так называемой краснокирпичной архитектуре с использованием элементов декора русского и романского стилей, в том числе: пивные заводы Зуккеров (1876; см. Я.Л. Зуккер) и А.П. Лореца (1908), мельница Гладких (1908 г.), кондитерская ф-ка Франка; кож. заводы Лебедева, Осипова, Утробина, бр. Яушевых; предпр. по дублению кожи Ельского, Панкова и др.

Так в 1873 году в городе Троицке заводов было: кожевенных 9, салотопных 20, один сально-свечной». Четверть века спустя в городе появится еще ряд небольших заводов по производству кирпича, войлока, кож и т. д. Начало 19 века ознаменовалось строительством механических маслобоек, паровых вальцевых мельниц. Именно тогда был построен в Троицке самый крупный и высокопроизводительный на Южном Урале пивоваренный завод под фирмой «Восточная Бавария», который был представлен целым комплексом сооружений, почти занимающих квартал. (См. Прил.1. Рис. 7,8)

В советский период ведущее значение приобрели технические доминанты (электростанция (1925 г.), фабрика валяной обуви «Смычка» (1928 г.), жировой комбинат (1930 г.), и др.) и кварталы 4—5-этажной застройки. Формирование города до середины 1950—1960-х гг. характеризовалось активным расширением территории, строительством промышленных предприятий, в т.ч. Троицкой ГРЭС. Планировочная структура приобрела линейно-ветвистую форму. В настоящее время город имеет регулярную прямоугольную структуру (в плане). Монотонность планировки зданий компенсируется системой открытых ландшафтов: природных (поймы рек, водохранилище) и городских (парки, скверы, площади).

В 1981г. В г.Троицке велись проектные работы по разработке генерального плана города и ПДП центральной части. Основным направлением Ген. плана города 1980 (институт «Челябинскгражданпроект», г.Челябинск) стало обеспечение рациональной транспортной связи центра города с периферийными районами. В рамках этих работ был выполнен «Историко-архитектурный опорный план г.Троицка» и «Проект охранных зон г.Троицка» (институт «Челябинскгражданпроект»). Проект охранных зон утвержден не был.

В 1993г.был разработан ещё один «Историко-архитектурный опорный план г.Троицка» и «Проект охранных зон г.Троицка» (Уральский АРХИ, Научный руководитель Колясников В.А.) Проект согласован администрацией города, но не согласован Министерством культуры и не утвержден. В рамках данной работы большое внимание было уделено и бывшему пивному заводу Зуккера.

В 1994г. был выполнен план реконструкции исторического центра г. Троицка («Концепция реконструкции исторического центра города», Товарищество с

ограниченной ответственностью «Юнедис-арт», Уральский архитектурно-художественный институт, г. Екатеринбург, 1994 г.).

В соответствии с историко-архитектурным опорным планом 1993г. земельный участок по ул.Ловчикова,41 располагается в пределах:

- исторического ядра общегородского центра города;
- исторического квартала (памятника градостроительства на начало 20 века- «Регулярная планировочная структура центральной части города»);
- исторического земельного участка.

Земельный участок размещается вне памятника археологии «Культурный слой г.Троицка» (18 век), граница которого проходит южнее по пл.Ленина.(См.Прил.1.Рис.9-11)

Историко-архитектурная характеристика формирования памятника и прилегающей к нему территории. (См. Приложение №1, №3):

Выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41, является комплексом строений пивного завода, который начался формироваться с конца XIX в.

В процессе работы было проведено исследование историко-библиографических материалов и были найдены исторические и архивные данные, раскрывающие историю объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера».

Выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул. Ловчикова,41, является комплексом строений пивного завода, который начался формироваться с конца XIX в.

В процессе работы было проведено исследование историко-библиографических материалов и были найдены исторические и архивные данные, раскрывающие историю Комплекс строений пивного завода Зуккера.

Пивоваренный завод «Восточная Бавария» Я.Э. Зуккера (впоследствии — Троицкий завод пивобезалкогольных напитков) — завод по производству пива и безалкогольных напитков, функционировавший в Троицке Оренбургской губернии (позже — Челябинской области) с 1873 по 2002 год, одно из самых значимых пивоваренных предприятий на Урале в конце XIX — начале XX столетия. (См. Прил.1. рис.12)

Первое упоминание о пиве у славян относится к 448 году. Уже в IX-XI веках в Новгороде практически в каждом доме была своя бочка для варки пива. Этот напиток пил каждый взрослый человек. Пиво хранили в особым образом устроенных ледниках, которые позволяли иметь свежее пиво даже в жаркое лето. Однако рецепт славянского пива сильно отличался от европейского и пивом порой назывались любые напитки, т.е. всё, что можно было пить. Только в XVIII веке в России, в принципе, понимали то, что мы сегодня называем пивом, то есть напиток из ячменя, солода и воды. В 1715 году Петр Первый выписал в Петербург солодовников и пивоваров для учреждения пивоварен по европейскому образцу. С этих пор практически все пиво в стране стало вариться по европейским рецептам. Домашний хмельной напиток оставался популярным в Росси до 18 века, однако у местных народов часто были свои традиции пивоварения, когда к традиционным составляющим: добавлялись некоторые другие ингредиенты (местные ягоды, травы, мёд и др.), поэтому получалось пиво немножко другое по вкусу.

Пиво в России как самостоятельный напиток стали рассматривать во второй половине 19 в. Оно заметно потеснило более крепкие виды алкоголя, однако в 1870-х годах на Южном Урале пивной бизнес, был довольно рискованным предприятием. На Южном Урале пивоваренная промышленность получила развитие еще в 19 в., однако к концу века почти весь питейный рынок был в руках водочных королей. Стать конкурентам Поклевским-Козелл (Альфонс Фомич и Викентий Альфонсович, промышленники, владельцы нескольких винокуренных заводов в Оренбургской, Пермской, Тобольской

губерниях) и братьям Злоказовым (Торговый дом «Бр.Злоказовы», Оренбургская губерния, владельцы 4-х винокуренных, 2-х пивоваренных и 1-го водочного заводов, уступали по объему торговли только А.Ф.Поклевскому-Козелл) решались только совсем отчаянные или приезжие. В конце XIX века для России открытие предприятий иностранными подданными не было диковинкой. Многие зарубежные бизнесмены открывали свой бизнес в России. Их привлекали дешевая рабочая сила и отсутствие конкуренции. Русские пивовары, амбициозно штурмовавшие пивной рынок, в свою очередь, предпочитали приглашать на свои предприятия иностранных специалистов, которые считались опытными мастерами-пивоварами: в первую очередь немцев из Баварии, Пруссии; выходцев из Австро-Венгрии (в первую очередь, чехов); австрийцев.

В России многие губернские города пополняли казну в основном от продажи вина, спирта, пива и меда. И что касалось питания, в частности пива, было строго определено законом. В Российской Империи существовали законы, строго регламентировавшие как пивную торговлю, так и правила его употребления.

Из Устава 1886 года: «Продажа пива, портера и меда допускается в трактирных заведениях, станционных домах, ренсковых погребах, в постоянных дворах или корчмах, временных выставках, винных и ведерных лавках... Производство раздробительной торговли напитками, в том числе пива, портера и меда, с 7 часов утра до 10 часов в селениях, а в городах - до 11 часов вечера. Означенная торговля воспрещается во время крестных ходов, а в воскресные и табельные дни - до окончания божественной литургии... В портерных и пивных лавках торговля лицам женского пола не допускается.»

Из закона от 15 января 1885 года: «Продавцам пива запрещается разбавлять его водою, прибавлять к нему вещества, хотя бы и невредные для здоровья, а также смешивать пиво разных заводов. Виновные подвергаются денежному взысканию до 50 рублей».

Пивоваренный завод в городе Троицке Оренбургской губернии **был основан в 1876 году.**

Основателем пивоваренного завода стал Иоганн Леонгард Зуккер (Sucker), пивовар, немец по национальности, уроженец города Леннештадта (Германия). Формальной владелицей предприятия была его супруга **Августина Иосивовна Зуккер,** возглавлявшая Торговый дом «А.И. Зуккер с сыновьями». (См. Прил.1. рис.15,16)

Пивоваренный завод Я.Л. Зуккера был построен **на правом берегу реки Увельки, за городской чертой, на пустыре, за крайней на то время Монастырской улицей** (сейчас – ул. М.В.Фрунзе). Впоследствии к северу от территории завода возникла улица Заводская или Красная (переименованная в советское время в ул.Тони Меньшениной). (См. Прил.1. рис.8)

Впоследствии, пивзавод явился своеобразным стимулятором ускоренного заселения пустующего правобережья реки Увельки. Так рядом с заводом, на пустующем правобережье реки Увельки, вырос посёлок, получивший название **Новая Нарезка** (под этим именем существует и по сей день). Первой улицей, с которой начинался посёлок Новая Нарезка, стала **улица Московская** (современное название — ул.им. С.Ловчикова), которая началась с построенного около завода особняка Зуккера.

С момента постройки и до 1917 года пивоваренный завод Я.Л. Зуккера в г.Троицке носил имя **«Восточная Бавария».** Фирменным знаком продукции завода был германский щит ромбовидной формы с 6-конечной звездой и буквой «S». (См. Прил.1. рис.21)

Для И.Л. Зуккера, основать пивоваренный завод не где-нибудь в центре России, а на её азиатской окраине, было довольно рискованным мероприятием, однако оно оказалось удачным и сверхприбыльным. Растущая из года в год популярность ярмарки в городе Троицке, многотысячный наплыв в летнюю знойную пору гостей — купцов со всего света диктовали огромный спрос на пиво.

Значительная часть производимого пива реализовывалась на месте в многочисленных пивных погребах и палатках Менового двора, Верхнего и Нижнего Базаров, в собственном пивном зале, что располагался на бойком месте, на углу Гимназической

улицы и Васильевского переулка (примерно там, где сейчас воздвигнут памятник С. Д. Павлову).

По сведениям из Ведомости о числе и роде промышленных заведений в Оренбургской губернии за 1892 год, за год было произведено: пива «Баварского» на сумму 14,6 тыс. рублей; пива на экспорт – на 5,6 тыс. рублей. (См. Прил.1. рис.15)

Производственные мощности завода представляли собой 4 котла, 1 запорный чан, 1 сушильню, 2 чана для замочки ячменя и 12 бродильных чанов. Ежегодно завод потреблял 4050 пудов ячменного солода и 40 пудов хмеля (доставлялся из Баварии). Ячмень поставщики зуккеровского завода покупали по высоким ценам у местного населения, благодаря чему выращивание этой культуры стало очень распространённым занятием среди жителей Троицка и окрестностей. (См. Прил.1. рис.15)

В семье Зуккер, на основании предоставленных МБУ «Троицкий краеведческий музей» данных, было пятеро детей: два сына и три дочери. В справке о составе семьи Зуккер, предоставленной МБУ «Троицкий краеведческий музей», есть данные о рождении и принятии российского подданства по трем из них, в том числе: **Яков Леонгард Зуккер** родился в 1869 году (17 марта) в городе Уфа, принял русское подданство в 1896 г.; **Екатерина Леонгардовна Зуккер** родилась в 1878 г. в г.Троицк, перешла в русское подданство в 1901 г.); **Софья Леонгардовна Зуккер** родилась в 1881 г. в г.Троицк, перешла в русское подданство в 1903 г.

После смерти И.Л. Зуккера в 1891 году полноправной хозяйкой завода стала его жена - Августина Зуккер. В 1901 году А.И. Зуккер перешла в русское подданство

После смерти Августины Иосифовны Зуккер в 1901 году единоличным владельцем предприятия вплоть до Октябрьской революции, а потом главным инженером (в 1930-е годы) стал сын Иоганна Леонгарда и Августины Иосифовны — **Яков Эрнст Леонгард Зуккер**.

Яков (Яков-Эрнст) Леонгард Зуккер в 1888 году окончил курс классической мужской гимназии в г.Троицке и поступил на юридический факультет Юрьевского университета в г.Дерпт (ныне Тарту, Эстония). В 1890 году Я.Л.Зуккер перешёл в Ярославский Демидовский лицей, но в связи со смертью отца в 1891 году вынужден был прервать обучение и вернуться в Троицк. Здесь он занимался сельским хозяйством и торговлей, помогал матери в торгово-промышленных делах.

В 1901 году Яков Эрнст Зуккер получил в наследство от матери пивоваренный завод.

В 1907-08 гг. Я.Л. Зуккер расширил пивоваренный завод, превратив его в самый крупный пивоваренный комплекс на Южном Урале с производительностью 91 тыс. ведер (12,5 л в ведре) пива в год. На предприятии Зуккера производилось пиво нескольких сортов (в т. ч. «Баварское», «Столовое», «Мартовское» и др.). (См. Прил.1. рис.12,21-23)

Заводской комплекс в начале XX в. разросся почти до размеров целого квартала и выглядел внушительно. Основные строения завода построены в краснокирпичном стиле с использованием элементов декора русского и романского стилей, с использованием полихромной кирпичной кладки, напоминавшей узоры. Фасад складов был выполнен в стиле модерн и отличался богатым декором. (См. Прил.1. рис.15,43,44,46)

По найденным данным, здания комплекса пивоваренного завода были построены при участии **гражданского инженера М.И. Баллога** (см. «Троицка Архитектура», Энциклопедия Челябинской области), который занимал в это время должность губернского инженера при правлении Оренбургской губернии. В МБУ «Троицкий краеведческий музей» на хранении находится План фасада сушилки разливочного цеха пивоваренного завода Я.Э.Зуккера в г.Троицк, автором которого является М.И. Баллог. (См. Прил.1. рис.13,14)

Дворянин Мацей Иосифович Баллог (1854–?) обучался в Житомирской гимназии, затем – в Строительном училище (1877–1883), которое в 1882 г. было приравнено к высшим учебным заведениям и переименовано в Институт гражданских инженеров. После окончания Института гражданских инженеров М.И. Баллог получил звание

гражданского инженера с чином X класса и был причислен к техническо-строительному отделению Министерства внутренних дел. Вскоре М.И. Баллога назначили на должность городского архитектора Каменец-Подольска Подольской губернии, где он пробыл как минимум до 1 июня 1898 г. В 1886-1887 годах спроектировал дома для помещиков в селах Каменецкого уезда, а в 1890-1891 годах – дом для помещика в селе Грушка Ямпольского уезда. В тех же 1890-1891 годах Баллог также спроектировал дом для больницы Императорскому человеколюбивому обществу в Каменце-Подольском.

Во второй половине XIX в. в градостроительном законодательстве Российской империи произошли серьезные перемены, повлекшие за собой формирование качественно иного подхода к архитектуре. Согласно новым правилам, заведывание строительной частью возлагалось на губернское правление, ставшее одним из «проводников» профессионального мастерства в регионах. Во главе этого ведомства находился губернский инженер, под началом которого служил губернский архитектор, способный при необходимости заменить своего руководителя, и каждому из них полагался помощник, здесь же была сформирована губернская чертежная. Ввиду отсутствия на местах учебных заведений, специализирующихся в области строительства, ключевым звеном в цепи событий, вскоре приведших к изменениям, стала система назначения выпускников, окончивших вузы и училища Санкт-Петербурга, Москвы и Риги. В результате южноуральские города получили в свое распоряжение первоклассных инженеров и архитекторов, сформировавших уникальную профессиональную среду, благодаря которой происходило дальнейшее развитие строительного искусства, в том числе: И. Г. Невинский, И. Ф. Нейман, М. И. Баллог, И. Э.-Э. Шнейдер, И. Н. Раевский, С. Д. Лазарев, В. И. Шреттер, В. И. Кокорев, Н. Е. Горлов, С. Ф.-К. Садовский и др.

Мацей Иосифович Баллог с 1903 года занимал должность губернского инженера при правлении Оренбургской губернии. Он оказался последним служащим в этой должности

После того, как М.И. Баллог получил должность губернского инженера, он на долгий срок поселился в Оренбурге на Чернореченской улице. Одной из вероятных причин переезда М. И. Баллога на Южный Урал может являться личное обстоятельство. Инженер состоял в браке и имел от законной жены двух сыновей – Виктора (род. в 1894 г.) и Иосифа (род. в 1897 г.). Мацей Иосифович и Мария Александровна являлись первобрачными и были зарегистрированы в Каменец-Подольске. Но известно, что еще в 1889 г. в Оренбурге был рожден Владимир Мацеевич Баллог, однако в это время факты биографии инженера связывают его с Подольской губернией. Впоследствии по стопам отца пошел сын Виктор, окончив Среднее строительно-техническое училище в Москве (1917), а затем поступив в Рижский политехнический институт. Судьба других сыновей будет переплетена с Первой мировой войной и революцией: Владимир и Иосиф будут числиться на службе в белых войсках Восточного фронта, только первый после революции эмигрирует в Китай, а второй попадет в плен, а затем – на особый учет в Семипалатинском ГВК.

Известным объектом авторства М.И. Баллога в Оренбургской губернии является двухэтажное каменное здание Челябинского уездного казначейства (современное Законодательное собрание Челябинской обл., пр. Ленина, 56 / Кирова, 144), которое было построено в 1910-е годы в городе Челябинске на месте комплекса служб пересыльной тюрьмы на пересечении ул. Уфимской (ныне ул. Кирова) и Южного бульвара (ныне – пр. Ленина). Проект здания был создан в 1909 году. Подпись на проекте неразборчива, однако можно предположить, что проект составлялся губернским инженером М.И. Баллогом, занимавшим этот пост с 1903 г. В 1934-1938 годы это здание было реконструировано и надстроено до 3-х этажей для размещения Челябинского отделения Государственного банка (по проекту архитектора И.А. Голомбека). Дореволюционных фотографий жилого дома для работников госбанка не сохранилось, но по снимку 1934 года, на котором запечатлено начало реконструкции, можно представить, каким было это здание до надстройки. (См. Прил.1. рис.17,18)

В городе Троицке есть ещё один объект, построенный предположительно по проекту гражданского инженера **М.И. Баллога - мельница Гладких** (г. Троицк, ул. им. А.М.Климова, 27) — выявленный объект культурного наследия (1905-1907 гг.). Здание мельницы было построено в 1905-1907 гг., в краснокирпичном стиле. Мельница принадлежала троичким купцам братьям Гладких - представителям известной троичкой купеческой династии, которая сделала капитал на ярмарочной торговле, а позже – на производстве хлеба, муки и круп. Мельница до сих пор работает по назначению. (См. Прил.1. рис.19,20)

Здание цеха розлива пивоваренного завода с бродинльно-лагерным подвалом, оснащённым огромными емкостями для брожения и дображивания пива, находится в северо-западной части заводского комплекса, оно было введено в эксплуатацию в 1902 году. В 1907-08 гг. оно могло быть модернизировано или реконструировано Я.Л. Зуккером. (См. Прил.1. рис.12,15,41)

Здание варочного цеха пивоваренного завода было построено и введено в эксплуатацию в 1908г., в центре заводского комплекса. (См. Прил.1. рис.12, 15,43,44)

Здание солодовенного цеха (дата строительства не известна) представляло собой большое двухэтажное кирпичное сооружение с большим богато декорированным аттиком, с большой кирпичной трубой, с 5-ти этажным зданием **сушилки**, к которому была пристроена 2-х этажная кирпичная постройка, функциональная принадлежность которой на то время не известна (на начало ХХIв.- **квасной цех**).

Здание лаборатории пивоваренного завода, находящиеся в центральной части заводского комплекса в качестве пристроя к солодовенному цеху было введено в эксплуатацию в 1902 году. (См. Прил.1. рис.12, 15)

Позднее, ориентировочно в 1908-1909 года, было построено здание **конторы**. Там был богато оформленный кабинет Якова Зуккера. В советское время в здании разместили контору и столовую. В здании до настоящего времени сохранилась богатая лепнина на потолке, некоторые элементы интерьера. (См. Прил.1. рис.12,15,13,32)

В этом же районе, к юго-востоку от основных заводских корпусов в 1908 г был построен, предположительно, **жилой особняк Зуккера** в стиле модерн. Фасад здания со стороны ул.Ловчикова теперь обложен кирпичом, зато со двора оно предстает в первозданном виде. О былой роскоши дома сейчас напоминает шикарный балкон. (См. Прил.1. рис.12, 15,45)

Сохранились с большими потерями **кирпичные въездные ворота**. По другую сторону от ворот размещаются одноэтажные исторические здания, фасады которых также в последнее время обложены кирпичом, в которых в советское время размещались **магазин** и пивбар, причем помещение пивбара на протяжении всего ХХ в. использовалось как **пивная лавка**. (См. Прил.1. рис.12, 15)

В начале ХХ века помимо пивоваренного завода Я.Л. Зуккер владел пивным складом, пивным залом (ренсковым погребом), пивными в городе Троицке. Также он владел пивными складами в Кустанае, пос. Федоровский, Кочкарский, Боровой, станице Усть-Уйской, Миасском заводе. Он занимался торговлей пивоваренной продукцией. Сотни сорокаведерных бочек и огромное количество ящиков с бутылочным пивом оптом отправлялись на ломовых подводах в Челябинск и Златоуст, Миасс и Кустанай. Ближайший пивзавод в соседнем уездном городе Верхнеуральске выпускал незначительное количество пива, поэтому не мог тягаться с заводом Я.Л.Зуккера, оборудованным по последнему слову тогдашней техники. (См. Прил.1. рис.27)

Пиво разливалось как в фирменные бутылки, которые заказывали на керамических (фаянсовых) и стекольных заводах в Германии, там же в Европе изготавливались и этикетки для некоторых бутылок с клеймом в виде в виде буквы S, причём каждому сорту пива полагалось своя «тара», так и деревянные бочки (40 л). (См. Прил.1. рис.23-26)

Общее число рабочих на заводе на 1901 г. составляло 10 человек (мужчины в возрасте от 15 лет), каждый из которых зарабатывал от 10 до 12 руб. в месяц. Руководил производством мастер-иностранец. Учебных заведений, больниц, сберегательных касс при

заводе не было. К 1912 году, после расширения, число рабочих на заводе увеличилось до 45 человек. (См. Прил.1. рис.15)

Закон от 22 апреля 1906 года установил явочную систему открытия пивных лавок и складов пива в городах России и довольно льготный порядок их открытия в селениях. Результатом был быстрый рост пивной торговли. Число городских лавок увеличилось с 1905 по 1911 годы на 150%, уездных - на 116%. В 1905 году было в России 22050 пивных лавок, в 1907 уже 42485, а в 1911 году более 50 тысяч.

Продукция завода продавалась в самом Троицке в многочисленных палатках и погребках Менowego двора, Верхнего и Нижнего базаров, на знаменитой Троицкой ярмарке. Самый крупный пункт по продаже пива в г.Троицке был в собственном пивном зале на пересечении Васильевского переулка Гимназической улицы (ныне — перекрёсток улиц Климова и Гагарина, где расположен памятник мичману Павлову). Значительная часть продукции реализовывалась с оптовых складов в Челябинске, Златоусте, Миассе и Кустанае. Торговый дом «А. И. Зуккер с сыновьями» пиво поставлял и по России, и в страны Европы и даже в Среднюю и Центральную Азию. . (См. Прил.1. рис.21)

Неограниченный сбыт, большой спрос на пиво отражались для Зуккера солидными прибылями, положительно сказывались и на доходах городской казны.

Параллельно с Пивоваренным заводом рос и развивался посёлок Новая Нарезка, образованный после строительства завода. Появлялись улица за улицей: Московская, Казанская, Первая и Вторая Уфимская. Исследователи указывают, что стимулом к тому, чтобы селиться на Новой Нарезке, для жителей Троицка была как близость предприятия, обещавшего хороший заработок, так и возможность откормить скот отходами пивоваренного производства.

А объяснялось это все довольно просто: одни из обладателей новых земельных наделов видели в пивзаводе устойчивое место работы, а других прельщало то, что на заводских отходах — пивной дробине (барде) можно было дешево откормить домашнюю живность, причем использовать дробину не только в свежем виде, но и готовить с помощью солнечной сушки впрок на зиму.

В 1906 году пивоваренный завод Зуккера получил награду на сельскохозяйственной выставке в Ростове-на-Дону, а в 1908 году был награждён Большой золотой медалью и Почётным крестом на Международной выставке в Риме.

Растущий объем пивоварения заставил обратить на себя внимание хлеборобов окрестных станиц и деревень, смекнувших, что ради чистой выгоды есть смысл урезать посевы пшеницы, овса, ржи и заняться возделыванием двухрядного ячменя. Благо, с этим злаком не нужно было ехать в город на базар, а сбывать его прямо дома Зуккеровским скупщикам и, причем, сбывать по высокой цене.

Слава о немце-пивоваре Зуккере, и его продукции разнеслась широко. Это и подогрело желание **купца и пивовара Антона Петровича Лореца**, швейцарского гражданина по рождению, открыть в Троицке свой пивзавод. Лорец переехал в г.Троицк в конце XIX в. из Кустаная. А.П. Лорец построил завод в г. Троице по Бакакинскому переулку (современная улица Пионерская). Своё производство А.П. Лорец назвал «Новая Бавария».

Монопольному раздолью Я. Зуккера пришел конец. Между фирмами началось соперничество буквально по всем статьям, начиная с закупки сырья и кончая рынком сбыта продукции. Практически действуя по одной и той же технологии, выпуская одни и те же марки пива, такие как «Карамельное», «Бархатное», «Партер» и другие, оба пивовара старались давать своей продукции собственные названия. К примеру, если завод Зуккера выпускал пиво «Баварское», то на заводе Лореца оно уже шло под названием «Пиво Мюнхенское». В первое время Лорец ставил цены ниже, чем у Зуккера, и первое время работал даже себе в убыток. Но репутация завода росла, и местное пиво завоевало популярность и пиво сорта «Восточная Бавария» завода А.П. Лореца было награждено почётными медалями в 1906 г. на выставке в Ростове и в 1908 г. на Римской выставке. (См. Прил.1. рис.29,30)

Тем не менее, Я. Л. Зуккер по-прежнему имел хорошие доходы и его финансовые возможности были стабильными. К 1914 Яков Эрнст Леонгард Зуккер имел чины: губернского секретаря Члена гимназического попечительского совета, почетного смотрителя 1-го городского 3-классного училища. Одновременно служил троицким агентом московской акционерной компании «Северное страховое общество». Занимался благотворительностью, выделял средства на издание газеты «Троичанин». Он построил великолепную загородную дачу — поместье на арендованной земле войскового казачьего запаса. Зуккеровская дача позднее многие годы служила, как районный пионерский лагерь. Прибыль, получаемая от завода, позволила его хозяину периодически пополнять книжный фонд одной из самых богатейших в Троицке личных библиотек. (См. Прил.1. рис.28)

Трудно сказать, как бы дальше пошли дела Я.Л.Зуккера, чем бы закончилось соперничество двух баварских фирм, если бы наступил ряд событий: первая мировая война, Октябрьская революция, гражданская война, дутовщина, бело-чешский мятеж, колчаковщина и т. д.

В эту смутную пору А. Лорец быстро сориентировался, свернул производство и вернулся в Германию. В советское время на базе пивоваренного завода А.П. Лорца был организован маслозавод. (См. Прил.1. рис. 23)

Яков Зуккер наоборот остался в Троицке. Он с пониманием отнесся к власти большевиков. После Октябрьской революции, в мае 1917 по решению Временного правительства пивоваренный завод Зуккера, как собственность германского подданного, был изъят у него и продан товариществу «Консервы» (Г. А. Башкиров, К. М. Вендт, П. Ф. Русяев и др.). Завод был переоборудован в предприятие по изготовлению мясных консервов для нужд армии. В 1917 году Я.Л. Зуккер передал в дар общественности города свою дачу (впоследствии там работал пионерский лагерь) и подарил городу свою богатую личную библиотеку.

В 1917—1922 гг. производство пива на заводе временно прекратилось. В этот период там производились мясные консервы для нужд армии, а также жестяные консервные банки и ящики для нужд других заводов. К «профильной» деятельности предприятие вернулось в конце 1920-х гг.

В 1919-1920 гг. Я.Л. Зуккер был специалистом по производству суррогатного кофе и чая в Особой продовольственной комиссии 5-й армии РККА, в Челябинском губпищевкусе (весна — осень 1920). Потом по заданию Троицкого уездного совнархоза занимался вопросами хозяйственного снабжения и заготовок (окт. 1920 — авг. 1921). В сентябре 2021 года связи с голодом выехал с семьей в Германию.

В годы НЭПа, когда вновь в Троицке оживилась коммерция, Я.П. Зуккер вернулся в город по приглашению кооператива «Волна». Он вернулся в начале 1924 года и в этом же году на его средства была построена мельница (закрыта из-за убыточности 31 марта 1925). С 1 сентября 1926 года Я.Л. Зуккер работал в конторе «Кредит-бюро» по Троицку и Троицкому округу, занимался получением платежей, ведением документации и т. д.

С сентября 1926 года Я.Л. Зуккер заведовал частной мельницей в г.Троицке. А с июля 1926 г. по март 1928 г. занимал должность председателя в «Троицком обществе взаимного кредита», открытом частными торговцами и кустарями.

Годы индустриализации, коллективизации, первой пятилетки в конце 1920-х гг. на пивоваренном заводе возобновлено производство пива. По сведениям Е.И. Скобелкина, Я.Л.Зуккер в 1920-х годах работал на своём бывшем заводе в роли главного инженера. Превосходно зная производство, являясь умелым специалистом-организатором, Яков Эрнст Леонгард Зуккер был на хорошем счету у городских властей. (См. Прил.1. рис.24,26,28,31)

Однако в конце 1920-х гг. Я.Л.Зуккера лишают избирательных прав. **В конце 1930-х гг.** он принимает решение вернуться с семьей в Германию (по одной из версий — для лечения своего тяжелобольного сына). Дальнейшая судьба Я.Л.Зуккера и его семьи неизвестна.

В 1920-е годы Пивоваренный завод входил в Управление объединений государственных промышленных предприятий Троицкого округа «Троицкий промкомбинат», в него также входили кожевенный, овчинный, мыловаренный, лесопильный, винокуренный заводы, паровая вальцевая мельница и типография.

В 1927 году Управлением объединений государственных промышленных предприятий Троицкого округа «Троицкий промкомбинат» было отправлено письмо в Управление окружного инженера при ОКРИСПОЛКОМЕ во вопросу согласования проекта котельного отделения Пивзавода (архитектор не известен). Проект был утверждён 28 июля 1927 года, однако достроили и ввели в эксплуатацию котельную, согласно кадастровому паспорту здания, только в 1942 году. (См. Прил.1. рис.34-39)

В предвоенные годы, в годы Великой Отечественной войны, крепко еще держали марку троцкого пива первоклассные мастера, ученики Зуккера, унаследовавшие от него многие секреты пивоварения.

В годы **Великой Отечественной войны** основное производство вновь было приостановлено: в 1942г. на территории предприятия разместился один из цехов эвакуированного завода. Согласно одному источнику данных, на территории предприятия разместился эвакуированный 5 декабря 1941 года из Москвы завод № 34 (авиационный), который выпускал авиационные радиаторы. С размещением на пивоваренном заводе, военный завод №34 наладил производство и начал выпускать радиаторы для самолётов и танков. Согласно другому источнику, на территории завода разместился Питерский механический завода «Звезда».

В 1942г. была введена в эксплуатацию новая котельная с архитектурным решением, гармоничным с общим решением сооружений бывшего пивного завода Зуккера.

После Победы на войне на заводе вновь начали производить пиво и безалкогольные напитки.

В 1956 году завод пережил полную реконструкцию. После реконструкции предприятие, состоявшее к тому моменту из трёх цехов (солодовенный, варочный, безалкогольный) перешло на непрерывный трёхсменный цикл работы. В 1956—1957 году на предприятии выпускали бутылочное пиво сортов «Жигулёвское», «Московское», «Рижское», «Бархатное» (часто именовалось «дамским» из за особенностей технологии производства — сокращённого времени на брожение и использования кубинского сахара, придававшего напитку сладковатый вкус). Сырьё для производства пива поставлялось из Центральной России и Украины по железной дороге, стеклотара — из Елабуги. В качестве топлива для котельной использовался уголь Челябинских разрезов. Отходы пивного производства, которые во времена Зуккера раздавали крестьянам для откорма скота, с теми же целями передавали в близлежащие колхозы. (См. Прил.1. Рис.27,32,44)

В 1977 году завод выходит на проектную мощность — 1 млн декалитров в год. Производство расширяется за счёт приобретения нового оборудования, которое к данному моменту состояло из 12 лагерьных танков вместительностью 1800 декалитров, двух бродильных котлов вместительностью 800 декалитров, двух сусловых котлов и двух фильтровочных котлов. На заводе работает собственный бондарный цех: помимо бутылочного пива выпускается бочковое. Также в этот период предприятие подключается к централизованной теплосети, отказавшись от использования собственной угольной котельной, приводит в порядок канализационную систему, а также обзаводится собственными водяными скважинами взамен колодца, который функционировал со времён Зуккера.

На заводе в данный период производится пиво сортов «Жигулевское», «Колос», «Мартовское», «Ленинградское», «Бархатное». Продукцию разливают как в бутылки, так и в бочки (на предприятии работает собственный бондарный цех).

Осенью 1977 года комплекс строений бывшего пивного завода Зуккера был поставлен на государственную охрану решением Челябинского облисполкома №169 от 29 сентября 1977 года, как выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного

завода Зуккера, Челябинская область, г. Троицк, ул. им. С.И. Ловчикова, 41/ул. Пионерская (1907г.)). (См. Прил.1. рис.44)

В 1970-е гг. завод включается в «Челябинское пивное объединение» вместе с Кочкарским, Златоустовским, Верхнеуральским, Челябинским, Магнитогорским, Курганским и Шадринским заводами. Продукция поставляется в Свердловскую, Курганскую, Челябинскую области, а также в Казахстан. Перед началом перестройки предприятие занимало третье место в городе по объёмам перечисления средств в бюджет (первое место занимала ГРЭС, второе — дизельный завод). (См. Прил.1. рис.33)

В 1985 году в СССР начинается антиалкогольная кампания. Производство пива сокращается, в 1985—1989 гг. предприятие выпускает в основном безалкогольные напитки: газированную воду, квас, морс. Закрывается бондарный цех. Выпускается всего три сорта пива: «Жигулёвское», «Славянское», «Бархатное».

Со временем сооружения завода ветшали и требовали всё больше и больше затрат на капитальный ремонт. При плановых ремонтах в 1990-е годы специалисты обнаруживали точечную замену кирпичной кладки, где она не была уже монолитной, подвергалась обновлению. Свою роль сыграло более плохое качество и недолговечность службы нового кирпича, по сравнению с исторической дореволюционной кладкой. Так в 1987 году в одну ночь рухнула стена солодовенного цеха. Не имея возможности и средств произвести ремонт здания, предприятие перестало пользоваться солодовенным цехом и солод пришлось закупать у других предприятий отрасли. При этом начала падать прибыль завода. В 1990-е завод производит только один вид пива «Жигулёвское», когда в 1970-80-х годах производилось несколько видов пива: «Колос», «Бархатное», «Славянское» и др.

В 1992 году предприятие вышло из состава Челябинского объединения пивобезалкогольной промышленности и было преобразовано в ЗАО «Троицкий завод пивобезалкогольных напитков».

К концу 1990-х ситуация ухудшалась, здания и сооружения заводского комплекса всё больше ветшали, а у предприятия не было средств на капитальный ремонт и реставрацию зданий. Как результат **в 1998 году завод обанкротился**, в 2002 году имущество завода было выставлено на аукцион. (См. Прил.1. рис.40,41,43-46)

За последние 10 лет предприятие сменило несколько собственников. Каждый из них пытался на данной территории реализовать собственный проект, однако восстановить пивоваренное производство не удалось никому, так как по технологиям того времени изготовление пива не покрывало расходов. Тем временем здания на территории заводского комплекса постепенно ветшали и некоторые из них постепенно приходили в аварийное состояние. (См. Прил.1. рис.40,41,43; Прил.3)

В 2012 году, владельцем пивоваренного завода стало юридическое лицо - ОАО «Молния». Сразу после приобретения завода новые владельцы приняли решение построить на территории предприятия современный торговый центр. Однако, были выявлены документы, подтверждающие, что заводские постройки относятся к объектам культурного наследия регионального значения, и сносить их нельзя. Единственное решение — использовать их в реализации других проектов, сохранив как памятники и затратив средства на их реконструкцию.

По состоянию на 2022 год территория бывшего предприятия в основном заброшена, небольшая часть арендуется автосервисными предприятиями. Всё металлическое оборудование вывезено, исторические постройки постепенно разрушаются.

От огромного прежде комплекса зданий остались сооружения цеха розлива, котельной, остовы солодоварни (солодовенного цеха), сушилки, конторы, жилого дома, магазина-пивбара и бывшего цеха безалкогольных напитков (варочного цеха). (См. Прил.3)

Кровля бывшего цеха безалкогольных напитков (варочного цеха) частично разрушена вследствие пожара. От помещения котельной частично сохранились несущие стены с историческими оконными проемами, красивая арка, старая винтовая лестница. (См. Прил.1. рис. 43; Прил.3)

Сушилка (часть солодовенного цеха) сохранилась чуть лучше и позволяет войти внутрь. Ее высокая крыша в окружении башенок издали привлекает внимание, кажется чем-то инородным на фоне привычной картины города. Раньше на самой вершине был флюгер, но летом 2020 г. его унесло ветром. Сохранилась деревянная голубятня на покато́й части крыши. А вот в самом здании уже нет ничего, кроме груды битого кирпича и полуразрушенных перекрытий. (См. Прил.1. рис. 44,47-49; Прил.3)

В целом, разнообразие сохранившихся декоративных элементов поражает и заставляет забывать о царящей вокруг разрухе. Вычурная кирпичная кладка, изящные линии, сохранившиеся кованые украшения...Заводской комплекс огромен и только снимки с воздуха позволяют понять, что это был единый организм. Здесь велась слаженная работа, эффектные фасады скрывали сложные промышленные процессы и секреты производства. Якову Зуккеру удалось не просто продолжить дело отца, а построить завод, который стал легендой. (См.Прил.1, Рис.2; Прил.3, рис.1,2,3)

Градостроительный анализ территории в границах улиц Ловчикова, Пионерская, им.Тони Меншениной, Красноармейская (См. Приложение №1, 2):

Строительство пивного завода началось в конце XIX в. Законченный вид завод приобрел в начале XX в.

Территория квартала входит в границы исторического центра города Троицка.

Причиной выбора участка была близость р.Увельки, что было крайне необходимо для пивоваренного производства. Пивоваренный завод Я.Л. Зуккера был построен на правом берегу реки Увельки, за городской чертой, на пустыре, за крайней на то время Монастырской улицей (сейчас – ул. М.В.Фрунзе). Впоследствии к северу от территории завода возникла улица Заводская или Красная (переименованная в советское время в улицу им. Тони Меншениной).

Впоследствии пивной завод явился своеобразным стимулятором ускоренного заселения пустыющего правобережья реки Увельки. Так рядом с заводом, на пустыщем правобережье реки Увельки, вырос посёлок, получивший название **Новая Нарезка** (под этим именем существует и по сей день). Первой улицей, с которой начинался посёлок Новая Нарезка, стала **улица Московская** (современное название — ул.им. С.Ловчикова), которая началась с построенного около завода дома Зуккера.

На начало 2022 года строения выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» по ул.Ловчикова занимали почти весь квартал с кадастровым номером **74:35:0200008** в пределах улиц: Тони Меншениной, Красноармейской, Ловчикова и Пионерской.

На данный момент рассматриваемая территория кадастрового квартала **74:35:0200008**, представляет собой организованную территорию с неэксплуатируемыми производственными сооружениями бывшего пивного завода, с небольшим количеством усадебных участков.

Сохранившиеся строения выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» располагались в границах земельного участка с кадастровым номером 74:35:0200008:2.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки территории Троицкого городского округа» (утв. Решением Собрани́я депутатов г.Троицка Челябинской области от 24.09.2009г., №120 « Об утверждении Правила землепользования и застройки территории Троицкого городского округа»), земельный участок с кадастровым номером 74:35:0200008:2, расположен в **территориальной зоне «№ 01 04 11 Г 1 (промышленные зоны)»**. Это зона функционирования, модернизации и реконструкции, размещения производственных предприятий, для которых характерно негативное влияние на окружающую среду. В этой зоне возможно размещение предприятий, коммунально-складских объектов, объектов сервисного обслуживания населения низкого уровня вредности.

В границах земельного участка с кадастровым номером 74:35:0200008:2 на начало 2022г., в пределах которого находился выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» по ул. Ловчикова,41, размещались:

- здание цеха розлива с кадастровым номером 74:35:0200008:49;
- здание варочного цеха с кадастровым номером 74:35:0000000:2320;
- стена и сушилка солодовенного цеха с кадастровым номером 74:35:0000000:2320;
- квасной цех с кадастровым номером 74:35:0000000:2320;
- здание магазина-пивбара с кадастровым номером 74:35:0000000:2323;
- здание лаборатории с кадастровым номером 74:35:0200008:2322;
- здание конторы-столовой с кадастровым номером 74:35:0200008:48;
- здание столярного цеха с кадастровым номером 74:35:0000000:2317;
- здание гаража с кадастровым номером (на июль 2022 г. - 74:35:0000000:2325);
- сооружение проходной будки с кадастровым номером 74:35:0200008:40 (на июль – 2022 г. - 74:35:0000000:2326);
- сооружение компрессорной с кадастровым номером 74:35:0200008:47 (на июль 2022 г. - 74:35:0000000:2319);
- сооружение котельной с кадастровым номером 74:35:0000000:2303;
- жилой дом Зуккера.

В пределах участка сохранились разрушенные части бывших складов, хозяйственных построек. По территории земельного участка проходили инженерные сети.

В конце июня 2022 года был разработан **Межевой план** (от 22.06.2022 г.) с образованием, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:35:0200008:2, 4 (четырёх) земельных участков с кадастровыми номерами: **74:35:0200008:481, 74:35:0200008:482, 74:35:0200008:483, 74:35:0200008:484.**

В границах земельного участка с кадастровым номером **74:35:0200008:481** находятся следующие строения выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» по ул. Ловчикова,41: складские и хозяйственные сооружения (старые полуразрушенные, принадлежащие когда-то пивному заводу и построенные во второй половине 20в.).

В границах земельного участка с кадастровым номером **74:35:0200008:482** находятся следующие строения выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» по ул. Ловчикова,41:

- здание столярного цеха с кадастровым номером 74:35:0000000:2317;
- сооружение компрессорной и ОГМ (механической мастерской) с кадастровым номером 74:35:0000000:2319;
- сооружение гаража (склад №1, склад №2) с кадастровым номером 74:35:0000000:2325.

В границах земельного участка с кадастровым номером **74:35:0200008:483** находятся следующие строения выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» по ул. Ловчикова,41:

- здание конторы-столовой с кадастровым номером 74:35:0200008:48;
- здание цеха розлива с кадастровым номером 74:35:0200008:49;
- здание котельной с кадастровым номером 74:35:0200008:2303;
- здание варочного цеха (главный корпус) с кадастровым номером 74:35:0000000:2320;
- стена и сушилка солодовенного цеха с кадастровым номером 74:35:0000000:2320;
- квасной цех с кадастровым номером 74:35:0000000:2320; ?
- здание лаборатории с кадастровым номером 74:35:0200008:2322;
- здание магазина (пивбара) с кадастровым номером 74:35:0000000:2323;
- сооружение проходной будки с кадастровым номером 74:35:0000000:2326.

В границах земельного участка с кадастровым номером **74:35:0200008:484** нет строений выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера».

В пределах участков располагаются разноэтажные капитальные и некапитальные поздние хозяйственные сооружения. Часть из них являются историческими с аварийным

техническим и неудовлетворительным эстетическим состояниями. По территории земельных участков проходят инженерные сети.

Современное местоположение комплекса строений пивного завода с учётом изменений, произошедших в конце XX – начале XXI вв., отражено на ситуационном плане территории (Схема земельного участка на 2021 г.) с выделением места расположения объекта.

Градостроительные позиции комплекса строений бывшего пивного завода, построенного в начале XX века, сохранились, благодаря высоте части сооружений, яркому архитектурному образу и занимаемому выгодному положению среди малоэтажной окружающей застройки (1,2 этажа).

Сохранился исторический вид на здание-памятник со стороны прилегающих улиц.

Зеленые насаждения в квартале представлены внутриквартальным озеленением, состоящим из малоценных пород деревьев и кустарников не эстетичного вида.

Существуют дисгармоничные зоны на прилегающей к зданию-памятнику территории – неблагоустроенные территории земельных участков с проложенными наземным способом инженерными сетями.

На данный момент сведений о строительстве на прилегающей к объекту культурного наследия территории нет.

Здание завода построено в стиле эклектики, характеризующимся смешением элементов различных архитектурных направлений.

Кроме того, здания и сооружения ансамбля испытывают влияние, получившего распространение в то время кирпичного стиля. Масштаб и силуэт наиболее крупных производственных зданий цеха розлива, варочного цеха, здания сушилки в сочетании с живописным зданием конторы и жилого дома, кирпичных ворот на многие годы сформировали узнаваемый облик Троицка со стороны реки Увельки.

Над невысокой застройкой в данной части г.Троицка высятся производственные корпуса варочного цеха и сушилки. Декоративные детали на фасадах зданий придают им привлекательность и нарядность. Уже на самой территории привлекают внимание своей роскошной архитектурой зданий цеха розлива и конторы. Все эти сооружения вместе с остальными историческими сооружениями бывшего пивного завода являются образцом зарождавшейся промышленной архитектуры в г.Троицке и на Южном Урале в конце XIX-начале XX вв.

На данный момент место в градостроительной системе г.Троицка строений бывшего пивного завода Зуккера определено на Карте кадастрового зонирования территории Троицкого округа (ПК ГПИ «Челябинскгражданпроект»).

Выводы:

-историческую ценность имеет территория квартала в пределах улиц Ловчикова, Пионерская, им.Тони Меньшениной, Красноармейская с сохранившимися историческими зданиями, представляющими свидетельства застройки бывшего пивного завода на кон. XIX - нач. XX вв.;

-выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» является важным сохранившимся элементом на данном участке историко-архитектурной среды кон. XIX- нач. XX вв. Комплекс строений пивного завода сформировался и имел целостный архитектурный облик после завершения его строительства в начале XX в.;

-выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» является важной пространственной градостроительной доминантой, благодаря яркому архитектурному образу, высоте части сооружений и занимаемому выгодному положению в данной части города.

Анализ архитектурных тенденций в проектировании подобного типа зданий в конце XIX - начале XX веков в России. (См. Приложение №1):

К концу XIX в. наблюдался интенсивный рост строительства в России.

По сохранившимся историческим постройкам того времени можно сказать следующее об архитектурных тенденциях: классицизм находился в полном расцвете, но «новые русские» того времени - деловые люди, купцы, владельцы промышленных предприятий хотели перемен в общественной жизни, в культуре и, в том числе, в архитектуре. Господствующим направлением в русской архитектуре того времени становится эклектика и стилизаторство, соединяющие в себе различные стилевые направления: византийское искусство, готику, ренессанс, барокко, классику и т.д.

На рубеже XIX-XX вв. в России входит в моду одна из ветвей модерна, которая выражается в поиске национальных корней в архитектуре жилых, общественных и культовых зданий и характеризуется подражанием исторической архитектуре древней Руси. Становится распространенным «краснокирпичный стиль». Термин введен позднесоветскими искусствоведами для описания эклектичных построек Шрётера. Так называемый «краснокирпичный стиль» - условное обозначение нештукатуренных строений. Для него характерна замена лепных украшений из штукатурки декором из нештукатуренного кирпича. Со временем отсутствие отделки вошло в моду и «в кирпиче» стали строить здания, которые ныне относятся к рациональному модерну, неоклассицизму, русскому (неорусскому) стилю. Наиболее яркие представители этого направления: Г. Боссе, В. Шрётер, П. Наранович, К. Шмидт, В. Шервуд, А. Снурилов, В. Хабаров, И. и М. Китнеры.

Основная же масса зданий того времени строилась по основным законам классицизма (симметричность, горизонтальные и вертикальные акценты, закреплённые углы), но с элементами модерна, в основном, в оформлении главных фасадов.

Многие здания промышленного назначения в России, в том числе пивоваренные заводы, того времени построены в «краснокирпичном стиле».

В конце XIX века для России открытие предприятий иностранными подданными не было диковинкой. Многие зарубежные бизнесмены открывали свой бизнес в России. Их привлекали дешёвая рабочая сила и отсутствие конкуренции. (См. Прил.1, Рис.51-56)

1. Россия, Вологодская область, г.Великий Устюг, Пивомедоваренный завод «Бавария» (бывший пивоваренный завод Л.Г.Зебальда). (См. Прил.1, рис.51,52)

Пивомедоваренный завод «Бавария» (г. Великий Устюг, ул.Луначарского, 57) был построен в городе Великий Устюг Вологодской губернии в 1877 году уроженцем города Нюрнберг Людвигом Георгом Зебальдом, профессиональным пивоваром (в 1876 году он окончил пивоваренную школу в Мюнхене – центре южно-германской провинции Баварии). Л.Г. Зебальд приехал в Россию, в Великий Устюг в надежде вдали от конкурентов открыть пивоваренное производство и выгодно сбывать продукцию. Строительство завода осуществлялось по готовому проекту 1870 года немецкой фирмы «Голф и Зоне» из Эрфурта при участии городского архитектора Авринского, закончилось быстро, хотя и с некоторыми отступлениями в сторону упрощения проекта и удешевления работ, что соответствовало заводу с небольшой мощностью. Оборудование для завода было куплено в Риге и других городах. Название ему владелец дал в память о своей родине — «Бавария».

После смерти Людвиг Зебальда, в 1891 году, управление заводом перешло его сыновьям: Георгу, Карлу и Николаю. В 1903 году Георг выплатил братьям их долю и, став полным владельцем завода, создал товарищество пивоваренного завода. В 1909 году Георг Зебальд занялся реконструкцией цехов на заводе - он устанавливает на предприятии новое оборудование, изготовленное на рижском заводе «Вильгельм Минут-Рига» (ныне - Рижский электромашиностроительный завод) и на московском заводе «Барк».

Сегодня в 21 веке на месте завода Г.Л.Зебальда работает Великоустюгский пивоваренный завод «Бавария». В 2017 году, к 140 лет завода, были отреставрированы фасады и проведена комплексная модернизация производства, позволило выпустить новые сорта продукции и значительно расширить рынки сбыта.

2. Россия, г.Самара, Жигулёвский пивоваренный завод. (См. Прил.1, рис.53,54)

Жигулёвский пивоваренный завод в Самаре - один из старейших пивоваренных заводов России (ныне - ОАО «Жигулевское пиво»). Он стоит на берегу Волги и является одной из главных архитектурных и исторических достопримечательностей Самары.

Завод был построен в 1881 году австрийским подданным дворянином Альфредом Филипповичем фон Вакано (1846-1929). В 1881 г. создано товарищество Жигулёвского пивоваренного завода в г. Самаре; с 1 января 1900 года оно преобразовано в Торговый дом на вере под фирмой —Товарищество Жигулевского завода А. Вакано и Ко. В товарищество входили русский купец Петр Субботин и австрийский подданный Мориц Фабер. Основав товарищество, фон Вакано начинает строительство на берегу Волги градостроительного ансамбля промышленного предприятия, состоящего из зданий и сооружений производственного, инженерно-технического, административного, жилого и социально-бытового назначения, а также элементов благоустройства, объединенных общей территорией.

В начале 1900-х были построены основные корпуса завода, в которых он располагается и по сей день. Строительством руководили несколько архитекторов, выделяется архитектор А. Шлехт. При этом архитектурный ансамбль завода выглядит очень целостно.

Все постройки завода выполнены из камня и радуют своей красотой и солидностью. Они служили в начале 20 века украшением города. Остаются они украшением и сейчас, спустя целый век непростой истории.

Виды на Жигулевский завод в начале 20 века служили излюбленной темой почтовых открыток. Они разлетались из Самары не только в другие города России, но в зарубежные страны.

В 1903 году фон Вакано построил пивную лавку для купцов и высоких государственных чинов. Он назвал заведение «Кухмистерская». Авторами проекта были германские инженеры и архитекторы машиностроительной фирмы «Швальбе». Сейчас «Кухмистерская» является объектом культурного наследия федерального значения.

К 1914 году пивоваренный завод имел 15 золотых медалей и других высших наград.

В 1918 г. А.Ф. фон Вакано после революции вместе с семьёй вернулся в Австрию (где и умер в 1929 году). После революции завод был частично разрушен. За его восстановление и поднятие бизнеса взялись сыновья Альфреда фон Вакано - возможно, это во многом помогло сохранить деятельность завода. В 1929 году завод стал полностью государственным, но пиво производить продолжили.

В 1934 на заводе стали выпускать пиво «Жигулёвское. После 1991 г. завод перешёл в ведение ОАО «Жигулёвское пиво».

Жигулёвский пивоваренный завод является объектом культурного наследия всероссийского значения. В 1995 году на охрану Указом Президента РФ от 20.02.1995 № 176 были поставлен производственный корпус пивоваренного завода (1880-1911 гг.), а в 2021 году Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области был утверждён предмет охраны памятника истории и культуры – **«Производственного корпуса Жигулевского пивоваренного завода, 1881 – 1911 гг.»**. Предметами охраны также стали границы участка на Волжском проспекте, 4, участка на пересечении Волжского проспекта, 5 с улицей Ульяновской, 2, включая бар «Фон Вакано», композиция зданий, их строительные конструкции, декор фасадов, внутренние помещения и др.

Жигулёвский пивоваренный завод - это ярчайший образец промышленной архитектуры конца 19 века, причем заводу удалось сохранить свое изначальное предназначение.

3. Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, «Комплекс медопивоваренного завода Гребенькова и Холкина» (вторая половина XIX века). (См. Прил.1, рис.55,56)

Комплекс медопивоваренного завода Гребенькова и Холкина в г.Екатеринбурге на перекрестке улиц Розы Люксембург и Декабристов — памятник архитектуры регионального значения.

В 1877 году усадьбу купца Тарасова купил екатеринбургский купец К.Я. Гребеньков, который построил на отведенной территории пивоваренный завод. Таким образом, первые постройки этого объекта культурного наследия были сделаны в 1850–1870-е годы. В дальнейшем корпуса неоднократно перестраивались.

В разработке плана завода и строительстве основных корпусов принимали участие городские архитекторы М.Л. Реутов, С.С. Козлов, А.С. Чирковский, техники-чертежники Е.М. Косяков, В.К. Тонков. К 1889 году на территории усадьбы были построены каменный дом, два флигеля, службы и пивоваренный завод.

По красной линии улицы были расположены здания заводоуправления (бывший жилой дом), цех (бывший флигель), административно-бытовой корпус (бывшие складские и жилые корпуса). Вдоль берега поставлен основной производственный корпус. Сейчас на их месте находятся соответственно здания заводоуправления, производственный цех, административно-бытовой корпус (бывшие складские и жилые корпуса).

Между производственным корпусом и административно-бытовым находится одноэтажное здание склада, первоначально замыкавшее с севера хозяйственный двор. Фасады всех зданий комплекса решены в духе эклектики.

Из комплекса завода своей объемной композицией выделяется здание производственного корпуса, поставленного в береговой зоне и решенного в «кирпичном» стиле. Объемная структура здания включает разномасштабные объемы, построенные в разное время (середина — конец XIX века).

Своеобразие объемной композиции комплекса придавали высокие кирпичные трубы, верхняя часть которых была стилизована под шахматные фигуры.

В 1878 году медо-пивоваренный завод приступил к выпуску нескольких сортов пенного напитка. Поначалу завод варил пиво трёх сортов — «Венское», «Баварское» и «Народное», но уже через два года ассортимент выпускаемой продукции увеличился вдвое.

В 1887 году Гребеньков и Холкин решают расширить производство и увеличить ассортимент выпускаемой продукции за счёт искусственных минеральных и фруктовых вод. На заводе происходит реконструкция.

В 1917 году завод национализировали. После Гражданской войны пивоваренное оборудование вывезли на другое предприятие, а на заводе устроили сначала склад, затем трудовую колонию и лесное управление.

В 1973 году завод вошёл в Свердловское производственное объединение пивоваренной и безалкогольной промышленности и стал головным предприятием.

Ансамбль медопивоваренного завода Гребенькова и Холкина (г.Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 62) является объектом культурного наследия регионального значения, памятником градостроительства и архитектуры. В 1995 году он был поставлен на охрану Решением Свердловского облисполкома № 75 от 18.02.1991 г.

Последние несколько лет производственная площадка пустует.

Ансамбль медопивоваренного завода Гребенькова и Холкина (вторая половина XIX века) является образцом промышленного зодчества конца XIX века, причём заводу удалось сохранить свое изначальное предназначение до начала XXI в.

Архитектурная характеристика зданий, расположенных на территории бывшего пивного завода Зуккера. (См. Приложения № 1, 2, 3, 4):

В России с 1880-х годов в застройке формируется круг построек, объединенных повторяемостью стилевых форм, элементов членения и убранства фасадов, вне зависимости от назначения каждого конкретного сооружения. Широкое распространение получает геометрический орнамент (клейма, сухарики, фестоны, фигурные консоли, кружки и «бровки»), располагающийся на угловых лопатках, поэтажных поясах,

карнизной части фасадных плоскостей и в формировании проемов. Непременными атрибутами фасадов становятся декоративные венчающие фронтоны различных конфигураций парапетные столбики, полуколонки, приставленные к столбам ворот или включаемые в композицию наличников. Получают развитие, включительно до 1900 года, местные разновидности «кирпичного стиля». Совершается переход к массовому каменному строительству. Объектами тщательной архитектурной разработки и убранства городских усадеб становятся все их строения и даже малые формы - ворота, ограды. Хозяйственные постройки участвуют не только в формировании комфортного с точки зрения утилитарной стороны пространства усадьбы, но и в формировании пространственной композиции уличного фронта застройки. В архитектурном отношении внимание к промышленным постройкам не меньше, чем к объектам общественно-городского значения. Здесь также при более лаконичном общем решении большое внимание уделяется проработке архитектурных деталей: карнизы, арки въездов, окна, пояски, фронтоны и т.д.

Экспертируемый объект - выявленный объект культурного наследия «**Комплекс строений пивного завода Зуккера**», расположенный в центральной исторической части г.Троицка в пределах исторического квартала по ул.Ловчикова (бывшей ул.Московской). Комплекс исторических построек имеет ценность как образец комплексов пивных заводов дореволюционной России в кирпичном исполнении конца XIX- начала XX вв. Архитектурный стиль памятника - эклектика с элементами классицизма, модерна (краснокирпичный стиль).

Основателем пивоваренного завода был Иоганн Леонгард Зуккер (Sucker), пивовар, немец по национальности, уроженец города Леннштадта (Германия). Наиболее законченный вид комплекс строений пивного завода Зуккера приобрел, когда хозяином стал его сын - **Яков Эрнст Леонгард Зуккер. С момента постройки и до 1917 года пивоваренный завод Я.Л. Зуккера в г.Троицке носил имя «Восточная Бавария».**

Заводской комплекс в начале XX в. разросся почти до размеров целого квартала и выглядел внушительно. Основные строения завода построены в краснокирпичном стиле с использованием элементов декора русского и романского стилей, с использованием полихромной кирпичной кладки, напоминавшей узоры.

По найденным данным, пивоваренный завод был построен по проекту **гражданского инженера М.И. Баллога**, который занимал в это время должность губернского инженера при правлении Оренбургской губернии.

По результатам проведения комплексных исследований можно сказать, что «Комплекс строений пивного завода Зуккера» на данный момент состоит из основных 10-ти сохранившихся исторических сооружений различной высоты и конфигурации, построенных в начале 20в.: цех розлива с бродильно-лагерным подвалом, варочный цех, стена и сушилка солодовенного цеха, квасной цех, котельная, лаборатория, контора, магазин-пивная лавка, жилой дом (особняк) Зуккера, кирпичные въездные ворота и одноэтажные исторические кирпичные складские и хозяйственные постройки по периметру земельного участка, находящиеся в полуразрушенном состоянии. Сооружения объединяют общий земельный участок, общая функциональная принадлежность к пивоваренному заводу Зуккера на момент его расцвета как промышленного высокодоходного предприятия, общий архитектурный стиль - эклектика. На данный момент земельный участок потерял целостность. Здания за более чем столетнее использование по прямому функциональному назначению многократно перестраивались, реконструировались, ремонтировались. К зданиям пристраивались капитальные и некапитальные пристрои. Часть сооружений находятся в неудовлетворительном или разрушенном состоянии. Значительно пострадал внешний облик сооружений. На земельном участке с середины XX в. были построены сооружения, не имеющие историко-культурной ценности или не имеющие отношения к пивному заводу: здание компрессорной и ОГМ (механический цех), столярный цех, гаражи, проходная будка, многочисленные хозяйственные постройки.

Земельный участок «Комплекса строений пивного завода Зуккера».

Судя по историческим материалам, пивное производство семья Зуккеров, имеющая немецкое происхождение, организовала в конце XIX в. на северо-западной окраине города Троицка на юго-восточном берегу р.Увельки, что было крайне важно для пивоваренного завода, потребляющего много воды при производстве пива. Вокруг пивного завода начала активно развиваться жилая застройка, в которой селились работники завода. С 1901г. владельцем пивоваренного завода становится сын основателя семейного бизнеса - купец-пивовар Яков Эрнст Леонгард Зуккер. Именно под его руководством пивоваренный завод становится самым крупным и высокопроизводительным пивным заводом на Южном Урале под названием «Восточная Бавария». И под его руководством были построены в начале XXв. основные кирпичные сооружения: цех розлива с бродильно-лагерным подвалом, варочный цех, солодовенный цех с сушилкой, здание конторы и собственный жилой дом. Здание котельной с высокой трубой было запроектировано позже - в 20-х годах, а введено в эксплуатацию в 1942г., но, благодаря своему архитектурному решению, своей важной роли в работе завода, стала его неотъемлемой частью.

Пивной завод образовывался как квартал квадратной формы с выездом, выходящим на то время на ул.Московская (ныне ул.Ловчикова). Предположительно, пивной завод занимал большую часть квартала, в юго-восточной части располагались земельные участки усадебной застройки. По периметру участка пивного завода располагались складские и вспомогательные хозяйственные одноэтажные, большей частью кирпичные сооружения. Объемная структура сооружений пивного завода включает разномасштабные объемы, построенные в разное время (конец XIX- начало XX вв.). (См. Прил.1, рис.12,21; Прил.3, рис.1-8)

Основные кирпичные цеха: цех розлива, варочный цех, солодовенный цех, здание котельной, размещались в центральной части. Варочный цех и сушилка солодовенного цеха - пятиэтажные сооружения. Над солодовенным цехом возвышалась большая кирпичная труба. Высокие сооружения цехов, кирпичные трубы придавали своеобразие объемной композиции комплекса. Из комплекса завода своей объемной композицией выделяется пятиэтажное здание сушилки с красивым завершением в виде шатра с вентиляционной трубой, которая служила ориентиром для всего города. (См. Прил.1, рис.12,21; Прил.3, рис.5-8, 9-35)

Все основные кирпичные сооружения пивного завода были выстроены в начале XX в. в период владения им Я.Э.Зуккером. Он произвел модернизацию всего производства с закупкой современного оборудования. Цеха объединялись широкими проездами, по которым могли проехать многочисленные подводы с сырьем, а затем уже с готовой продукцией. В самом начале XX в. между цехом розлива, солодовенным цехом и ранними сооружениями завода (предположительно, деревянными) размещалась большая разгрузочная площадь, на которой позже в 1908г. построили высокое пятиэтажное кирпичное хорошей архитектуры сооружение варочного цеха. (См. Прил.1, рис.12,21; Прил.3, рис.9,10,16)

Въезд на территорию осуществлялся через красивые кирпичные арочные ворота с двумя калитками с раскрытием на большую заводскую площадь. По правую сторону от ворот располагался двухэтажный кирпичный жилой дом, предположительно, семьи Я.Э.Зуккера с отдельным входом - особняк Зуккера. По левую сторону от ворот располагалось кирпичное одноэтажное здание (в конце XX в.-магазин) и небольшая с фигурным аттиком пивная лавка. Далее вдоль широкого въезда по левую сторону располагалось большое одноэтажное кирпичное здание конторы. (См. Прил.1, рис.12,21; Прил.3, рис.42)

С определенными перерывами пивной завод продолжал существовать на протяжении всего XX в. В 1942г. на его территории был построен большой цех (механический), где разместили оборудование эвакуированного завода. В 1960-е гг. был построен столярный цех, проходная кирпичная будка. (См. Прил.3, рис.65-67)

В 1987г. из-за большой влажности в помещении рухнула стена солодовенного цеха. Крыша цеха имела фигурный аттик, схожий по построению и архитектурному решению на подобный аттик цеха розлива. Впоследствии конструкции цеха разобрали. На данный момент от него сохранились юго- и северо-западная стены, фрагменты фундаментов и внутренних стен, а также сооружение сушилки. С стороны северо-восточного фасада к сушилке примыкает двухэтажное кирпичное здание квасного цеха. (См. Прил.1, рис.40; Прил.3, рис.31,32, 36,37)

С юго-западной стороны к цеху розлива были пристроены в разное время большие длинные кирпичные пристройки. Пристрой к северо-западу - исторический, судя по частично сохранившимся арочным проемам, пристройки к юго-западу – поздние, неэстетичного вида. В конце XX - начале XXI вв. появились пристройки со стороны северного угла. Северо-западная часть цеха была надстроена вторым кирпичным неэстетичным надстроем. (См. Прил.3, рис.62,14)

У варочного цеха также появился поздний пристрой со стороны юго-восточного фасада. Огромный урон зданию принес пожар в 2005-2006 гг. Из-за тотального пролива конструкций техническое и эстетическое состояния сооружения варочного цеха значительно ухудшились. Ухудшает его состояние обрушение крыши лестничной клетки и левого крыла. (См. Прил.3, рис.16,21)

Хозяйственные и складские одноэтажные постройки, располагающиеся по периметру участка многократно перестраивались или заменялись на новые. Старые постройки находятся в полуразрушенном состоянии. По отдельным сохранившимся фрагментам этих построек видно, что они также строились в упрощенном, но едином с основными заводскими постройками архитектурном стиле. В северо-восточной части участка построены длинные кирпичные поздние неэстетичные гаражи. (См. Прил.3, рис.63,64)

Многократно перестраивалось здание котельной. (См. Прил.3, рис.22-28)

Двухэтажное кирпичное сооружение лаборатории первоначально было возведено, как пристрой к солодовенному цеху. (См. Прил.3, рис.38,39)

Одноэтажное кирпичное сооружение конторы наиболее сохранилось. Сохранились элементы исторического интерьера здания. В последние годы в этом здании были размещены административные помещения и столовая. Со стороны юго-западного фасада располагался пристроенный тамбур с входом. На данный момент утерян. Сейчас сооружение имеет два поздних неэстетичных пристроенных входа: одно для конторы, другое для бывшей столовой. (См. Прил.1 рис.46; Прил.3, рис.40-49)

Сохранность одноэтажных кирпичных зданий магазина и пивбара плохая. К ним пристроены неэстетичные поздние пристройки. Северо-восточная часть магазина значительно реконструирована со сносом исторических капитальных стен и возведением нового пристроя со стороны северо-восточного фасада. Главные юго-восточные фасады магазина и пивбара закрыты вновь возведенными кирпичными стенами с искажением первоначального архитектурного облика. (См. Прил.3, рис.50-55)

Сохранность двухэтажного кирпичного особняка Зуккера - плохая. Первоначально главный вход в здание размещался со стороны ул.Московской (ныне ул.Ловчикова). Здание имеет три исторических пристроя. Здание в 2000-2004 гг. вывели за границы территории пивзавода. (См. Прил.1 рис. 12,45,50; Прил.3, рис.56-59)

Красивые исторические кирпичные арочные ворота с двумя калитками реконструированы с потерей первоначального внешнего облика. Сохранились два средних кирпичных столба. (См. Прил.1, рис.12,42; Прил.3, рис.60,61)

Цех розлива, бродильно-лагерный подвал.

На начало XX в. цех розлива представлял собой компактное одноэтажное кирпичное сооружение с подвальным этажом. Позже цех увеличили в сторону северо-запада. Затем вдоль юго-западного фасада был пристроен длинный одноэтажный кирпичный пристрой. Предположительно, в конце XX- начале XXI вв. были построены небольшие пристройки со стороны северного угла и выполнен одноэтажный надстрой над северо-западной частью.

В виду поднятия культурного слоя окна подвального этажа заложили. Высота потолка бродильно-лагерного подвала до 4,40 м. (См. Прил.3, рис.12-14)

Рассматриваемое здание - памятник архитектуры, выполненное в краснокирпичном стиле с элементами модерна (русскими мотивами) и классицизма, взятыми из деревянной архитектуры, со скатной крышей. Судя по техническому паспорту от 03.12.2007г. цех розлива был введен в эксплуатацию в 1902г. На данный момент исторический одноэтажный объем - Литера И1 (часть первого этажа) имеет габариты - 46,4 м x 38,3 м, общую высоту в пределах 6 м.

Здание внутри многократно перепланировалось, в том числе и капитальные стены. Часть перекрытий выполнены как кирпичные сводчатые по металлическим балкам по типу «Монье». Выявить историческую планировку с историческими стенами возможно при выполнении детального обследования технического состояния несущих конструкций. На момент осмотра возможно говорить о исторической и архитектурной ценности только наружных стен со стороны юго-восточного, северо-восточного и северо-западного фасадов. Декоративное убранство фасадов выполнено в кирпиче. Въезды и выезды осуществлялись, предположительно, из позднего длинного пристроя.

Главным, более декорированным фасадом является юго-восточный - кирпичный фасад. Историческая часть фасада выполнена из красного полнотелого кирпича с кирпичными тесаными декоративными деталями. Исторический симметричный фасад в шесть световых осей: шесть арочных высоких оконных проёмов, судя по историческому рисунку. Проемы завершаются циркульными мощными клинчатыми арками. Под окнами выполнены ширинки, пересеченные пояском. Под окнами, также, судя по историческому рисунку, располагались окна цокольного этажа - на данный момент заложены. Пять окон сейчас заложены. Шестое окно, предположительно, в процессе строительства переделано в прямоугольное с расширением и без декора над проемом. (См. Прил.3, рис.12)

Фасад вертикально разделен четырьмя рустованными кирпичными лопатками на три части. Стены также рустованные. В каждой части между парами оконных проемов располагается круглый декоративный элемент в виде солнышка. Фасад имеет завершение профильным карнизом с аркатурным ступенчатым поясом. (См. Прил.3, рис.12,15)

Фасад венчает богато украшенный трехчастный аттик в виде кокошников. Средняя часть возвышается над крайними. В ней размещались три слуховых окна - сейчас заложены кирпичом. В крайних частях аттика слуховые окна были только в центре - сейчас заложены, крайние изначально были нишами. Проемы имеют обрамление из лекального кирпича с замковым камнем. По краям проемов выполнены колонки, стоящие на лопатках, со стилизованными капителями. Под проемами - ширинки. Атик завершается мощным пятиступенчатым карнизом, выложенным «точечным» кирпичом. Между тремя аттиками размещаются богато декорированные наборным карнизом с сухариками и с круглым завершением тумбы. По краям аттика через невысокие стенки установлены два парапетных столбика с наборным карнизом с сухариками и аркатурным поясом. Атик украшен декоративными элементами в виде солнышка. Восточный фасад имеет значительные разрушения, особенно в нижней части. (См. Прил.3, рис.12,15)

Северо-западный одноэтажный исторический фасад имеет более простое, но также цельное архитектурное решение. Фасад разделен на две части тремя плоскими лопатками. В каждой части расположено по четыре оконно-дверных проема с лучковыми завершениями и клинчатыми перемычками. Часть проемов заложено. Верхняя часть проемов имеет кирпичное фигурное обрамление, переходящее в уступчатый сандрик. Основная часть фасада - гладкая. Фасад завершается фризом с ширинками и уступчатым карнизом с сухариками. Фасад не имеет цоколя в виду поднятия культурного слоя. К фасаду примыкает кирпичный пристрой, выполненный в том же стиле, но его состояние предаварийное. Ворота с клинчатыми перемычками переделывались многократно. Северо-западный фасад также имеет значительные разрушения, особенно в нижней части. (См. Прил.3, рис.14)

Северо-восточный боковой фасад более значительно переделан и разрушен. Наиболее сохранилась юго-восточная часть, примыкающая к главному фасаду. На углу также размещена рустованная лопатка, руст разбит и по всей плоскости этой части фасада. Здесь расположены два оконных и один широкий дверной проемы с лучковыми завершениями и клинчатыми перемычками. Карниз решен аналогично карнизу главного фасада. На остальной части фасада исторические окна и декор сохранились фрагментарно. Со стороны северного угла располагаются поздние не эстетичные пристройки. Техническое и эстетическое состояния не удовлетворительные. (См. Прил.3, рис.14)

Решение юго-западного фасада не известно.

Благодаря очень красивому архитектурному решению трех фасадов, особенно богато декорированному главному фасаду, историческое сооружение цеха розлива имеет большую историко-культурную ценность.

Варочный цех.

Сооружение варочного цеха было построено позже, чем другие основные цеха, но также, судя по историческим материалам, исходным документам и архитектурному стилю - эклектика с элементами модерна (краснокирпичный стиль), относится к началу XXв. Сооружение было пристроено к солодовенному цеху. Гораздо позже к юго-восточному фасаду в месте выхода из лестничной клетки был выполнен одноэтажный пристрой не эстетичного вида. Предположительно, что одноэтажный исторический пристрой со стороны юго-западного фасада был позже надстроен, но его объемно-планировочное решение смотрится гармонично по отношению к основному объему. (См. Прил.3, рис.16-21)

Рассматриваемое здание - памятник истории и архитектуры, выполненное в краснокирпичном стиле с элементами классики и модерна, со скатной крышей. На данный момент исторический пятиэтажный объем Литера И8 (юго-западное крыло) имеет габариты - 12,4 м x 24,5 м. Два первых этажа имеют высоту в пределах 5,5м. Под зданием размещается большой подвал высотой до 4м. Судя по техническому паспорту от 03.12.2007г. варочный цех был введен в эксплуатацию в 1908г. Здание внутри многократно перепланировалось, в том числе и капитальные стены. Часть перекрытий выполнены как кирпичные сводчатые по металлическим балкам по типу «Монье». При строительстве были применены металлические колонны, декоративно оформленные в верхней части.

Основой композиции прямоугольного в плане сооружения является объем пятиэтажной лестничной клетки, к которому примыкают два трехэтажных крыла. Крыши скатные. Конструкции крыши частично обрушены после пожара.

Главным фасадом является юго-восточный фасад. Четыре гладкие пилястры, декоративно украшенные, в верхней части делят фасад также на четыре части: фасад пристроя со стороны юго-западного фасада, фасад левого крыла, фасад лестничной клетки и фасад правого крыла. Части фасада основного объема горизонтально разбиты также на три части междуэтажными поясками. По 1-му этажу всего фасада проложены открытым способом инженерные коммуникации, что значительно ухудшает их внешний облик. По 1-му этажу кирпичный фасад забелен. (См. Прил.3, рис.16)

Центром композиции является узкий возвышающийся фасад лестничной клетки, по оси которой в нижней части размещаются два длинных оконных проема с лучковыми завершениями, с клинчатыми перемычками и с витражами. Вверху фасада лестничной клетки располагаются по оси два оконных проема квадратной и круглой формы. Круглое окно имеет кирпичное обрамление, над остальными окнами выполнены небольшие сандрики и по обе стороны проемов установлены небольшие декоративные элементы. Верх фасада и обрамляющих его пилястр имеют криволинейное завершение. Нижняя часть фасада лестничной клетки выступает из плоскости всего фасада. (См. Прил.3, рис.16,20)

Фасады левого и правого крыльев имеют одинаковое композиционное решение: плоскости фасадов вертикально разбиты плоскими лопатками - в левом крыле четырьмя, в правом - двумя. На 2-ом и 3-ем этажах между лопатками располагаются прямоугольные проемы окон одинаковой высоты с лучковыми завершениями и клинчатыми перемычками. В левом крыле располагаются более широкие окна, в правом - более узкие. По 1-му этажу, предположительно, были выполнены длинные витражные окна, из которых сохранилось одно в левом крыле, остальные заложены или закрыты поздним пристроем к лаборатории. В левой части в одном из проемов выполнена дверь. Над окнами также выполнены небольшие сандрики и по обе стороны проемов установлены небольшие декоративные элементы. Часть фасада основного объема закрывают поздний одноэтажный пристрой и двухэтажное сооружение лаборатории, что сильно ухудшает эстетическое восприятие всего фасада. Оба крыла фасада завершаются небольшим уступчатым карнизом с сухариками. Крайние пилястры фасадов акцентированы парапетными столбиками. (См. Прил.3, рис.16,21)

Пристрой надстраивался. Об этом говорит поясok в виде карниза с сухариками. Верхняя часть пристроя со стороны юго-восточного фасада варочного цеха построена гораздо позже - историческая. В северо-западном углу расположена плоская пилястра, по центру фасада располагается длинный высокий проем с витражом с прямой клинчатой перемычкой. Историческая часть юго-западного фасада пристроя завершается уступчатым карнизом. Фасад левого крыла завершается небольшим уступчатым карнизом и полуфронтоном также с небольшим уступчатым карнизом. По фасаду пристроя проходят инженерные коммуникации, перекинутые затем на фасад цеха розлива. Крыша пристроя - односкатная. (См. Прил.3, рис.16)

Юго-западный фасад варочного цеха состоит из юго-западного фасада пристроя и из юго-западного фасада варочного цеха. Юго-западный фасад пристроя ограничен двумя гладкими пилястрами с уступчатым завершением с сухариками. Исторический пристрой обозначен небольшим уступчатым пояском. Фасад до пояса также забелен. Юго-западный фасад правого крыла варочного цеха разделен горизонтальными поясками на уровне 2-го и 3-го этажей. Треугольный фронтон завешен небольшим уступчатым карнизом с сухариками. На фронте размещен полуциркульный проем слухового окна. По углам фасада поставлены парапетные столбики. Окна на фасаде нет. (См. Прил.3, рис.17)

Северо-западный фасад принципиально построен как юго-восточный и состоит из северо-западных фасадов лестничной клетки, двух крыльев и пристроя. Историческая часть северо-западного фасада пристроя завершается уступчатым карнизом с сухариками, который переходит на угловую пилястру фасада. На фасаде располагалось небольшое прямоугольное окно с лучковым завершением и клинчатой перемычкой. На данный момент заложено. Северо-западный фасад левого крыла ограничен плоской пилястрой. Плоскость фасада не разделена ни лопатками, ни поясками. На уровне 2-го и 3-го этажей расположены прямоугольные окна с лучковым завершением и клинчатой перемычкой, которые и по размерам и по местоположению идентичны окнам на тех же этажах юго-восточного фасада. На фасаде лестничной клетки имеются два небольших проема окон. На фасаде правого крыла на уровне 2-го и 3-го этажей расположено по одному проему окон. Фасады крыльев завершаются уступчатым карнизом. Завершающая часть фасада лестничной клетки разрушена во время пожара. С небольшим отступом от фасада расположено сооружение котельной, которое в процессе эксплуатации было соединено поздним пристроем. (См. Прил.3, рис.18)

Расстекловка окон, предположительно, историческая - мелкая квадратная порезка стекол. (См. Прил.3, рис.17,21)

Северо-восточный фасад выше сохранившейся стены бывшего солодовенного цеха кирпичный без окон, завершающийся небольшим карнизом и треугольным фронтоном. (См. Прил.3, рис.19)

Техническое состояние не удовлетворительное.

Благодаря хорошему объемно-пространственному решению здания, красивому архитектурному решению главного и северо-западного фасадов, применению новаторских строительных приемов историческое сооружение варочного цеха имеет большую историко-культурную ценность.

Котельная.

Судя по историческому рисунку начала XXв., на месте расположения на данный момент сооружения котельной располагались на то время другие двухэтажные постройки со скатными крышами с вертикальными завершениями (назначение не известно).

После революции 1917г. пивоваренный завод продолжал функционировать. Из троцкого архива по запросу эксперта (2022г.) пришло письмо от 1927г. от Управления Объединения Промышленных Предприятий Троцкого округа с просьбой о согласовании выполненного проекта сооружения котельного отделения в пивоваренном заводе. К письму прикладывался пакет чертежей сооружения (план, фасады, разрезы). Судя по техническому паспорту от 03.12.2007г. котельная была введена в эксплуатацию в 1942г. (См. Прил.1, рис.34-39)

Сооружение котельной сохраняло проектный вид до начала XXIV. Здание в краснокирпичном стиле с элементами классики и модерна, со скатной крышей проектировалось в соответствии с существующими сооружениями пивоваренного завода: архитектурные приемы в целом, детали, форма окон - лучковая, мелкая порезка стекол. В планировочном отношении котельная представляла собой квадратный основной объем с двухскатной крышей высотой до 10 м с примыкающими к нему двумя боковыми пристроями с односкатными крышами. Внутри основного объема на северо-восточной стене была выполнена красивая сложной криволинейной формы большая арка. Главный северо-западный фасад выполнен трехчастным: возвышающаяся центральная часть с двух сторон оформлена двумя плоскими лопатками, завершающиеся двумя парапетными столбиками со скатными накрывками. Между пилястрами выполнен небольшой цоколь. На фасаде располагаются четыре прямоугольных окна с лучковыми завершениями и клинчатыми перемычками со ступенчатыми замковыми камнями. Фасад завершается ступенчатым разрывным карнизом с сухариками и треугольным фронтоном также со ступенчатым карнизом с сухариками, акцентированным уступчатым парапетом по коньку, рисунком по полю фронтона в силе модерн и размещенным по центру широким слуховым окном с лучковым завершением и клинчатой перемычкой со ступенчатым замковым камнем. Северо-западные фасады пристроев выполнены в соответствии с фасадом основного объема: угловые плоские пилястры, завершающиеся парапетными столбиками, ступенчатый карниз с сухариками по верху фасада и по краю полуфронтона крыши, рисунком по полю полуфронтона в силе модерн. На фасаде более узкого пристроя расположена деревянная дверь со стеклянной фрамугой, на фасаде более широкого пристроя расположены два идентичных оконных проема более мелкого размера. (См. Прил.3, рис.22,34,25)

Боковые фасады пристроев выполнены в соответствии с их главными фасадами: наличие небольшого цоколя, фланкирующих плоских лопаток, ступенчатого карниза с сухариками, идентичных оконных проемов (два со стороны северо-восточного фасада и четыре со стороны юго-западного фасада) и небольших дверных проемов. Часть северо-восточного фасада в месте размещения окон украсили большой клинчатой аркой в плоскости стены и щипцовым фронтоном. (См. Прил.3, рис.23)

Расстекловка окон котельной мелкая в соответствии с окнами основных цехов пивоваренного завода. Сооружение котельной гармонично вписалось в общую объемно-планировочную композицию комплекса пивоваренного завода, не смотря, что построено гораздо позже сооружений основных цехов. Акцентом здания должна была служить запроектированная дымовая труба.

На данный момент рассматриваемое здание котельной - памятник архитектуры. Исторический одноэтажный объем в пределах Литер М.М1,м имеет габариты - 17,5м.х

25,5 м. Высота в пределах 10 м. Здание внутри многократно перепланировалось. Красивые фасады котельной также значительно изменились. Северо-восточный фасад был надстроен с выполнением бессистемно расположенных проемов. Юго-западный фасад сохранил свои очертания, но с большими потерями - оконные и дверные проёмы частично разрушены или заложены. Сильно пострадал главный северо-западный фасад: надстрой северо-восточного пристроя разрушил полуфронтон с размещением нового большого оконного проема, заложено слуховое окно, часть оконных проемов заложено, в месте размещения по центру фасада двух оконных проемов пробит огромный рваный проём. Перед фасадом располагается неэстетичный полуразрушенный пристрой. (См. Прил.3, рис.26,27)

Общее техническое и эстетическое состояния сооружения котельной предаварийное.

Благодаря красивому архитектурному решению трех фасадов, историческое сооружение котельной имеет определенную историко-культурную ценность.

Солодовенный цех.

Судя по историческому рисунку, сооружение солодовенного цеха историческое, построено в одно время с цехом розлива. Строилось оно в комплексе со зданием сушилки. Со временем со стороны северо-восточного фасада сушилки был пристроен двухэтажный кирпичный пристрой, в котором в конце XX в. размещался квасной цех. Со стороны юго-западного фасада солодовенного цеха были выстроены три пристроя, в одном из которых размещалась лаборатория. Основной объем солодовенного цеха представлял собой большое квадратное по форме двухэтажное кирпичное сооружение со скатной крышей. Главный юго-восточный фасад разделен межэтажным пояском. На фасаде было размещено 8-мь небольших окон. Простоту построения фасада компенсировали богато декорированные фриз и мощный фигурный аттик в виде кокошника со слуховыми арочными окнами и арочными нишами. В конце XX в. юго- и северо-восточные стены основного объема обвалились, предположительно из-за большой влажности в помещении, вызванной технологическими процессами. Сохранились часть юго-западной, северо-западная стены и разрушенные части конструкций стен подвала и помещений первого этажа основного объема. (См. Прил.1, рис.12; Прил.3, рис.28-32)

На данный момент рассматриваемое сооружение солодовенного цеха - памятник истории и архитектуры, состоит их сохранившихся юго-западной, северо-западной стен и 5-ти этажного сооружения сушилки. Судя по историческим материалам солодовенный цех был введен в эксплуатацию в 1902г. Исторические сохранившиеся юго-западная, северо-западная стены и 5-ти этажное сооружение сушилки в пределах Литеры И8 имеют габариты - 33,5м x 25,5 м. Здание сушилки многократно перепланировалось. К юго-западной стене солодовенного завода в 1908г. был пристроен варочный цех за счет сноса части пристроев. В виду поднятия уровня земли цокольная часть здания сушилки ушла под землю.

Здание сушилки выполнено в краснокирпичном стиле с элементами классики и модерна со скатной крышей. Здание проектировалось в соответствии с архитектурной стилистикой исторических сооружений пивоваренного завода: архитектурные приемы в целом, детали, форма окон - лучковая, мелкая порезка стекол. Пятиэтажное сооружение сушилки в плане имеет две части. Левая часть имеет односкатную крышу. Правая часть на квадратном основании завершается крышей в виде шатра с покрытием, украшенным ромбами. Над шатром возвышается декорированная вентиляционная труба. Шатер установлен на квадратное декоративно оформленное парапетное основание, акцентированное по углам высокими парапетными столбиками с арочными нишами, также оканчивающимися шатрами. Усиливает красивый образ сушилки парапетный столбик с кованым шпилем, стоящий по центру фасада правой части и металлическая решетка ограждения. Усиливает красивый образ сушилки и богато декорированный юго-восточный фасад. (См. Прил.3, рис.28,33-35)

Главный юго-восточный фасада сушилки посредством междуэтажного пояса по 1-му этажу делится также на две части: лаконично решенный 1-й этаж и богато декорированный фасад верхних этажей. Начиная со второго этажа три гладкие лопатки, декоративно украшенные в верхней части, подчеркивают деление фасада на две части. На первом этаже расположены два оконных проема с лучковыми завершениями и клинчатыми перемышками с узкими кирпичными наличниками. (См. Прил.3, рис.28)

Правая часть юго-восточного фасада сушилки на уровне 2,3,4 этажей имеет по две ниши, в которых размещены шесть оконных проема по оси с нижними окнами с лучковыми завершениями и клинчатыми перемышками. Каждый ряд по три окна объединен кирпичными наличниками, переходящее в верхней части в фигурный сандрик с замковым камнем. Декоративно оформлены подоконные части фасада. Основная часть фасада - гладкая. Пятый этаж (или чердачное помещение) выполнен в виде ритмического ряда из пяти стрельчатых арок, из которых средняя - более крупная, украшена уступчатым элементом и двумя коваными элементами между арок (одна утеряна). Фасад завершается развитым уступчатым карнизом с сухариками.

Левая часть юго-восточного фасада сушилки на уровне 1-го этажа имеет одно оконное и одно дверное проемы с лучковыми завершениями и клинчатыми перемышками. На уровне 2,3,4 этажей фасад разбит на ниши по два окна в каждой. На уровне 2 и 3 этажей окна объединены вертикально узкими кирпичными наличниками, переходящими вверху в клинчатый сандрик. Под окнами второго этажа устроены ниши. На уровне 4-го этажа выполнены три арки, две крайние из которых являются оконными проемами. Пятый этаж (или чердачное помещение) выполнен также как и в правой части фасада, в виде ритмического ряда из пяти стрельчатых арок, уменьшающихся по высоте из-за скатной крыши. Фасад завершается уступчатым карнизом с сухариками.

Расстекловка окон сушилки мелкая в соответствии с окнами основных цехов пивоваренного завода. (См. Прил.3, рис.35)

Юго-западный фасад сушилки фланкирован двумя гладкими лопатками, декоративно украшенными в верхней части. На уровне 4, 5 этажей на фасаде сохранились оконные проемы с лучковыми завершениями и клинчатыми перемышками. На 5-ом этаже окна небольшие, предположительно, служили выходом на крышу. На данный момент на краше левой части сушилки установлен не эстетичного вида деревянный объем (голубятня). До 3-го этажа юго-западный фасад был закрыт объемом солодовенного цеха. (См. Прил.3, рис.33)

Северо-западный фасад композиционно решен идентично юго-восточному с добавлением одной более узкой лопатки с декоративным завершением посередине фасада квадратной части сушилки. Пятый этаж (или чердачное помещение) выполнен также в виде ритмического ряда из стрельчатых арок. По 1-му этажу расположены поздние проемы. (См. Прил.3, рис.30,32)

Северо-восточный фасад композиционно решен идентично северо-западному фасаду квадратной части сушилки. На уровне 1-го этажа к фасаду пристроен одноэтажный кирпичный объем квасного цеха. (См. Прил.3, рис.29)

Северо-западный фасад сохранившейся краснокирпичной стены бывшего солодовенного цеха решен лаконично. На фасаде размещены оконные проемы, часть из которых заложена. Часть стены завершается уступчатым карнизом.

Частично сохранилась кирпичная юго-западная стена бывшего солодовенного цеха, которая идет вдоль северо-восточного фасада варочного цеха. Её юго-восточная часть служит стеной лаборатории и позднего пристроя.

Благодаря сохраненным историческим элементам солодовенного цеха, удачно выполненному объемно-пространственному решению здания сушилки с акцентом в виде шатра, увенчанного декоративно оформленной вентиляционной трубой, очень красивому архитектурному решению четырех фасадов сушилки, особенно богато декорированному главному фасаду, комплекс исторических сооружений солодовенного цеха имеет большую историко-культурную ценность.

Квасной цех.

Кирпичный одноэтажный объем квасного цеха был пристроен к северо-восточному фасаду сушилки, судя по историческому рисунку, также в начале XXв., предположительно, в 1902г. Первоначальное использование сооружения не известно.

На данный момент рассматриваемое квадратной формы сооружение квасного цеха - памятник истории и архитектуры, расположен в составе варочного цеха в пределах Литеры И8 и имеет габариты - 9,41м x 8,7м. Здание квасного цеха многократно перепланировалось.

Здание квасного цеха выполнено в краснокирпичном стиле с элементами классики с плоской крышей. Здание проектировалось в соответствии с архитектурной стилистикой исторических сооружений пивоваренного завода: архитектурные приемы в целом.

Первоначально высота одноэтажного сооружения квасного цеха была вровень с высотой 1-го этажа сушилки. Сушилка и квасной цех имели небольшой цоколь. Крыша изначально была плоской. На юго-восточном фасаде располагались 3-и оконных проема, предположительно, судя по историческому рисунку, прямоугольной формы. По фасаду проходил горизонтальный пояс. На северо-восточном фасаде располагались арочный дверной проем с кирпичной обличкой и на том же уровне горизонтальный пояс. На северо-западном фасаде располагались два оконных и один дверной проем. Видны остатки горизонтального пояса. По двум углам сооружения расположены гладкие пилястры. Фасады сооружения заканчивались простым карнизом. (См. Прил.3, рис.29,36,37)

В виду поднятия уровня земли цокольная часть здания сушилки и квасного цеха ушли под землю. Предположительно, в конце XX в. высоту цеха было решено поднять. Судя по фотографиям, верхняя часть сооружения была переложена с поднятием высоты. Оконные проемы также были подняты с закладкой нижней части исторических окон. Поднят проем на северо-западном фасаде. Историческая форма окон не известна. На данный момент все оконные и дверной проем прямоугольной формы с бетонными перемычками. Исторический арочный проем заложен. Новое перекрытие сделано из железобетонных плит. Крыша сохранена плоская. По юго и северо-восточным фасадам выполнен простой карниз. (См. Прил.3, рис.36,37)

Благодаря важности сооружения квасного цеха в формировании объемно-пространственного решения комплекса пивного завода, сохраненным архитектурным элементам фасадов историческое сооружение квасного цеха имеет определенную историко-культурную ценность.

Лаборатория.

На начало XXв. здание представляло собой компактное прямоугольной формы двухэтажное кирпичное с небольшим подвалом и четырехскатной крышей сооружение, пристроенное к юго-западному фасаду солодовенного цеха. Судя по историческому рисунку, по бокам к нему примыкали ещё два двухэтажных пристроя. Декоративное убранство фасадов выполнено в кирпиче. Анализ планировочной структуры здания показал, что планировка его мало изменилась. После обрушения солодовенного цеха здание лаборатории сохранилось. Рядом стоящие пристройки снесены. Между зданием лаборатории и варочным цехом сделали новый пристрой с входом. Пристрой закрыл часть красивого фасада варочного цеха. Юго-западная стена обрушившегося солодовенного цеха в месте примыкания лаборатории была отреконструирована. Крышу лаборатории сделали односкатной. Предположительно, здание лаборатории всегда использовалось по назначению. (См. Прил.3, рис.38,39)

Рассматриваемое здание - памятник истории и архитектуры, выполненное в краснокирпичном стиле с элементами классики и модерна со скатной крышей. Судя по техническому паспорту от 03.12.2007г. здание лаборатории было введено в эксплуатацию

в 1902г. На данный момент исторический двухэтажный объем Литера И16 в пределах габаритов – 11м x 6,37м, общая высота в пределах 11 м.

Здание внутри перепланировалось, в том числе и капитальные стены. На момент осмотра возможно говорить об исторической и архитектурной ценности капитальных стен и юго-западного фасада.

Основным главным фасадом является юго-западный кирпичный фасад. Историческая часть фасада выполнена из красного полнотелого кирпича с кирпичными тесаными декоративными деталями. Исторический фасад в четыре световых осей: семь невысоких оконных проёмов с лучковым завершением и клинчатыми перемышками. Восьмой дверной проем имеет прямоугольную форму. Судя по историческому рисунку, на первом этаже было два окна и один большой дверной проем с лучковым завершением и клинчатой перемышкой. Возможно, он со временем был заложен и вместо него сделано два проема, а нарушенный фасад заштукатурен. Вдоль фасада по низу оконных проемов второго этажа проходит простой уступчатый междуэтажный пояс. В виду поднятия уровня земли цокольная часть здания лаборатории ушла под землю, уровень пола стал ниже земли. Завершает фасад небольшой кирпичный пояс, образующий фриз, и небольшой уступчатый кирпичный карниз с сухариками. На данный момент вдоль фасада проходят трубы и кабели, значительно ухудшая его эстетический вид.

Юго-восточный фасад до недавнего времени был закрыт также пристроем. После его сноса открылся боковой фасад со значительными нарушениями. На 2-ом этаже располагается одно прямоугольной формы историческое окно с клинчатой перемышкой. На 1-ом этаже располагается невысокий поздний прямоугольной формы заложённый кирпичом дверной проем. Плоскость фасада имеет значительные множественные небольшие разрушения. Как и на главном фасаде, здесь также располагаются небольшой кирпичный пояс, образующий фриз, и небольшой уступчатый кирпичный карниз с сухариками.

Состояние здания лаборатории - неудовлетворительное.

Благодаря важности сооружения лаборатории в формировании объемно-пространственного решения комплекса пивного завода, сохраненным архитектурным элементам историческое сооружение лаборатории имеет определенную историко-культурную ценность.

Контора.

На начало XXв. здание представляло собой компактное прямоугольной формы одноэтажное кирпичное с небольшим подвалом и четырехскатной крышей сооружение. Декоративное убранство фасадов выполнено в кирпиче. Судя по историческому рисунку, большой входной тамбур прямоугольной формы располагался со стороны юго-западного фасада. Перед юго- и северо-западными фасадами был разбит небольшой огороженный сад с посаженными деревьями, кустарником, с площадками и дорожками. Анализ планировочной структуры дома, состояние интерьеров показал, что планировка юго-восточной части мало изменилась. В северо-восточной части здания располагается исторический вестибюль с богато декорированной аркой. Это означает, что ещё один вход был со стороны северо-восточного фасада. На данный момент там располагается поздний кирпичный тамбур. (См. Прил.1 рис.12,46; Прил.3, рис.40-49)

Здание в начале XXв. использовалось как контора и, предположительно, частично как жилой дом. На протяжении всего XXв. здание использовалось как контора и в северо-западной части как столовая. Эта часть здания подверглась большому объёму реконструкции и перепланировке. Со стороны северо-западного был выстроен небольшой кирпичный тамбур не эстетичного вида для входа в столовую. Со стороны юго-западного фасада выполнены спуски в подвал.

В виду поднятия культурного слоя высота цоколя понизилась.

Рассматриваемое здание - памятник истории и архитектуры, выполненное в краснокирпичном стиле с элементами классики и модерна со скатной крышей. Судя по

техническому паспорту от 03.12.2007г. здание конторы было введено в эксплуатацию в 1909г. На данный момент исторический одноэтажный объем Литера В имеет габариты – 15,6м x 24м , общую высоту в пределах 7 м.

Здание внутри перепланировалось, в том числе и капитальные стены. Выявить историческую планировку с историческими стенами возможно при выполнении детального обследования технического состояния несущих конструкций. На момент осмотра возможно говорить об исторической и архитектурной ценности наружных стен со стороны юго-восточного, северо-восточного и юго-западного фасадов, а также сохранившихся интерьеров в юго-восточной части здания.

Главным, более декорированным фасадом является северо-восточный - кирпичный фасад. Историческая часть фасада выполнена из красного полнотелого кирпича с кирпичными тесаными декоративными деталями. Исторический фасад в восемь световых осей: восемь высоких оконных проёмов с лучковым завершением. Проемы имеют объемные клинчатые перемычки, переходящие в фигурные кирпичные наличники, так называемые «ушастые». В верхней части окон устроены кирпичные уступчатые сандрики с циркульными арочками, в которых расположены декоративные элементы из точеного кирпича в виде солнышка, в нижней части- подоконные кирпичные карнизы. Обрамление окон выделено побелкой. Углы здания фланкируют пилястры с ширинками с уступчатым профилированным обрамлением. На восточном углу между зданием и пилястрой имеется щель. По горизонтали на фасаде расположен кардонный пояс из профилированного кирпича, на которые опираются уступчатые подоконные ширинки. Завершает фасад развитый уступчатый кирпичный карниз с аркатурным поясом в нижнем ряду: арочки опираются на уступчатые стилизованные кронштейны. Карниз частично разрушен и заложено современным рядовым кирпичом. Цоколь - кирпичный. Поздние тамбуры, выполненные из красного кирпича, не гармонируют с красивым историческим архитектурным решением всего фасада. (См. Прил.3, рис.40,41,44)

Боковой юго-восточный кирпичный симметричный фасад выполнен по аналогии с главным из красного полнотелого кирпича с кирпичными тесаными декоративными деталями. Фасад в пять световых осей, два из которых по центру фасада являются сдвоенными. Оконные проёмы с лучковым завершением оформлены по аналогии с окнами главного фасада. Углы здания фланкируют пилястры (со стороны южного угла пилястра разрушена, угол заложено поздним кирпичом), аналогичные пилястрам главного фасада. Такие же пилястры расположены по обе стороны от сдвоенного окна. В целом фасад декорирован также по аналогии с главным фасадом. (См. Прил.3, рис.42)

Задний юго-западный фасад изначально имел 6-ть световых осей. Три оконных проёма с лучковым завершением со стороны южного угла оформлены по аналогии с окнами главного фасада, но с более упрощенным решением подоконных ширинок. Три оконных проёма с лучковым завершением со стороны западного угла оформлены проще, два крайних окна заложены. Три прямоугольных проема с упрощенным декоративным решением (два оконных и один дверной, заложены снизу) в начале XXв. выходили в тамбур, который на данный момент снесен. На фасаде сохранились элементы конструкций тамбура. Углы здания фланкируют пилястры (со стороны южного угла пилястра разрушена, угол заложено поздним кирпичом), аналогичные пилястрам главного фасада. Карниз также выполнен по аналогии с карнизом главного фасада, кроме участка в пределах снесенного тамбура. (См. Прил.3, рис.43)

Состояние северо-западного фасада неизвестно.

У здания сохранена вальмовая крыша.

У сооружения конторы, единственного сооружения пивного завода, в котором сохранились интерьеры. Сохранилась принципиальная планировочная структура юго-восточной части здания. От вестибюля, расположенного со стороны северо-восточного фасада, в обе стороны от него по середине здания расположен коридор (в северо-западной части коридор перекрыт). Коридор освещается сдвоенными окнами со стороны юго-восточного фасада. Из коридора высокие двухстворчатые деревянные филенчатые двери

ведут в отдельные помещения. В двух местах здания расположены отопительные печи (по типу голландских), облицованные керамической плиткой. Потолки коридора и отходящих от него помещений украшены сложными тянутыми потолочными карнизами. В части помещений сохранились красивые сложного рисунка потолочные розетки. Оконные и дверные проемы украшены тянутыми филенками. Вестибюль с коридором соединяются большой, сложной формы, богато декорированной аркой, опирающейся на две также богато декорированные колонны, в стиле модерн. Вестибюль обращен в тамбур посредством двух высоких, узких оконных проемов и одного дверного проема. (См. Прил.3, рис.45-49)

Особенное богатое декоративное убранство выполнено в помещении со стороны восточного угла здания. На потолке выполнены штукатурные профилированные тяги и гипсовая потолочная лепнина: композиция из богато декорированного потолочного карниза, углового лепного декора, большой розетки в центре, соединенные по периметру фигурными тягами. Лепнина и тяги выполнены в классическом стиле с растительным орнаментом. На данный момент декоративные потолочные элементы окрашены. Техническое и эстетическое состояния сохранившихся элементов лепнины - удовлетворительное. Интересными историческими элементами интерьеров являются сохранившиеся дверная ручка, вмонтированные в стену два сейфа, один из них фирмы S.J.Arnhtim Berlin другой- «Товарищества Сушевского завода негорюемых шкафов и кухонных плит в Москве».

Благодаря очень красивому архитектурному решению трех фасадов, сохранившимся подлинным элементам исторических интерьеров историческое сооружение конторы имеет большую историко-культурную ценность.

Магазин, пивная лавка.

На начало XXв. комплекс зданий магазина и пивная лавка представляло собой два рядом стоящих кирпичных оштукатуренных одноэтажных здания. Первоначальное функциональное назначение здания магазина не известно. В качестве магазина оно использовалось в конце XX- начале XXI вв. Здание магазина - Г-образной формы с небольшим подвалом и с вальмовой крышей. Здание пивной лавки имеет простую прямоугольную форму с небольшим подвалом и с односкатной крышей. Здание всегда использовалось по прямому назначению. В конце XX- начале XXIвв. здание называлось пивбаром. Декоративное убранство фасадов выполнено в кирпиче и оштукатурено. Судя по историческому рисунку, здание магазина в таком качестве не использовалось. В виду отсутствия входа со стороны ул.Московской (ныне - ул.Ловчикова) и наличию перед зданием большого огороженного палисадника, можно, предположительно, сказать, что здание использовалось как жилое. (См. Прил.1, рис.12; Прил.3, рис.50,51,52,53)

Здания магазина и пивной лавки подверглись большому объему реконструкции и перепланировке. Северо-восточная часть здания магазина была реконструирована со строительством небольшого пристроя. Сохранился вход в подвал со стороны северо-западного фасада. Пивная лавка сохранилась до последнего времени. В конце XX- начале XXI вв. главные фасады магазина и пивной лавки были закрыты кирпичными стенами с неудачной попыткой повторения исторических фасадов. Позади новых кирпичных стен видны фрагменты исторических оштукатуренных фасадов (аттик пивной лавки, карниз магазина). (См. Прил.3, рис.50,54,55). В виду поднятия культурного слоя высота цоколей понизилась.

Рассматриваемые здания – памятники истории и архитектуры, выполненные в кирпиче и оштукатуренные с элементами классики и модерна со скатными крышами. Судя по техническому паспорту от 03.12.2007г. здание магазина-пивбара было введено в эксплуатацию в 1908г. На данный момент исторический одноэтажный объем Литера Е, Е1, Е2, Е3 имеет габариты – 22,5м x 10,9м, общую высоту в пределах 7 м.

Здание внутри перепланировалось, в том числе и капитальные стены. Выявить историческую планировку с историческими стенами возможно при выполнении

детального обследования технического состояния несущих конструкций. На момент осмотра возможно говорить о исторической и архитектурной ценности капитальных стен.

Здание магазина на период создания в 1908г. Главным, более декорированным фасадом является юго-восточный кирпичный оштукатуренный фасад с кирпичными тесаными оштукатуренными декоративными деталями. Исторический фасад в семь световых осей: семь высоких оконных проёмов с лучковым завершением. Проемы имеют объемные клинчатые перемычки, переходящие в фигурные наличники, так называемые «ушастые». В верхней части окон устроены уступчатые сандрики, в нижней части - подоконные карнизы. Пять рустованных пилястр делят фасад на 4-ре части. В 3-х частях расположено по два окна, в 4-ой части - одно. Крайние пилястры акцентированы парапетными столбиками. По горизонтали на фасаде под окнами расположен кардонный пояс. Предположительно, на фасаде располагались подвальные окна, на данный момент уровень земли поднялся. Завершает фасад развитый уступчатый карниз с аркатурным поясом в нижнем ряду: арочки опираются на уступчатые стилизованные кронштейны. Цоколь – кирпичный, оштукатуренный.

На данный момент фасад закрыт поздним кирпичным фасадом, не повторяющим историческое архитектурное решение. Со стороны восточного угла в месте расположения одной из калиток въездных ворот выполнен поздний вход с козырьком не эстетичного вида.

Частично сохранился северо-западный фасад магазина: оштукатуренный фрагмент с двумя небольшими окнами с лучковыми перемычками и объемной обналичкой, завершающейся уступчатым сандриком. В нижней части фрагмента фасада сохранились два небольших входа с лучковым завершением в подвальное помещение. В угловой части также сохранились проемы с лучковым завершением и клинчатыми перемычками (частично заложены). Карниз кирпичный оштукатуренный, простой формы. (См. Прил.1, рис.15; Прил.3, рис.51,52,53). Состояние здания магазина - неудовлетворительное.

Здание пивной лавки на период создания в 1908г. Главным декорированным фасадом является юго-восточный кирпичный оштукатуренный фасад с кирпичными тесаными оштукатуренными декоративными деталями. Исторический фасад в три световые оси: два небольших оконных проёма с лучковым завершением и один прямоугольный дверной проем, расположенный между окнами. Оконные проемы имеют объемные клинчатые перемычки, переходящие в кирпичные оштукатуренные наличники. В верхней части окон устроены уступчатые сандрики, в нижней части - подоконные карнизы. Четыре гладкие пилястры делят фасад на 3-и части. Крайние пилястры акцентированы высокими парапетными столбиками. По горизонтали на фасаде под окнами расположен кардонный пояс. Карниз - уступчатый. Украшает главный фасад достаточно большой прямоугольный аттик с циркульным возвышением по центру. На аттике выделена часть плоскости с надписью - «Пивная лавка».

На данный момент фасад закрыт поздним кирпичным фасадом, не повторяющим историческое архитектурное решение. На фасаде выполнен поздний вход с козырьком не эстетичного вида. Северо-западный фасад ценности не имеет. Боковые фасады закрыты. У здания сохранена односкатная крыша. Состояние здания пивной лавки - неудовлетворительное.

Благодаря важности сооружений магазина и пивной лавки в формировании объемно-пространственного решения всего комплекса пивного завода, в формировании общего фасадного ряда по ул.Ловчикова совместно с Особняком Зуккера и въездных ворот, благодаря сохранным архитектурным элементам, исторические сооружения магазина и пивной лавки имеют определенную историко-культурную ценность.

Особняк Зуккера.

На начало XXв. здание представляло собой неправильной Т-образной формы двухэтажное кирпичное оштукатуренное, с небольшим подвалом и четырехскатной крышей сооружение. Здание имело один пристрой. Декоративное убранство фасадов выполнено в штукатурке. Судя по историческому рисунку, главный вход с козырьком располагался в двухэтажном пристрое, выходящим на ул.Московскую (ныне ул.Ловчикова). Пристрой был выполнен позже, т.к. на юго-западном фасаде со стороны южного угла сохранились внутри окна. Дополнительный вход гораздо позднее был выполнен со стороны юго-западного фасада под балконом. Также позже появились небольшие пристрои со стороны северо-восточного и северо-западного фасадов с деревянными вторыми этажами, предположительно, веранды с двойными окнами лучковой формы. Со стороны юго-западного фасада также позднее появился спуск в подвал. На данный момент жилой дом официально не эксплуатируется. (См. Прил.1 рис. 12,45,50; Прил.3, рис.56-59)

В виду поднятия культурного слоя высота цоколя понизилась.

Рассматриваемое здание - памятник истории и архитектуры, выполненное в стиле эклектики с элементами классики и модерна со скатной крышей. Судя по техническому паспорту от 03.12.2007г. и архитектурному решению очень схожему с архитектурным решением здания магазина, жилой дом был введен в эксплуатацию в 1908г. На данный момент исторический двухэтажный объем Литера А,А1,а2,а3 имеет габариты – 27м х 17,2м, общую высоту в пределах 11 м.

Здание внутри перепланировалось, в том числе и капитальные стены. Выявить историческую планировку с историческими стенами возможно при выполнении детального обследования технического состояния несущих конструкций. На момент осмотра возможно говорить об исторической и архитектурной ценности наружных стен со стороны юго-восточного, северо-восточного и юго-западного фасадов.

Особняк Зуккера на период создания в 1908г. Главным фасадом являлся юго-восточный оштукатуренный фасад, состоящий из фасадов основного объема и пристроя. Исторический фасад в пять световых осей: девять высоких оконных проёмов с лучковым завершением. Проемы имеют объемные клинчатые перемычки, переходящие в фигурные наличники, так называемые «ушастые». В верхней части окон устроены уступчатые сандрики, в нижней части - подоконные карнизы. На 1-ом этаже также расположен дверной проем с лучковым завершением и клинчатой перемычкой. Углы основного объема здания и угол пристроя фланкируют гладкие лопатки. По горизонтали на фасаде расположен междуэтажный пояс. Завершает фасад развитый уступчатый карниз с аркатурным поясом в нижнем ряду: арочки опираются на уступчатые стилизованные кронштейны. Южный угол акцентирован парапетным столбиком. Цоколь - кирпичный, оштукатуренный, частично ушел под землю.

На данный момент фасад закрыт поздним кирпичным фасадом, не повторяющим историческое архитектурное решение. (См. Прил.3, рис.57,58)

Юго-западный кирпичный оштукатуренный несимметричный фасад основного объема выполнен по аналогии с главным. Фасад в восемь световых осей состоит из 10-ти высоких оконных проёмов с лучковым завершением, оформленные тянутой филёнкой. Одно окно заложено. Одно окно, на базе которого позже сделали дверь заложено полностью. На втором этаже расположена балконная дверь. Два окна меньших размеров расположены по 1-му этажу ближе к пристрою. Под окнами 2-го этажа сделаны подоконные уступчатые ширинки. Над северо-западной частью устроен надстрой в виде деревянной веранды с двумя сдвоенными окнами, с карнизом, украшенным деревянным пропиленным подзором. В центральной части северо-западного фасада основного объема на втором этаже располагается красивый балкон с козырьком с красивыми металлическими ограждением и большими фигурными кронштейнами, поддерживающими балкон и козырек. Со стороны западного угла фасад на уровне 2-го этажа фланкирует гладкая пилястра с ширинками на её капители и базе, на уровне 1-го этажа- гладкая пилястра. По фасаду проложен тянутый

филенчатый междуэтажный пояс. Такой же тянутый филенчатый пояс отделяет фриз фасада. Заканчивается фасад уступчатым оштукатуренным карнизом с сухариками. (См. Прил.3, рис.56,59)

Боковой северо-западный фасад жилого дома полуразрушен.

Северо-восточный кирпичный оштукатуренный несимметричный фасад основного объема с деревянными стенами второго этажа пристроя выполнен проще. Оконные проемы частично разрушены, частично заложены. Лучше сохранились сдвоенные окна деревянной части пристроя, оформленного по аналогии с пристроем со стороны северо-западного фасада. Выделяется на фасаде декоративно оформленный фриз с небольшими ширинками. Завершает фасад развитый уступчатый карниз с аркатурным поясом в нижнем ряду: арочки опираются на уступчатые стилизованные кронштейны. (См. Прил.3, рис.58)

Фасады пристроя со стороны юго-западного фасада основного объема переделаны, сохранилось одно заложённое окно с лучковым завершением, оформленное тянутой филенкой. Со стороны юго-западного фасада пристроя в последние годы был пристроен кирпичный пристрой - навес.

Состояние жилого дома - неудовлетворительное.

Благодаря важности особняка Зуккера в формировании объемно-пространственного решения всего комплекса пивоваренного завода, в формировании общего фасадного ряда по ул.Ловчикова совместно со зданиями магазина, пивной лавки и въездных ворот, благодаря сохранным архитектурным элементам историческое сооружение Особняка Зуккера имеет определенную историко-культурную ценность.

Кирпичные въездные ворота.

Въездные кирпичные ворота с двумя калитками были возведены в начале XXв. со стороны ул.Московской в комплексе со всеми основными сооружениями пивного завода между зданиями магазина и особняком Зуккера. Въезд и вход на территорию пивного завода начинались с них. Судя по историческому рисунку, хозяева пивного завода стремились создать совершенное производство по прекрасному напитку, которое готовилось в красивых заводских сооружениях. Доставка сырья, сложное многоступенчатое производство пива, вывоз - все было продумано, красиво оформлено. Въезд на территорию тоже должен быть красивым. (См. Прил.1, рис.12,42)

Кирпичные, предположительно оштукатуренные для создания общего фасадного ряда зданий магазина, пивной лавки и особняка, ворота представляют собой композицию из 4-х кирпичных квадратных в плане колонн с декоративными завершениями с металлическими накрывками. Между 2-мя средними колоннами размещались большие ворота. Колонны соединены кирпичной стенкой, завершающейся выступающей из её плоскости лучковой клинчатой аркой также с металлическим покрытием. На плоскости стены, предположительно, было название пивного завода. Между средними и крайними колоннами размещались две калитки с небольшими лучковыми клинчатыми арками также с металлическим покрытием. Крайние колонны соединялись с рядом стоящими особняком и магазином кирпичными оштукатуренными глухими стенками. Уличные плоскости колонн и стен ворот поясками разделялись на части: навершия колонн, основная плоскость и основание. Навершия колонн, основная плоскость колонн и стен были украшены фигурными уступчатыми ширинками. Нижние плоскости - гладкие. Все элементы ворот завершались уступчатыми карнизами. (См. Прил.1, рис.42)

На данный момент визуальный осмотр показал, что исторические ворота подверглись бесконтрольной реконструкции, изменившей их внешний облик. Сохранились основания исторических колонн. Уличные плоскости колонн, и стен были закрыты поздними кирпичными стенами одновременно с такими же кирпичными стенами, закрывшими исторические главные фасады магазина, пивной лавки и особняка. Проведенные работы можно назвать варварскими, т.к. они значительно ухудшили эстетическое восприятие исторических сооружений. Исторические лучковые арки ворот были заменены на новые

не красивой формы. Из калиток сделали входы в новые пристройки магазина и особняка. (См. Прил.3, рис.60,61)

Состояние исторических элементов въездных ворот - неудовлетворительное.

Благодаря важности сооружения въездных ворот в формировании объемно-пространственного и планировочного решений комплекса пивного завода, в формировании общего фасадного ряда по ул.Ловчикова совместно со зданиями магазина, пивной лавки и особняка, благодаря сохраненным архитектурным элементам исторического сооружения въездных ворот имеет определенную историко-культурную ценность.

Исторические складские и хозяйственные сооружения бывшего пивоваренного завода.

Визуальный анализ сохранившихся исторических складских помещений, расположенных по периметру участка бывшего пивного завода показал, что они строились в том же краснокирпичном стиле, но с более простыми решениями: кладки стен осуществлялись из красного полнотелого кирпича, проемы выполнялись в виде циркульных или лучковых арок с клинчатыми перемычками. На данный момент они находятся в аварийном или разрушенном состоянии. У сохранившихся складов архитектурное решение фасадов, выходящих на территорию бывшего пивного завода, многократно переделывалось. Проведенные работы можно назвать варварскими, т.к. они значительно ухудшили техническое состояние их несущих конструкций и эстетическое восприятие исторических сооружений. Техническое состояние сохранившихся исторических складских сооружений предаварийное и аварийное. На данный момент сохранившиеся исторические складские сооружения не обладают достаточной историко-культурной ценностью. (См. Прил.1, рис.12; Прил.3, рис.63)

Сооружения механического цеха, проходной будки, гаражей, столярного цеха, поздние хозяйственные постройки.

Визуальный анализ и анализ имеющихся технических паспортов от 03.12.2007г. показал, что сооружения механического цеха, проходной будки, гаражей, столярного цеха являются поздними (середина, конец XXв.). Не эстетичные сооружения не имеют прямого отношения к комплексу пивоваренного завода на период его создания как цельного промышленного комплекса на начало XXв. Техническое состояние сооружений предаварийное. Данные сооружения не обладают историко-культурной ценностью. (См. Прил.3, рис.64-67)

Визуальный анализ поздних хозяйственных построек показ полное отсутствие их историко-культурной ценности.

Выводы:

-пивоваренный завод «Восточная Бавария» Я.Э.Зуккера имел целостное объемно-планировочное решение территории в период его расцвета как одного из самых эффективных пивных производств на Южном Урале на начало XXв.;

-основные сооружения пивоваренного завода Зуккера запроектированы гражданским инженером М.И. Баллогом в стиле эклектики (краснокирпичный стиль) и в оштукатуренном виде;

-пивоваренный завод функционировал с небольшими перерывами с конца XIXв. до начала XXIв.;

-после закрытия пивного завода состояние его территории и всех сооружений, находящихся в её пределах, значительно ухудшилось. После его закрытия бесконтрольно демонтировалось и вывозилось металлическое оборудование, конструкции;

-в целом рассматриваемая территория в пределах квартала по улицам Пионерской, Красноармейской, ул.им.Тони Меншиковой и ул.Ловчикова потеряла целостность как территория исторического пивоваренного завода Я.Э.Зуккера;

-отсутствие эксплуатации, соответствующих ремонтов, отсутствие закрытых контуров сооружений цеха розлива, варочного цеха, сушилки, котельной, складских и хозяйственных построек привело к катастрофической потере их технического и эстетического состояний;

-на март 2022г. сохранились: планировочная структура центральной части бывшего пивоваренного завода, общий облик основных зданий-памятников в стиле модерн - в краснокирпичном стиле и оштукатуренных: кирпичные и оштукатуренные фасады с высокими прямоугольными проемами окон и дверей с лучковыми завершениями и клинчатыми перемычками окнами и кирпичным или штукатурным декором; планировочная схема, образованная несущими кирпичными стенами; элементы исторических интерьеров конторы: «голландская» печь, потолочная лепнина и профилированные тяги; сложной формы арки, деревянные филенчатые двери.

л) Перечень документов и материалов историко-библиографических, архитектурных, архивных исследований, правоустанавливающих документов, собранных и полученных экспертом при проведении государственной историко-культурной экспертизы, а также специальная, техническая и справочная литература:

- «Троицк. Проект детальной планировки центральной части. Том II (институт «Челябинскгражданпроект», г.Челябинск, 1981г.) (архив эксперта);
- «Историко-архитектурный опорный план и проект зон охраны памятников истории и культуры г. Троицка» (Уральский архитектурно-художественный институт,1993г., г. Екатеринбург) (архив эксперта);
- «Троицк. Проект детальной планировки центральной части. Том II (институт «Челябинскгражданпроект», г.Челябинск, 1981г.) (архив эксперта);
- «Троицк. Концепция реконструкции исторического центра города» (ЮНЕДИС-арт. Уральский архитектурно-художественный институт,1993г., г. Екатеринбург) (архив эксперта);
- Список вновь выявленных объектов культурного наследия Троицкого городского округа на дату: 03.02.2022г.;
- Методика определения категории историко-культурной ценности объектов историко-архитектурного наследия, разработанная С.В. Зеленовой: методика/ автор - С.В. Зеленова, руководитель – к.т.н., профессор кафедры ЮНЕСКО ННГАСУ Т.П. Виноградова), 2009// www.studfiles.ru.URL:<http://www.studfiles.ru/preview/2554266/> (дата обращения: 01.03.2022 г.);
- Старые карты Челябинской области, Оренбургской губернии и Троицка// Сайт: «ЭтоМесто.ру». URL: <http://www.etomesto.ru> (дата обращения 21.02.2022 г.);
- Челябинская область: энциклопедия / гл. ред. К.Н. Бочкарев. Челябинск, 2008. Т.6.;
- Челябинская область. Энциклопедия. Т. 2. — Челябинск, Каменный пояс, 2004.
- Троицк, уездный город Оренбургской губ. (Географическо-статистический словарь Российской Империи, т.V, вып.2. СПб., 1881, с.219-223// Троицк в трудах дореволюционных авторов. Хрестоматия. / Авт.-сост., к.и.н., доцент И.В.Ульянов, Троицк, 2014. [51-57];
- Троицк (Урал Северный, Средний, Южный. Справочная книга. издательства В.А. Суворина, 1917)// Троицк в трудах дореволюционных авторов. Хрестоматия. / Авт.-сост., к.и.н., доцент И.В.Ульянов, Троицк, 2014. [74-76];
- Троицк// Уральская историческая энциклопедия. URL: <http://www.вокабула.рф/энциклопедии/уральская-историческая-энциклопедия/> (дата обращения 21.02.2022 г.);

- Троицк, город// Энциклопедия: троицкий-округ.рф, 18 декабря 2012 г. URL: <https://троицкий-округ.рф/wiki/t/1139/> (дата обращения 21.02.2022 г.);
- Троицк. Часть 1: вокруг да около// varandej.livejournal.com, 05.2012. URL: <https://varandej.livejournal.com/453571.html> (дата обращения: 22.02.2022 г.);
- Улицы города// Сайт города Троицка:troitsk74.ru. URL: <https://troitsk74.ru/about-city/streets/> (дата обращения: 22.02.2022 г.);
- Троицкий городской округ: энциклопедия / [ред.-изд. совет: В. А. Щекотов (предс.) и др.]. – Челябинск: Каменный пояс, 2013. – 432 с.- С. 291-292;
- Крашенинникова Н. Л. К вопросу планировки городов Оренбургской линии (на примере г. Троицка) [Текст] / Н. Л. Крашенинникова // Архитектурное наследство. – М., 1979. – Т. 27. – С. 140–146.
- Е.Заикин. История города Троицка или новый Вавилон. Часть 4// Сайт: proza.ru, 16.02.2019. URL: <https://proza.ru/2019/02/16/1087> (дата обращения: 22.02.2022 г.);
- Р.Н.Гизатуллин. Улица, давшая начало трём площадям// Сайт: trk.tpp74.ru. URL: <https://trk.tpp74.ru/city/page5.php> (дата обращения: 22.02.2022 г.);
- Старинная «пивная» архитектура//Сайт: 74mechti.ru. URL: https://74mechti.ru/info/iz-istorii-arkhitektury-chelyabinskoy-oblasti/?ELEMENT_ID=2892 (дата обращения: 22.02.2022 г.);
- Троицка Архитектура// Сайт Энциклопедии Челябинской области: chel-portal.ru. URL: http://chel-portal.ru/enc/troicka_arhitektura (дата обращения: 22.02.2022 г.);
- Борисова Е.А., Каждан Т.П. Русская архитектура конца XIX – нач. XX вв.// Москва: Наука, 1971г.- 240 с.;
- Э. Уайт, Б. Робертсон. Архитектура. Формы, конструкции, детали// Иллюстрированный справочник - Москва: АСТ Астрель, 2005 г.- 312 с.;
- Е.В. Пономаренко. Архитектура торгового города Троицка на территории Оренбургской губернии в XVIII – XIX веке// «Инновации и инвестиции», №5, 2019 [320-322];
- Пивоваренная промышленность// Сайт Энциклопедии Челябинской области: chel-portal.ru. URL: http://chel-portal.ru/enc/pivovarennaya_promyshlennost (дата обращения: 22.02.2022 г.);
- Виноторговля// Сайт Энциклопедии Челябинской области: chel-portal.ru. URL: <http://chel-portal.ru/enc/vinotorgovlya> (дата обращения: 22.02.2022 г.);
- Мифы, вопросы и другие заметки о пивзаводах России. (1924-1991 гг. - Свердловск)// nubo.ru. URL: http://nubo.ru/pavel_egorov/books/ekaterinburg.html (дата обращения: 23.02.2022 г.);
- В.Довгань Из истории пивоварения в России// «Книга о пиве»./ Издательство Русич, 1996 г. URL: <http://рустрана.рф/3687/Iz-istorii-pivovareniya-v-Rossii> (дата обращения: 22.02.2022 г.);
- Ю.Латышев Комплекс строений пивного завода Зуккера// arhistrzh.livejournal.com, 13.01.2020. URL: <https://arhistrzh.livejournal.com/280477.html> (дата обращения: 21.02.2022 г.);
- Троицкий пивоваренный завод имени Зуккера. URL: https://babylon.wiki-wiki.ru/wp/index.php/Троицкий_пивоваренный_завод_имени_Зуккера (дата обращения: 21.02.2022 г.);
- Пивзавод// sallem74.livejournal.com, 28.02.2017. URL: <https://sallem74.livejournal.com/375279.html> (дата обращения: 21.02.2022 г.);
- Ю.Латышев. Пивзавод// yuvlatyshev.livejournal.com, 01.03.2017. URL: <https://yuvlatyshev.livejournal.com/289728.html> (дата обращения: 21.02.2022 г.);
- Пивоваренный завод Зуккера// zen.yandex.ru, 3.11.2021. URL: <https://zen.yandex.ru/media/id/618268a1e6abfb56bf77c00e/pivovarenniy-zavod-zukker-6182a8ec4598a221ee420be1?&> (дата обращения: 22.02.2022 г.);
- Зуккер Яков (Яков-Эрнст) Леонгардович// Сайт Энциклопедии Челябинской области: chel-portal.ru. URL: http://chel-portal.ru/enc/Zukker_Yakov_Leongardovich (дата обращения: 22.02.2022 г.);

- А.В. Леготина. Специалисты строительного отделения Оренбургского губернского правления и их роль в развитии южноуральской архитектуры начала XX в.// Вестник культуры и искусств. 2017 / 4 (52) [167-169];
- А.Моисеев. Немцы на Южном Урале// Сайт: iknigi.net. URL: <https://iknigi.net/avtor-aleksandr-moiseev/83151-nemcy-na-yuzhnom-urale-aleksandr-moiseev/read/page-8.html> [8] (дата обращения: 22.02.2022 г.);
- О.Будзей. Подольские архитекторы Российской Империи// Электронная газета «Подольнин», 17.11.2017 г. URL: http://podolyanin.com.ua/history/8051/?PAGEN_2=29 (дата обращения: 23.02.2022 г.);
- Мельница Гладких// arhistrzhz.livejournal.com, 16.11.2019. URL: <https://arhistrzhz.livejournal.com/265309.html> (дата обращения: 23.02.2022 г.);
- Е.В. Кобышева. РЕВОЛЮЦИИ, площадь// Энциклопедия Челябинск: www.book-chel.ru. URL: <http://www.book-chel.ru/ind.php?what=card&id=2534> (дата обращен.: 21.02.2022 г.);
- Адрес-календарь Российской Империи «Вся Россия. Русская книга промышленности, торговли, сельского хозяйства, администрации», 1902 г. Европейская Россия. Часть III / Санкт-Петербург, Издание А.С. Суворина, 1902. [1220];
- Список фабрик и заводов Российской Империи. II часть 1912 г.// составлен по официальным сведениям Отдела Промышленности Министерства Торговли и Промышленности, под редакцией Варзара В. Е./ СПб. Типография Киришбаума (отделение), 1912 г. [206];
- Адрес-календарь и справочная книжка Оренбургской губернии на 1912 г./ Оренбург. Издание Губернского статистического комитета. Губернская типография, 1912. [99];
- Памятная книжка Оренбургской губернии на 1913 г./ Оренбург. Типография Бр.Маховых, 1913. [164];
- Адрес-календарь Российской Империи «Вся Россия. Русская книга промышленности, торговли, сельского хозяйства, администрации», 1912 г. Европейская Россия. Часть 4/ Москва, Типография В.Каракина, 1912. [2875-2877, 2899-2901];
- Выкопировка из Дела об истребовании сведений о числе и роде промышленных заведений в Оренбургской губернии. Ведомость за 1892 год /фонд II, опись 9, дело 75/
- Из истории продукции Жигулёвского пивоваренного завода// honzales.livejournal.com , 13.04.2021. URL: <https://honzales.livejournal.com/298743.html> (дата обращения: 23.02.2022г);
- «Тонус сегодня». Наша история// сайт завода безалкогольных напитков «Тонус». URL: <http://www.tonus-ekb.ru/about/history/> (дата обращения: 23.02.2022 г.);
- История АО «Жигулёвское пиво»// Сайт АО «Жигулёвское пиво»: samarabeer.ru. URL: <https://samarabeer.ru/history/> (дата обращения: 23.02.2022 г.);
- Комплекс медопивоваренного завода Гребенькова и Холкина// Сайт «Музей истории Екатеринбурга»: историиекатеринбурга.рф. URL: <http://историиекатеринбурга.рф/page391259.html> (дата обращения: 23.02.2022 г.);
- Ответ на запрос информации от МБУ «Троицкий краеведческий музей» от 02.03.2022 г. № 43;
- Копия справки о семье Зуккер с ведомостями от 1982 г. Предоставлено МБУ «Троицкий краеведческий музей»;
- Р.Н. Гизатуллин. Зуккер Яков (Яков-Эрнст) Леонгардович// Энциклопедия «Троицкий городской округ»/ Издательство «Каменный пояс», Челябинск. 2013 [130]. Предоставлено МБУ «Троицкий краеведческий музей»;
- Н.Аблина. «Восточная Бавария»// Газета «Вперёд» от 23.03.1991 г №57 (14473). Предоставлено МБУ «Троицкий краеведческий музей».

Основные выводы историко-библиографических, архивных, архитектурных, градостроительных изысканий по выявленному объекту культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера»:

1. Историческую ценность имеет прилегающая к выявленному объекту культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» территория, как часть исторического ядра г.Троицка с сохранившимися планировочной структурой и историческими зданиями XIX - XX вв. Основная часть сохранившихся исторических зданий представляют свидетельства застройки города в исторически достоверном виде на кон. XIX - нач. XX вв. Архитектурный стиль исторической застройки - эклектика с элементами классицизма и модерна (краснокирпичный стиль). Выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» является важным сохранившимся элементом на данном участке историко-архитектурной среды кон. XIX-нач. XX вв.;

2. Территория пивного завода начала формироваться с конца XIX в. с момента строительства сооружений пивоваренного завода. Его основатель - Иоганн Леонгард Зуккер. Комплекс сложился на начало XX в (здания просуществовали в таком же качестве до начала XXIV в.) В соответствии с проведенными исследованиями на начало XX в. в составе пивоваренного завода были построены здания: цех розлива-1902г., варочный цех- 1908г., контора- 1909г., лаборатории- 1902г., магазин (первоначальное функциональное использование не известно)-пивная лавка-1908г., особняк Зуккера-1908г., котельная- 1942г. В 1942г. была проведена реконструкция существующих строений пивзавода и строительство новых: компрессорной, ОГМ - 1942г. В конце XX в. (60-90-е гг.) были построены столярный цех, проходная будка, гаражи со складами, реконструированы исторические сооружения с постройкой многочисленных капитальных и некапитальных пристроев, с частичной потерей первоначального архитектурного облика исторических фасадов. Значительно были реконструированы цех розлива (значительная перепланировка, надстрой 2-го этажа в северо-западной части, изменение внешнего облика северо-западного и юго-восточного фасадов), варочный цех (значительная перепланировка, закрытие юго-восточного фасада пристроем, уничтожение конструкций крыши, в следствии пожара), саморазрушение центральной части солодовенного цеха с сохранением северо- и юго-западных стен, здание сушилки с пристроенным строением квасного цеха, контора (частичная перепланировка, возведение пристроев со стороны северо-восточного фасада), магазин-пивбар (значительные перепланировка и перестройка несущих элементов северо-восточной части, закрытие главных фасадов со стороны ул.Ловчикова новыми кирпичными фасадами), особняк Зуккера (перепланировка помещений, закладка и пробивка проемов, реконструкция пристроя со стороны юго-западного пристроя, закрытие главного фасада со стороны ул.Ловчикова новым кирпичным фасадом с изменением архитектурного облика), кирпичные въездные ворота (закрытие плоскостей столбов со стороны ул.Ловчикова новой кирпичной кладкой, возведение новой кирпичной арки). Сооружения середины, конца XX в.: механического цеха, гаражей, столярного цеха, проходной будки, возведены без учета планировочных и архитектурно-композиционных решений первоначальных исторических сооружений пивоваренного завода Зуккера;

3. Документально состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» на момент проведения государственной историко-культурной экспертизы не определен. В представленных документах дается ссылка на Решение от 14.04.2016г. №167 (документ не найден). Государственный комитет по охране культурного наследия Челябинской области письмом от 29.07.2021г. № 01-08/2152 по статусу и составу выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера», расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул.Ловчикова,41 определил состав: здания цеха розлива, варочного цеха, лаборатории, котельной, компрессорной, проходной будки, магазина-пивбара и компрессорной (в состав не было включено здание конторы). Ссылка была дана на Список вновь выявленных объектов культурного наследия Челябинской области, представляющих историческую, научную, художественную или иную

культурную ценность (ГНПЦ по охране исторического и культурного наследия Челябинской области) от 20.02.1995г. №14. В данном списке состав объекта культурного наследия не прописан);

4. В результате проведенных исследований в процессе проведения экспертизы по мнению эксперта выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» с уточненным названием «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» сформировался и имел целостный архитектурный облик на начало XX в. в составе исторических сооружений с уточненными названиями и историческими габаритами:

-цеха розлива с бродильно-лагерным подвалом - с кадастровым номером 74:35:0200008:49, (Литера И1 - часть подвального и первого этажей без надстроев и пристроев) в габаритах 25м x 34м ;

-варочный цех - с кадастровым номером 74:35:0000000:2320 (главный корпус, Литера И8 без сохранившихся элементов солодовенного цеха и постройки квасного цеха) в габаритах 13м x 31м ;

-стена и сушилка солодовенного цеха - с кадастровым номером 74:35:0000000:2320 (главный корпус, Литера И8- сохранившиеся юго- и северо-западные стены цеха, сушилка) в габаритах 15м x 30,4м ;

-квасной цех - с кадастровым номером 74:35:0000000:2320 (главный корпус, Литера И8- двухэтажный пристрой к северо-восточному фасаду сушилки) в габаритах 8,7м x 9,4м ;

-котельная с кадастровым номером №74:35:0000000:2303 (Литера М, М1) в габаритах 17,5м x 23,5м ;

-лаборатория с кадастровым номером 74:35:0200008:2322 (Литера И16 - без пристроя со стороны северо-западного фасада) в габаритах 6,4м x 11м ;

-контора с кадастровым номером 74:35:0200008:48, (Литера В) в габаритах 15,7м x 23,2м ;

-магазин-пивная лавка с кадастровым номером 74:35:0000000:2323, (Литера Е, Е1, Е2,Е3) в габаритах 11м x 22,6м;

-особняк Зуккера, (Литера А1, А2, А3, а2,а3) в габаритах 16,3м x 27,5м;

-кирпичные въездные ворота в габаритах 1м x10м.

Данное мнение было сформировано на основании проведенных комплексных исследований и в соответствии с техническими паспортами от 03.12.2007г. Сооружения связывают одно время строительства, взаимосвязанность функций, общее архитектурное решение фасадов, характерное на тот период. Здание котельной, не смотря на более позднее время строительства, также вписывается в комплекс в виду взаимоувязанности функций, наличия гармоничного архитектурного решения основных фасадов, по стилистике вписывающихся в общий заводской комплекс. Комплекс пивоваренного завода, состоящий из вышеуказанных исторических сооружений можно отнести к объекту, обладающему историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющего особое значение для истории и культуры субъекта Российской Федерации - Челябинской области. Исторические здания не эксплуатируются.

Существующие поздние сооружения столярного цеха, гаражей, проходной будки, компрессорного цеха, капитальные и некапитальные сооружения: подсобные, технического и хозяйственного назначения, располагающиеся на начало 2022г.по периметру земельного участка с кадастровым номером **74:35:0200008:2** и на **середину 2022г.** в границах земельных участков 74:35:0200008:481, 74:35:0200008:482, 74:35:0200008:483, 74:35:0200008:484, на основании проведенных комплексных исследований и в соответствии с техническими паспортами от 03.12.2007г. не обладают достаточной историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью. Сооружения не эксплуатируются. Часть из вышеуказанных сооружений находятся в аварийном и разрушенном состоянии;

- 5. Выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» является важной пространственной и вертикальной градостроительной доминантой.** Комплекс пивного завода является одним из важных композиционных элементов объемно-пространственной и планировочной композиции данной исторической части города благодаря яркому архитектурному образу зданий комплекса и высоте двух пятиэтажных объемов исторических сооружений: варочного цеха и сушилки с шатровым завершением;
- 6. Сохранившиеся в пределах территории бывшего пивоваренного завода Зуккера исторические постройки представляют свидетельства застройки промышленных территорий города Троицка в исторически достоверном виде конца XIX - начала XX вв. Особенностью территории пивоваренного торгового и жилой завода является наличие на его территории торговой и жилой построек.** Исторические строения бывшего пивоваренного завода- хороший образец для г.Троицка и Челябинской области архитектуры исторических промышленных, общественных и жилых зданий, построенных в стиле эклектики в краснокирпичном исполнении и оштукатуренных. Этот комплекс уникален для региона, т.к. на данный момент таких комплексов в г.Троицке и Челябинской области осталось мало. Объект культурного наследия нуждается в повышении его охрannого статуса;
- 7. Историческую и научную ценность имеет архитектурно-планировочное построение комплекса бывшего пивоваренного завода в составе зданий: цех розлива, варочный цех, котельная, стены и сушилка солодовенного цеха, лаборатория, контора, магазин-пивная лавка и особняк Зуккера.** Историческую и научную ценность имеет архитектурно-планировочное построение отдельных зданий-памятников в пределах исторических капитальных стен, сложившееся на начало XX вв.;
- 8. Историческую, научную, художественную ценность имеет архитектурно-объемная композиция комплекса бывшего пивоваренного завода в составе зданий-памятников: цех розлива, варочный цех, котельная, стены и сушилка солодовенного цеха, лаборатория, контора, магазин-пивная лавка и особняк Зуккера,** представляющая собой цельный архитектурный ансамбль из одно, двух и пятиэтажных кирпичных зданий сложной формы в стиле эклектики в краснокирпичном исполнении и в оштукатуренном виде с градостроительными высотными доминантами: сооружения варочного цеха и сушилки. Особенно выделяется здание сушилки с завершением в виде шатра с четырьмя небольшими башенками по углам;
- 9. Историческую, научную, художественную ценность имеют выразительные архитектурные решения исторических фасадов отдельных построек комплекса бывшего пивоваренного завода, выполненных в стиле эклектики с элементами классики и модерна в краснокирпичном стиле и в оштукатуренном виде. Часть фасадов богато декорированы;**
- 10. История формирования пивоваренного завода Зуккера связана с важнейшими историческими событиями г.Троицка - характеризует период развития промышленности на Урале с конца XIXв. Троицк – старинное поселение на Южном Урале, которое специализировалось на перерабатывающей промышленности;**
- 11. История формирования здания-памятника связана с именами известной и уважаемой купеческой семьи пивоваров на Южном Урале. Основателем пивоваренного завода стал Иоганн Леонгард Зуккер (Sucker), пивовар, немец по национальности, уроженец города Леннештадта (Германия). Затем владелицей предприятия была его супруга Августина Иосивовна Зуккер, возглавлявшая Торговый дом «А.И. Зуккер с сыновьями». В 1901 году Яков Эрнст Зуккер получил в наследство от матери пивоваренный завод. В 1907-08 гг. Я.Л. Зуккер расширил пивоваренный**

завод, превратив его в самый крупный пивоваренный комплекс на Южном Урале. В проектировании принимал участие известный на Южном Урале **гражданский инженер М.И. Баллога**, который занимал в это время должность губернского инженера при правлении Оренбургской губернии;

12. Комплекс строений пивоваренного завода Зуккера являются одним из самых старых промышленных предприятий в г.Троицке и Челябинской области;

13. Выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» при выполнении ряда ремонтно-реставрационных мероприятий сможет и далее выполнять градоформирующую роль архитектурной пространственной и вертикальной доминанты в пределах прилегающей территории, благодаря его архитектурному своеобразию и выгодному местоположению. Обладание таким памятником повышает статус города и Челябинской области в целом.

В экспертизе была применена методика определения категории историко-культурной ценности объектов историко-архитектурного наследия (ОАН), разработанная С.В. Зеленовой (оценка по баллам), разработанная в ее диссертации, успешно защищенной в Нижегородском государственном архитектурно-строительном университете в 2009 году (руководитель – к.т.н., профессор кафедры ЮНЕСКО ННГАСУ Т.П. Виноградова):

Выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера»:

Историческая ценность:

1. Датировка (время возникновения ОАН) – кон. XIX в. - 15 бал.;
2. Мемориальность (ОАН, непосредственно связанный с важнейшими историческими событиями или памятными датами региона или пребыванием выдающихся деятелей, получивших признание в регионе) - 3 бал.;
3. Историческая достоверность (ОАН, сохранивший свою историческую роль в пространстве региона) – 3 бал.;
4. Подлинность (аутентичность) (ОАН, сохранивший первоначальный облик и конструкции в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ с применением материалов, идентичных данному объекту и исторических методов производства работ) - 5 бал.

Итого: 26 баллов

Архитектурно-градостроительная ценность:

5. Сохранность (незначительные потери и утраты архитектурного облика ОАН и его конструкций) - 3 бал.;
6. Представительность (репрезентатбельность) (ОАН, представительно отражающий творческую деятельность архитектора, конструктора, инженера, характеризующий возникновение нового архитектурного периода, творческой деятельности) - 8 бал.;
7. Градостроительная ценность (ОАН, являющийся элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды улицы) - 15 бал.;
8. Ансамблевость (ОАН, являющийся сохранившимся историко-архитектурным или градостроительного ансамблем) - 10 бал.;
9. Градоформирующее значение (ОАН, сохранивший роль градостроительной доминанты в современной окружающей среде) – 8 бал.;
10. Функциональное использование (ОАН, приспособленный под современные функции с сохранением его архитектурного облика и конструкций) - 5 бал.;
11. Этапность (ОАН сохранивший свой первоначальный вид как базовый, но имеющий разновременные наслоения в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ в различные исторические периоды) - 8 бал.

Итого: 57 баллов

Культурологическая ценность:

12. Научно-познавательная ценность (ОАН, являющийся носителем научной информации по данному объекту) - 5 бал.;
13. Учебно-педагогическая ценность (ОАН, опосредованно участвующий в учебно-педагогическом и воспитательном процессе) - 5 бал.;
14. Художественно-эстетическая ценность (ОАН, имеющий определенную художественно-эстетическую ценность для узкого круга специалистов) - 3 бал.;
15. Публичная и общественная значимость (ОАН, представляющий национальный интерес на территории региона) - 3 бал.;
16. Социокультурная ценность (ОАН, утративший культурный ландшафт) - 0 бал.;
17. Распространенность (Распространенный ОАН в регионе .) - 10 бал.

Итого: 26 баллов

Выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул.Ловчикова, 41 по общей сумме баллов – 109 бал. - является особо ценным ОАН, представляющим особую историко-архитектурную ценность в рамках региона (согласно методике при сумме баллов 150-100).

Рассмотрев представленные Заказчиком документы на **выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера»**, а также проанализировав дополнительную историко-библиографическую, архивную документацию, правоустанавливающие документы и материалы, полученные в ходе проведения историко-культурно экспертной, проведя дополнительные исследования, эксперт пришел к выводу, что **данный объект является объектом культурного наследия регионального значения**, обладающим историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющим особое значение для истории и культуры субъекта Российской Федерации.

Вид - ансамбль (ансамбли - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения, в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям).

Данный объект культурного наследия регионального значения может быть включен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

В проведенной государственной историко-культурной экспертизе:
- обосновывается целесообразность включения выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- определяется категория историко-культурного значения, уточняются наименование и сведения о времени возникновения выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» с внесением в дальнейшем данных изменений в реестр.

В проведенной государственной историко-культурной экспертизе уточняется описание особенностей зданий-памятников ансамбля, подлежащих сохранению с указанием периода, в пределах которого фиксируется состояние объекта культурного наследия и определяется территория ансамбля.

н) Вывод экспертизы:

Считаю обоснованным (положительное заключение) включение выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации с определением категории историко-культурного значения, с уточнением наименования, сведений о времени возникновения, особенностей зданий-памятников ансамбля, подлежащих сохранению, определением границ территории ансамбля и режима её использования.

По результатам проведенных исследований считаю возможным:

1. Включить выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. Лолвчикова, 41 в реестр в качестве объекта культурного наследия регионального значения; вид - ансамбль; Литера И1; Литера И8; Литера М, М1; Литера И16; Литера В; Литера Е, Е1, Е2,Е3; Литера А1, А2, А3, а2,а3;

2. Уточнить наименование объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» на «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера»;

3. Уточнить время возникновения объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» - конец XIX- начало XX вв.;

4. Уточнить состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера»:

1). цех розлива с бродильно-лагерным подвалом (Литера И1, кадастровый № 74:35:0200008:49);

2). варочный цех (главный корпус, Литера И8, кадастровый номер 74:35:0000000:2320);

3). стена и сушилка солодовенного цеха (главный корпус, Литера И8, кадастровым номер 74:35:0000000:2320);

4). квасной цех (главный корпус, Литера И8, кадастровым номер 74:35:0000000:2320);

5). котельная (Литера М, М1, кадастровый номер 74:35:0000000:2303);

6). лаборатория (Литера И16, кадастровый номер 74:35:0200008:2322);

7). контора (Литера В, кадастровый номер 74:35:0200008:48);

8). магазин-пивная лавка (Литера Е, Е1, Е2,Е3, кадастровый номер 74:35:0000000:2323);

10). особняк Зуккера, (Литера А1, А2, А3, а2,а3);

11). кирпичные въездные ворота.

5. Уточнить особенности объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», подлежащие обязательному сохранению, в соответствии с Приложением № 5 к государственной историко-культурной экспертизе;

6. Определить объекту культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» границы территории и режим её использования в соответствии с Приложением №6 к государственной историко-культурной экспертизе.

о) Перечень приложений к заключению Акта экспертизы:

К настоящему Акту на 63 листах прилагаются приложения №№1-6 на 192 листах:

- 1 *Иллюстрации к историко-библиографическим, архитектурным и на 34 лл. архивным исследованиям по выявленному объекту культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» расположенному по адресу: Челябинская область, г.Троицк, ул.Ловчикова,41: иллюстрации, список иллюстраций;*

- 2 *Документы и материалы по выявленному объекту культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» расположенному по адресу: Челябинская область, г.Троицк, ул.Ловчикова,41: (всего) на 92 лл.*
 - Выкопировка из Списка от 20.02.1995г. №14 вновь выявленных объектов культурного наследия Челябинской области, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (ГНПЦ по охране исторического и культурного наследия Челябинской области); на 2лл.*
 - Копия Схемы земельного участка со строениями бывшего пивного завода (Бюро технической инвентаризации г.Троицка,1982г.) с наложенными границами земельных участков на 2021г; на 1л.*
 - Выкопировка из Отчета об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости)- земельный участок с кадастровым номером 74:35:0200008:2 от 10.01.2022г. №99/2022/442121217; на 3лл.*
 - Копия Межевого плана от 22.06.2022 г. с образованием 4 (четырёх) земельных участков с кадастровыми номерами: 74:35:0200008:481, 74:35:0200008:482; 74:35:0200008:483; 74:35:0200008:484, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:35:0200008:2, расположенного по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, г Троицк, ул. Ловчикова, д. 41; на 14лл.*
 - Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером № 74:35:0200008:481 от 08.07.2022 г.; на 4лл.*
 - Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером № 74:35:0200008:482 от 08.07.2022 г.;*
 - Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером № 74:35:0200008:483 от 08.07.2022 г.; на 4лл.*
 - Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером № 74:35:0200008:484 от 08.07.2022 г.; на 4лл.*
 - Копия кадастрового паспорта на нежилое здание - котельная, от 27.11.2015г., №7400/101/15-959809; на 4лл.*
 - Копия кадастрового паспорта на нежилое здание - контора завода и столовая, от 26.11.2015г., №7400/101/15-955687 на 2лл.*
 - Копия отчета о переходе прав на объект недвижимости –здание с кад.номером №74:35:0200008:49 от 06.02.2022г. № 99/2022/447693112; на 2лл.*
 - Копия отчета о переходе прав на объект недвижимости – здание с кад.номером № 74:35:0000000:2320 от 06.02.2022г. № 99/2022/447852102; на 1л.*
 - Копия Отчета об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости)- магазин (пивбар) с кад.номером №74:35:0000000:2323, на 1 л.*

- от 28.12.2021г., №99/2021/441113126;
- Копия Отчета об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости)- лаборатория с кад.номером №74:35:0000000:2322, от 27.12.2021г., №99/2021/440976397; на 3лл.
 - Копия Технического паспорта на нежилое здание: цех розлива, от 03.12.2007г. (Лит.И1) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области Троицкий филиал); на 3лл.
 - Копия Технического паспорта на нежилое здание: варочный цех, от 03.12.2007г. (Лит.И8) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области Троицкий филиал); на 4лл.
 - Копия Технического паспорта на нежилое здание: магазин-бар, от 03.12.2007г. (Лит.Е, Е1, Е2, Е3) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области Троицкий филиал) ; на блл.;
 - Копия Технического паспорта на нежилое здание: лаборатория, от 03.12.2007г. (Лит.И16, И8) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области Троицкий филиал); на блл.;
 - Копия Технического паспорта на жилое здание от 03.12.2007г. (Лит.А1, А2, А3, а2, а3) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области Троицкий филиал); на 4лл.
 - Копия Технического паспорта на нежилое здание: котельная, от 03.12.2007г. (Лит.М) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области Троицкий филиал); на блл.
 - Копия Технического паспорта на нежилое здание: контора завода и столовая, от 03.12.2007г. (Лит.В) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области Троицкий филиал); на 5лл.
 - Выкопировка из Градплана земельного участка № РФ-74-2-12-100-2020-0011 от 29.04.2021г.по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г.Троицк, ул.Ловчикова,41 (Управление по архитектуре и градостроительству Администрации города Троицка); на 4лл.
 - Копия письма Государственного комитета охраны культурного наследия Челябинской области директору ООО УК «МОЛНИЯ-НЕДВИЖИМОСТЬ» ЮВ.Худяковой от 29.07.2021г.№ 01-08/2152; на 5лл.
 - Выкопировка из «Карты градостроительного зонирования Троицкого городского округа Челябинской области» (ПК ГПИ «Челябинскграждан-проект»), 2021 г.; на 2лл.
 - на 1л.
- 3 -Фотофиксация существующего состояния выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» расположенному по адресу: Челябинская область, г.Троицк, ул.Ловчикова,41: иллюстрации, список иллюстраций; на 40 лл.
- 4 - Данные из Кадастровой карты г.Троицка на июль 2022 г. по территории, прилегающей к выявленному объекту культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера»; на 1л.
- 5 -Описание особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» по адресу: Челябинская область, г.Троицк, ул.Ловчикова,41, подлежащие обязательному сохранению; на 1блл.
- 6 -Территория объекта культурного наследия регионального значения: «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова

Эрнста Зуккера» по адресу: Челябинская область, г.Троицк,
ул.Ловчикова,41 схема (графическое изображение) границ территории,
перечень координат характерных точек, особые режимы использования на 9л.
земель в границах территории.

Подпись эксперта:



Т.И.Маевская

п) Дата оформления заключения экспертизы: 23.08.2022 г.

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в электронном виде с электронной подписью.

Приложение № 1 к Акту государственной историко-культурной экспертизы.

Иллюстрации к историко-библиографическим, архитектурным и архивным исследованиям по выявленному объекту культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» по адресу: Челябинская область, г.Троицк, ул.Ловчикова,41 (иллюстрации, список иллюстраций).

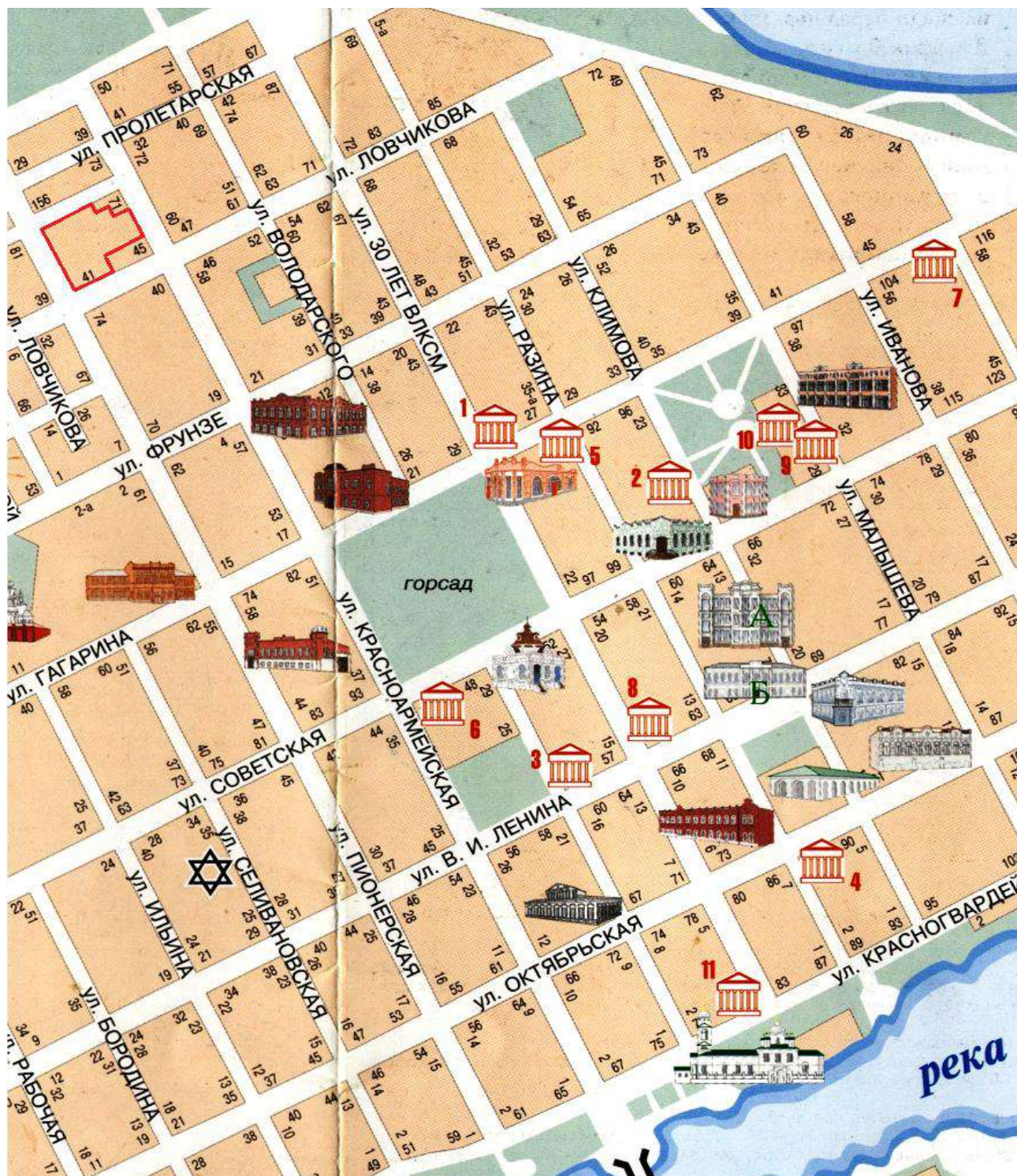


Рис 1.Ситуационный план территории на март 2022 г. с выделением красным цветом места расположения выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» (г.Троицк, ул.Ловчикова,41).

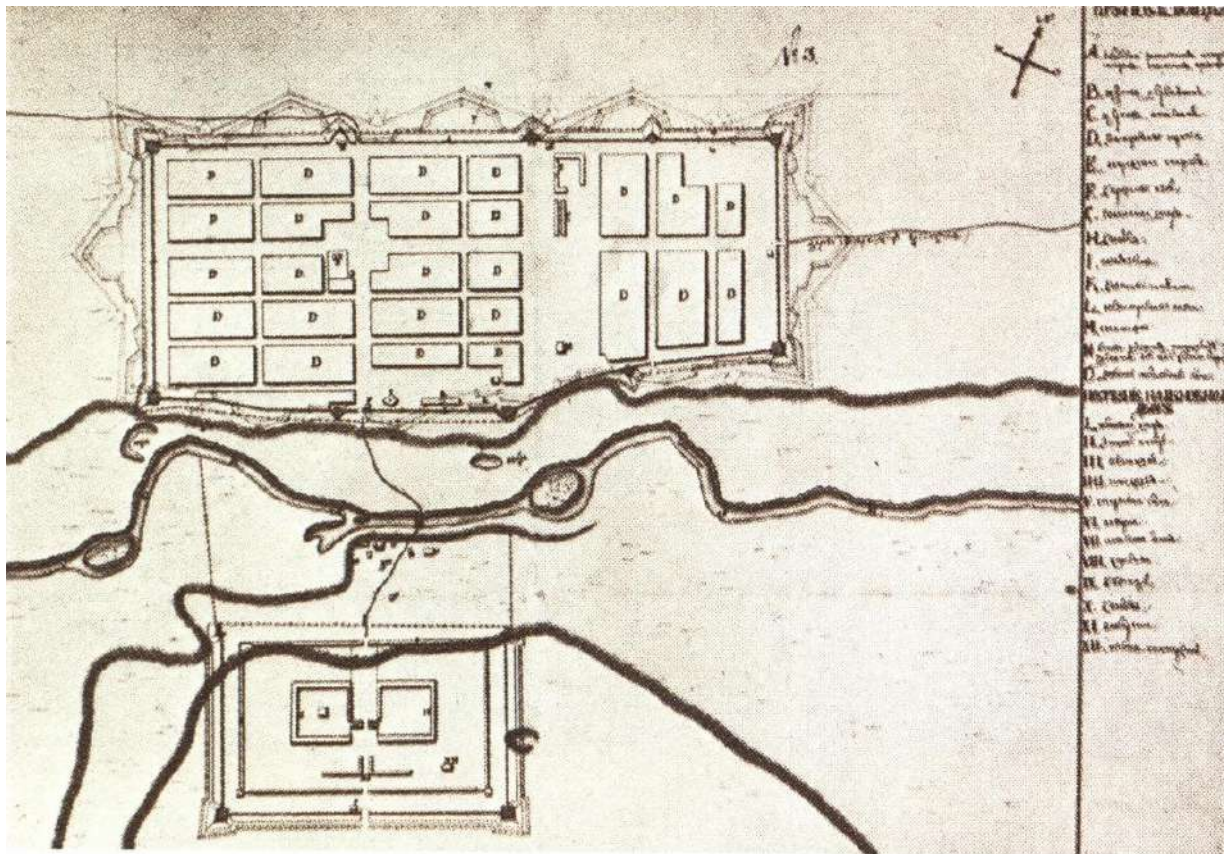


Рис.2. План Троицкой крепости (на левом берегу) и Менового двора (на правом берегу р.Уй), датируется 1740-1750 гг. Ссылка: <http://fotki.yandex.ru/users/samigulov-gayaz/view/1317528>.

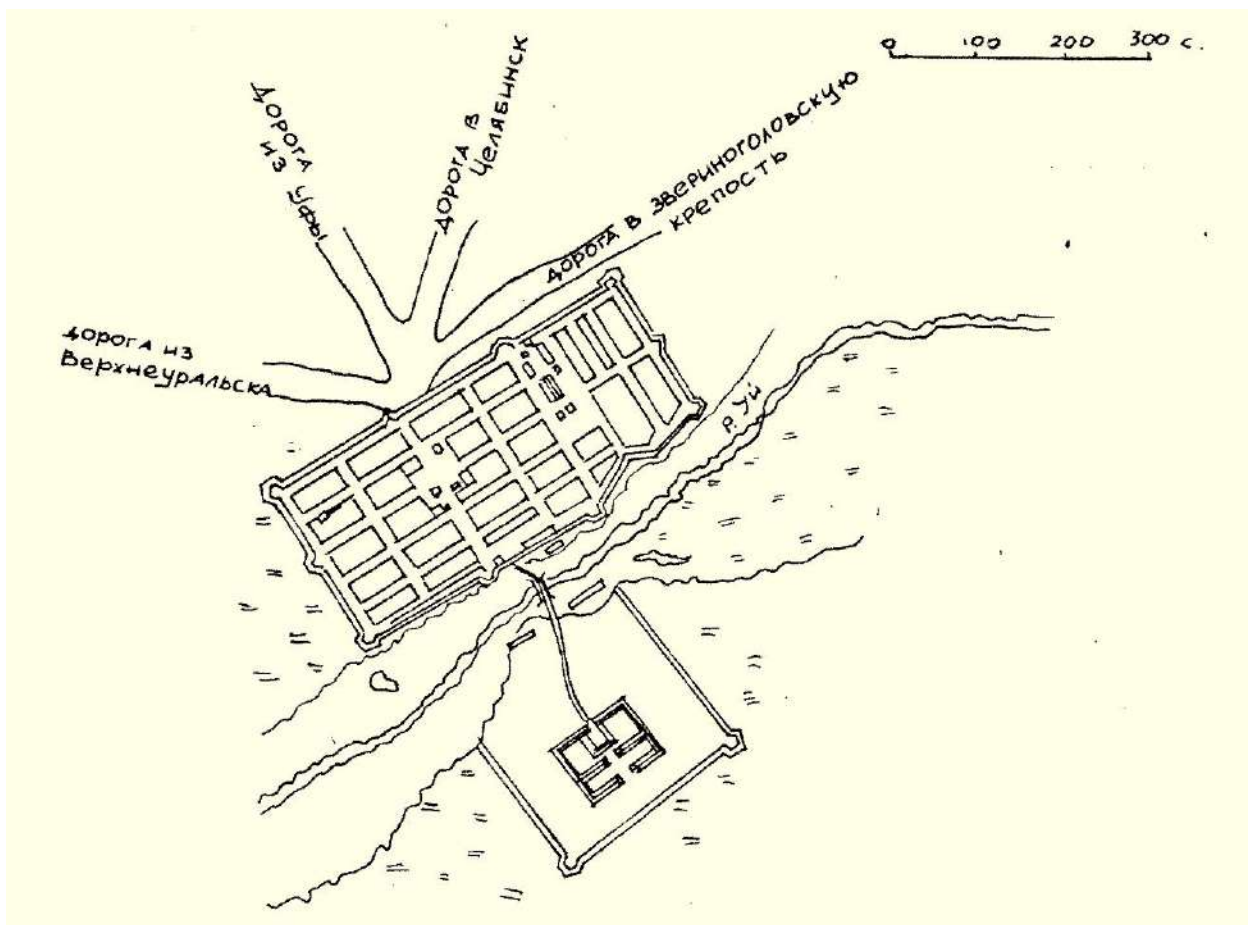


Рис.3. План Троицка между 1796-1813 гг. (архив эксперта).

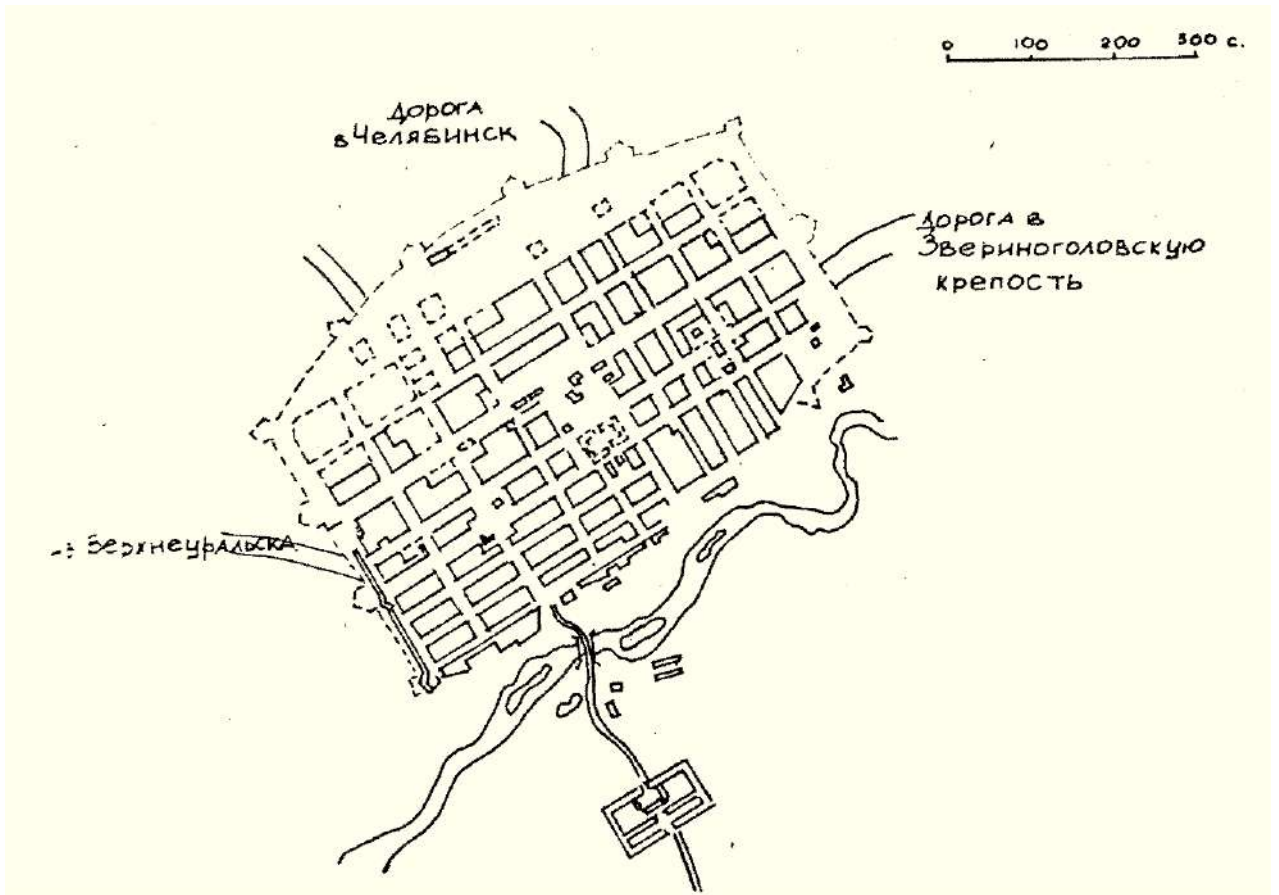


Рис.4. План Троицка после 1813 г. (архив эксперта).

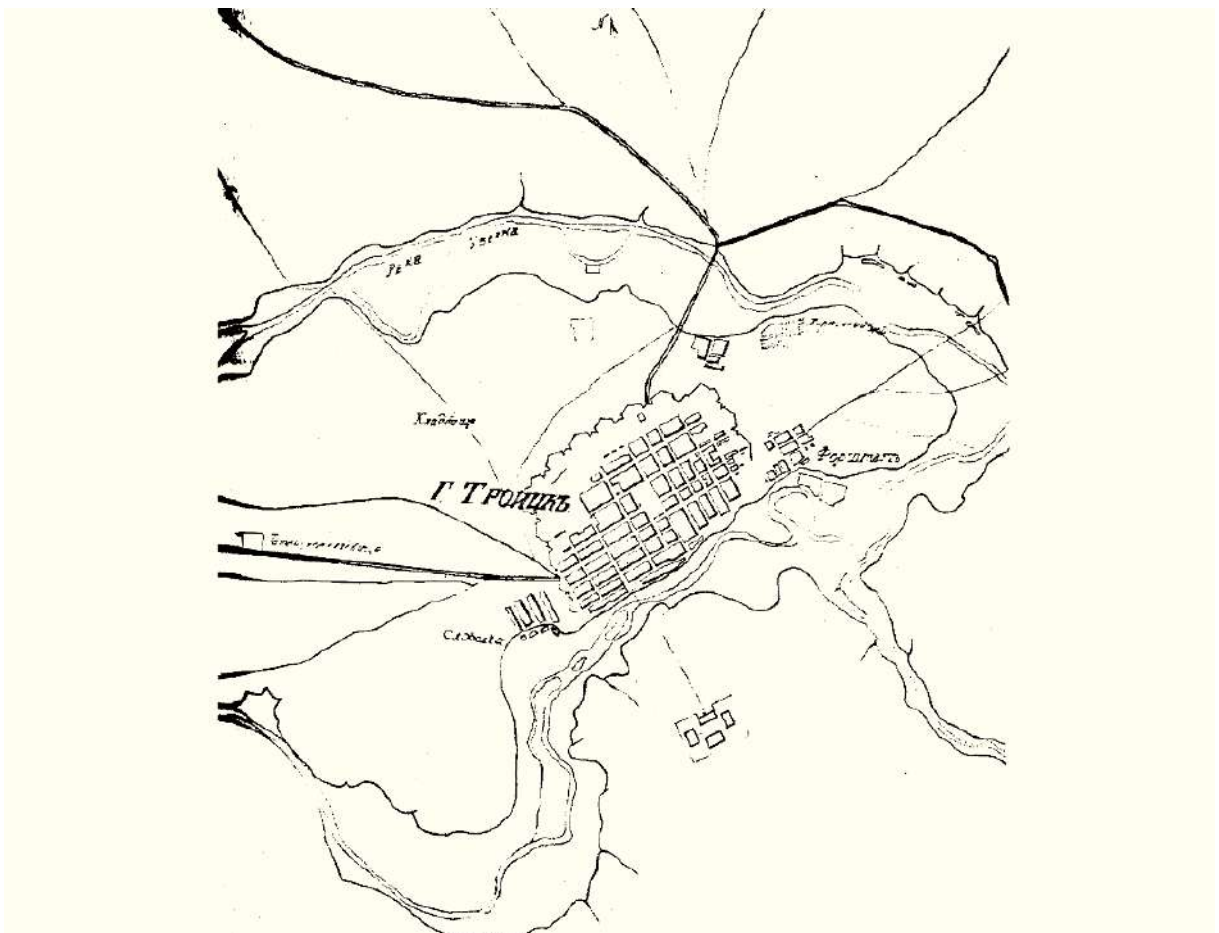


Рис.5. План Троицка 1835 г. (архив эксперта).

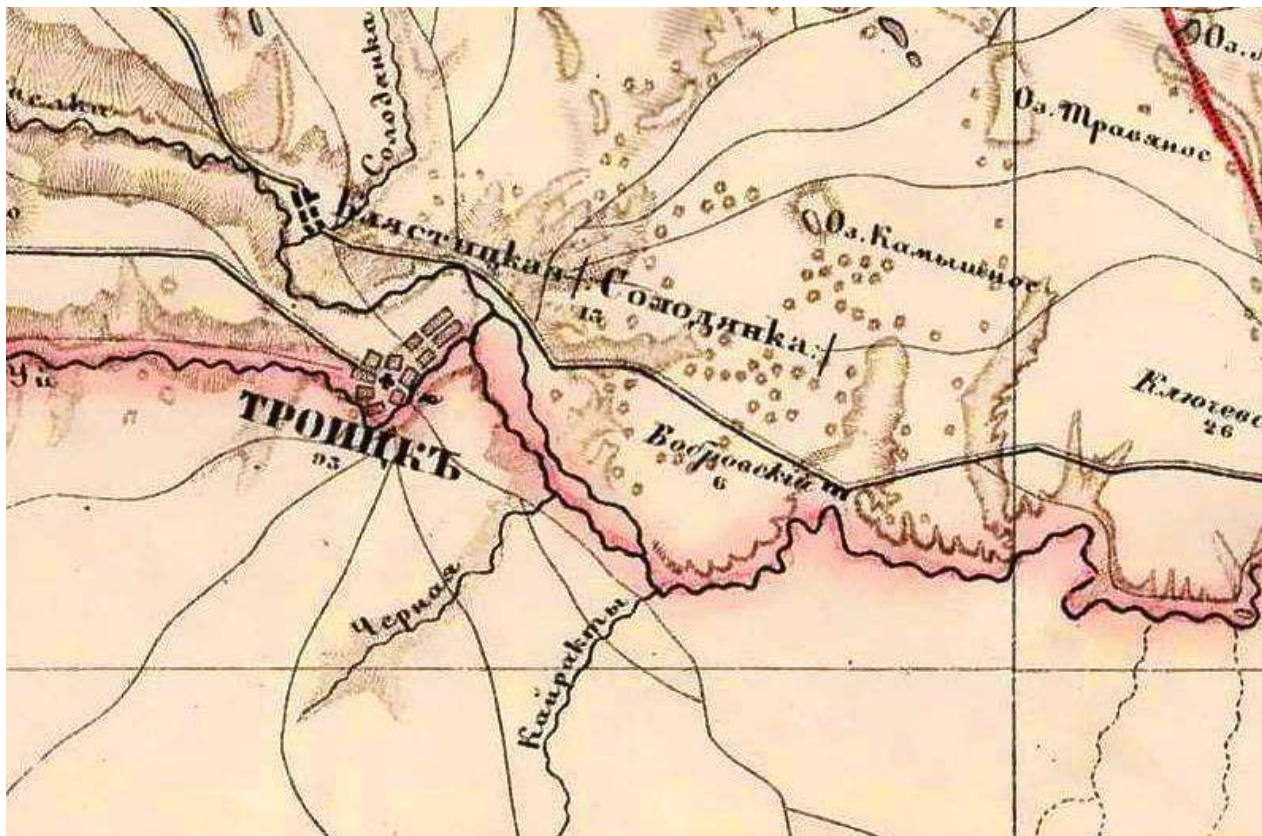


Рис.6. Схема уездного города Троицка, 1871 г.// Из карты Европейской России, созданной под руководством Ивана Афанасьевича Стрельбицкого в 1871 году. Ссылка: http://www.etomesto.ru/map-karta-strelbickogo_vostok/?z=1&x=61.400509&y=55.165329.



Рис.7. Панорама города Троицка Оренбургской губернии со стороны Менового двора. Собор на реке Уй (Фото, предположительно – XVIII-XIX веков)// Дореволюционная открытка. Ссылка: http://sobory.ru/pic/11850/11854_20160119_185810.jpg.

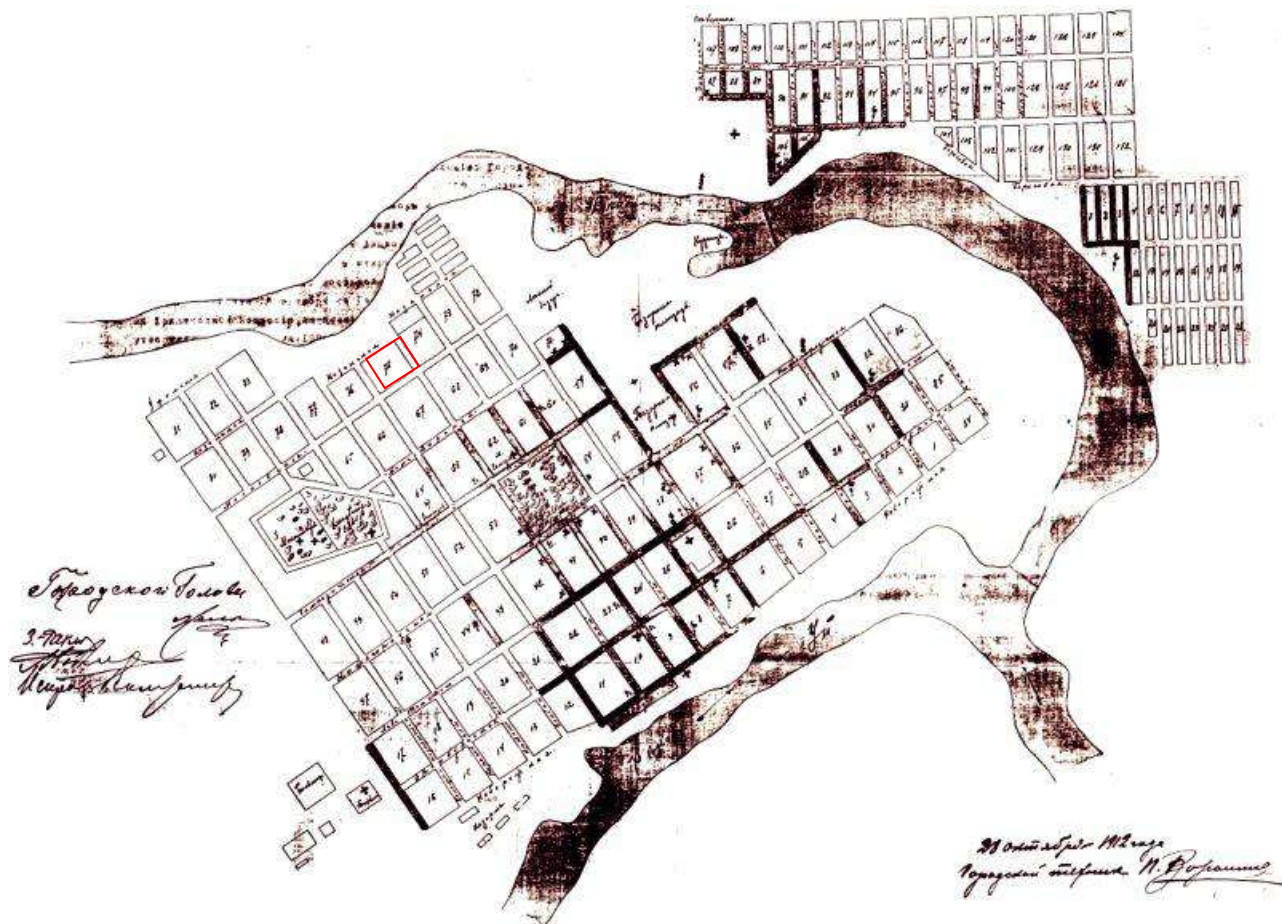


Рис.8. Карта-схема уездного города Троицка, 1912 г. На территории города выделен квартал, в котором, предположительно, был построен пивоваренный завод Зуккера. Ссылка: http://region-uu.ru/uploads/posts/2014-04/thumbs/1398677863_bloknot-kraevedu_22131.jpg.



Рис.9. Эскиз застройки центра г.Троицка. Макет («Проект детальной планировки центральной части города Троицк, том II — Историко-архитектурный анализ существующей застройки», институт «Челябинскгражданпроект», 1981г.) (архив эксперта).

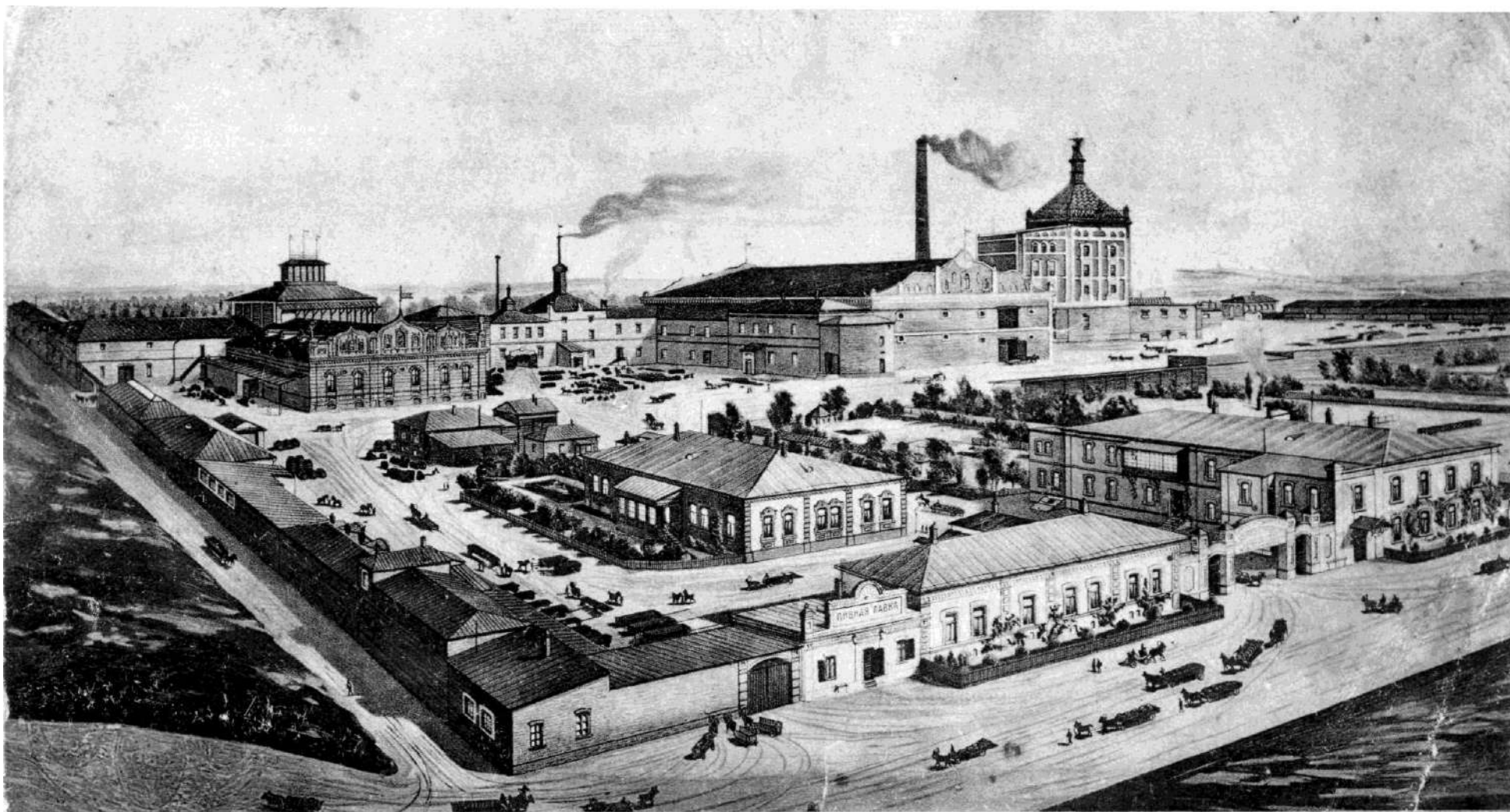


Рис. 7. Историко-архитектурный опорный план Троицка.

Рис.10. Историко-архитектурный опорный план г. Троицка («Историко-архитектурный опорный план и проект зон охраны памятников истории и культуры г. Троицка», Уральский архитектурно-художественный институт, г. Екатеринбург, 1993 г. (архив эксперта).



Рис.11. План реконструкции исторического центра г. Троицка («Концепция реконструкции исторического центра города», Товарищество с ограниченной ответственностью «Юнедис-арт», Уральский архитектурно-художественный институт, г. Екатеринбург, 1994 г.) (архив эксперта).



Гор. Троицкъ. № 57.
Пивоваренный заводъ Я. Л. Зуккеръ.

Рис.12. Город Троицк. Вид на Пивоваренный завод Я.Л. Зуккера. Вид с юго-запада. (Фото - 1880-1910 гг.)/Почтовая карточка// Предоставлено МБУ «Троицкий краеведческий музей».



Рис.13. Гражданский инженер Мацей Иосифович Баллог (1854– не известно). Ссылка: <https://itogi74.ru/files/images/arkhitektorbаллог.jpg>.

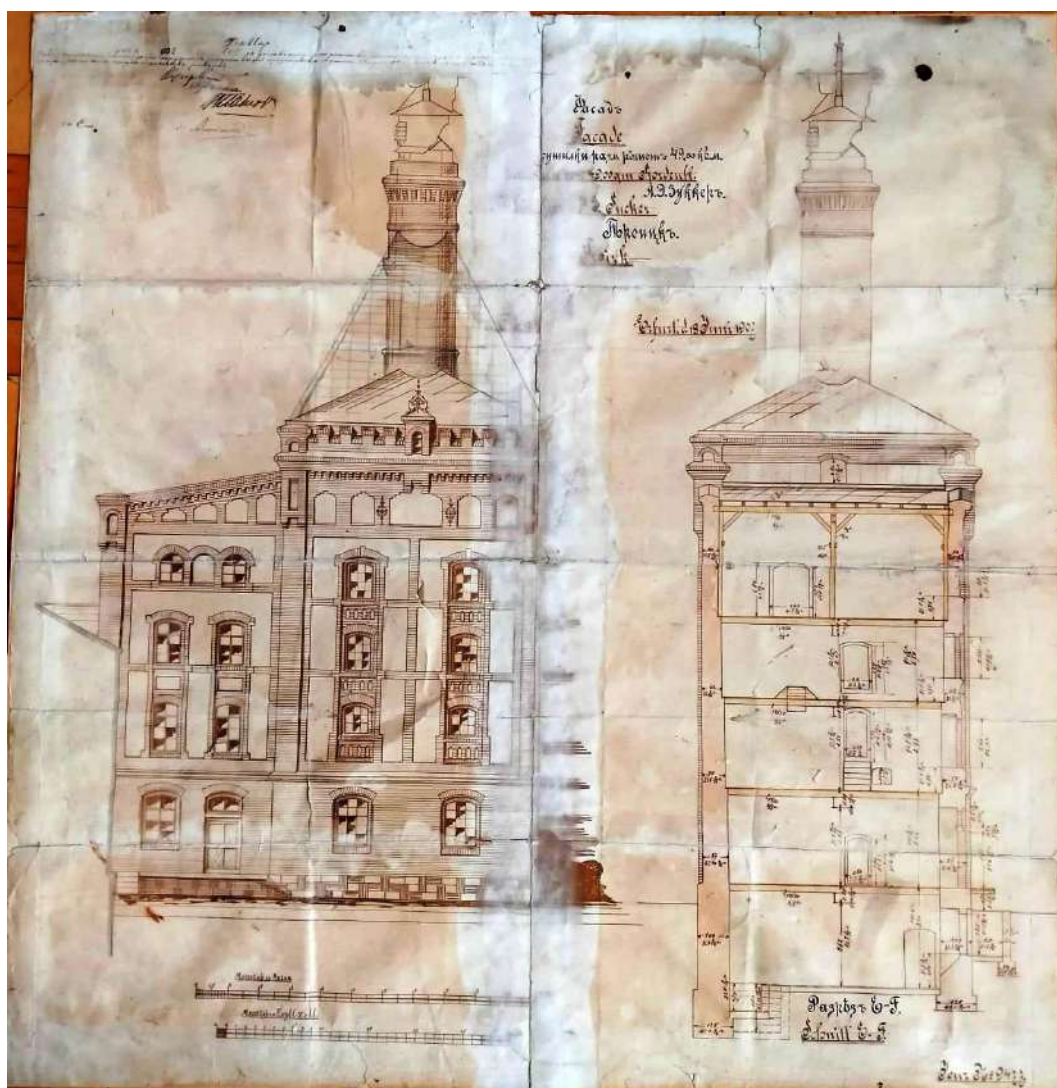


Рис.14. «План фасада сушилки солодовенного цеха пивоваренного завода Я.Э.Зуккера в г.Троицк», автором которого является М.И. Баллог/ Предоставлено МБУ «Троицкий краеведческий музей».

Дело об истребовании сведений о числе и роде промышленных заведений в Оренбургской губернии / фонд II, опись 9, дело 75/

ВЕДОМОСТЬ ЗА 1892 год.

Фабрика /завод/ Пиво-варенный завод

Находится: в г.Троицке, Оренбургской губернии по Московской улице

Содержится: по промышленному свидетельству

Принадлежит: вдове иностранца Августе Иосифовне Зуккер

I. Название изготовленных изделий	Кол-во изделий	На сумму
Пиво		
Баварского	12,200	14,640
Экспорт	40 00	5,600
Итого	16,200	20,240

2. О действующей силе на фабрике или заводе

Имеется	Число	Во сколько лошадиных сил
Паровых машин из них	не имеется	
паровых котлов	"	
Водяных двигателей	"	
Ветряных	"	
Конных	"	
Топчакон	1	2

Рис.15. Выкопировка из Дела об истребовании сведений о числе и роде промышленных заведений в Оренбургской губернии. Ведомость за 1892 год /фонд II, опись 9, дело 75/.

1219 1220 ОРЕНБУРГСКАЯ ГУБ.

жов.; КУЗНЕЦОВА, Феодос. Гавр. с. Вердянг; КУРВАНГАЛБЕРГ, Мухамет-Валей Ибраг., по базарам; ЛЯМИНГ, Ив. Пет. дер. Итскудона; МАМЫКИНГ, Дм. Мих., хут. Сидорский; МАГОНГ, Зах. Адр., Преображенский зав., той же в.; МАХАЕВГ, Мих. Зах. (2), приска Непастный и Отважный; МЕЛЬНИКОВГ, Григ. Пав., дер. Атикова; ПЕРЕДЬЛЬСКОВГ, Ив. Вас., с. Капаньковский, той же в.; ПОДРЯДОВГ, Ал-ий Макс. (2), пос. Семантопольский и ста-да Кваренская; ПОДРЯДОВГ, Влад. Дм., дер. Н.-Покровка; ПОДРЯДОВГ, Гервас., по базарам; ПОДРЯДОВГ, Григ. Макс., Преображенский зав., той же в.; СБРКОВГ, Фед. Мих., дер. Хайбуллин, 4 Усерганск. в.; ТАБИТДИНОВГ, Гиллотдин, 4 по базарам; ТРУЕНИКОВГ, Пет. Пет., с. Капаньков; ЧЕРТЫКОВЦЕВА, Ек. Вф., пос. Ематеринский; ЯКОВЛЕВГ, Пет. Вас. (2), Преображенский зав., той же в., хут. Самарский и по базарам; ЯКОВЛЕВГ, Степ. Вас. (2), Преображенский зав., той же в. и по базарам.

МОСНАТЕЛ. ТОВ.: СБРКОВГ, Ив. Мих., Преображенский зав., той же в.

ШВЕЙН. МАШИНЫ: «ЗИНГЕРГ, К», Преображенский зав., той же в.

ТРОИЦКЪ.
Уездн. гор., въ 2,394 в. отъ Слб., 1,800 отъ Москвы и 761 отъ губ. г., при слиянн рр. Уя съ Увельской, въ открытой степи. Мѣновой дворъ (оборотъ за лѣтнее время до 4 м. р.). Жит. 23,293. Учебн. зав. 8. Табф.

Исправн. кс. Никл. Игн. Васильевъ.
Город. гол. Дм. Вас. Кузнецовъ.
Предс. уездн. съезда от. плк. Никл. Никл. Аппенсий.
Земск. нач.: 1 уч. ка. Серг. Адр. Мейснеръ; 2 уч. войск. старш. Адръ Пет. Коринъ; 3 уч. прч. зап. Мих. Никл. Красовскій; 4 уч. кс. Вас. Мих. Варминъ; 5 уч. хорунж. Вор. Степ. Вѣльскій.
Уездн. врачъ кс. Вульфъ Исаак.

Муж. гимн. Директ. дсс. Ив. Адр. Тихомировъ. Инсп. ос. Сем. Яв. Соболевъ. Женск. протим. Нач-ца Ан. Яв. Ноникова.

Кредитъ и деньги.
ГОРОДСКОЙ ОБЩЕСТВЕННЫЙ БАНКЪ. Къ 1 янв. 1901 г. кап. осн. 167,898 р.; зап. 44,811 р.; приб.—21,423 р.
ОТДѢЛЕНЕ БАНКА СИБИРСКАГО ТОРГОВАГО. (Табр.—Троицкъ Оренбургской Сибирской).
АГЕНТСТВА БАНКА ДОНСКАГО ЗЕМЕЛЬНАГО. (Табр.—Троицкъ Оренбургской Донской).
ССУДО-СВЕРГАТЕЛЬНОЕ ТОВАРИЩЕСТВО. Къ 1 янв. 1901 г. кап. наем.—10,127 р.; запас.—1,469 р.; дивид.—6%.

Фабрики и заводы.
НОМЕВЕННЫЕ: ЛЕБЕДЕВГ, Ив. Вас., Выгонъ, 9 раб.; ОСИПОВГ, Адръ Ив., Выгонъ, 16 раб.; УТРОБИНГ, Григ. Ден., 16 раб.; «ЛУШЕВГ, АБДУЛЬ-ВАЛИ АХМЕДЖАН съ ВР-МИ», Т. Д., 159 раб.; «ЛУШЕВЫ, БИБИ-ХАДЖА съ С-МИ», 21 раб.
МЕЛЬНИЦЫ: «ВВЕДЕНСКАЯ». Влад. Кузнецовъ, Вас. Ил., пар. 125 с., 60 раб.; «КУЗНЕЦОВА, А. И. и К», Т-во, бер. р. Уя, пар. 35 с., 20 раб.; ПОДВИНЦЕВЫ, Гавр. и Ег. Ермил.; «ЛУШЕВГ, АБДУЛЬ-ВАЛИ АХМЕДЖАН», съ ВР-МИ, Т. Д., пар. 60 с., 45 раб.
ПИВОВАРЕННЫЕ: ЗУККЕРГ, Августа Иос., Московскя, 10 раб.
САЛОТОНЕННЫЕ: ВР. АБУБАКИРОВЫ, Латифъ и Валей Махмуд., Выгонъ, 32 раб.; ОСИПОВГ, Адръ Ив., 40 раб.
ТИПОГРАФИИ: БЕРХГ, Лей; ЛЯСКОВСКАЯ, Юан. Ант., Соборный пер.
ШЕРСТОМОННЫЕ: НИГАМЕТУЛЛИНГ, Ахмеджанг Садык., Выгонъ, 50 раб.

Торгово-промышленныя предпр.
АЗИАТ. ТОВ.: ГАЛЕЕВГ, Мухаметжанг Ишанкин., Гостин. дв.; ПЕРАГИМОВГ, Хабибжан Ибрагим.; МИРГ, АХМЕДОВГ, Павлу-

МОНТОРЫ ТРАНСПОРТНЫЯ: САМОДЪЛКИНГ, Фед. Афан., Гимназическая; «СОЛОДНИКОВГ, Ег. Никс. съ ВР-МИ», Т. Д.
ЛЪСЪ: ИВАНОВГ, Адръ Автон., Базарная пл.; СЕЛЕЗНЕВГ, Вас. Абр.; ТЫРИНГ, Вас. Гавр., Хлбная пл.
МАНУФАКТ. ТОВ.: АБУБАКИРОВГ, Латиф Махмуд., Нижний баз.; АБУБАКИРОВГ, Мухаметвалей Махмуд., Гостин. дв.; «БАКИРОВА, АБДУЛЬ АБДУЛНАСЫРОВ., НАСЛЪДН.» Т. Д., Васильевскій пер.; ВЕДРОВГ, Сил. Никан., Нижний баз.; ДАМИНОВГ, Мухаметжанг; ЗАРУВИНГ, Григ. Вас., в Васильевскій пер.; ЗАРУВИНГ, Ив. Никл.; «КУТУЗОВА, МАРГАР. МАТВ. съ С-МИ», Т. Д.; ЛАХТИНГ, Мовс. Монас., Гостин. рядъ; ЛЕБЕДЕВГ, Ив. Вас., Гостин. дв.; МУХАМЕДШИНГ, Халимъ, Нижний баз.; РАФИКОВА, Вебенагиза Садык.; РАФИКОВГ, Мухаметжанг Вогаутдин.; СТАХЪЕВГ, Ив. Григ. (2); СЫРОМЯТНИКОВГ, Конст. Сем., Васильевскій пер.; ТУХВАТУЛЛИНГ, Хавзахметъ Мухаметжан.; УЧАРОВГ, Гарифъ Мустаф.; ФАИЗОВГ, Мухаметжанг Абдрахт., Нижний баз.; «ЛУШЕВГ, АБДУЛЬ-ВАЛИ АХМЕДЖАН, съ ВР-МИ», Т. Д. (2), Гостин. дв.; Зарубинскій и Николевскій пер.; ЛУШЕВЫ, Биби-Хаджа Ахмеджан., Мулла-Мухамедъ и Мулла-Ахмедъ Латып. (2), Татарскій пер. и Гостин. рядъ; ЛУШЕВЫ, Мухамедъ-Шакиръ, Мухамедъ-Садикъ и Биби-Магира Вогаутдин. (2), Гостин. дв. и Васильевскій пер.
МУНА: «БАКИРОВА, АБДУЛЬ АБДУЛНАСЫР., НАСЛЪДН.», Васильевскій пер.; КУЗНЕЦОВГ, Вас. Ил.; «ЛУШЕВГ, АБДУЛЬ-ВАЛИ АХМЕДЖАН, съ ВР-МИ», Т. Д.
МЫЛО и СЪЧКИ: ИСКАНДЕРОВГ, Нахмеддинъ, Нижний баз.
МЪХЪ: ВАХИТОВГ, Гайнетдинъ Сейфуддин., Гостин. рядъ; ГАББАСОВГ, Нигаматулла Хабибул., Гостиный дв.; ГАББАСОВГ, Рахматулла Габбас.; ДЮЗЕВГ, Адатулла Фагдул.; ИСАНОВГ, Мухамедъ Ахмед.; ИЛИЛОВА, ТУБАЙДУЛЛА ГАВИДУЛ., НАСЛЪДН..
МЯСО: АБРАХМАНОВГ, Сафиулла Исагул.; БОТОНГ, Фролъ Федот.
ОБУВЪ: ГОВОРДИВЫХГ, Пав. Григ., Гостин. дв.; ШИРМОВГ, Ег. Пет., Нижний баз.
ПИВО (сел.): ВИЛИНГЕРГ, Вас. Ил., Базар-

Рис.16. Выкопировка из Адрес-календарь Российской Империи «Вся Россия. Русская книга промышленности, торговли, сельского хозяйства, администрации», 1902 г. Европейская Россия. (часть III, стр.1220).

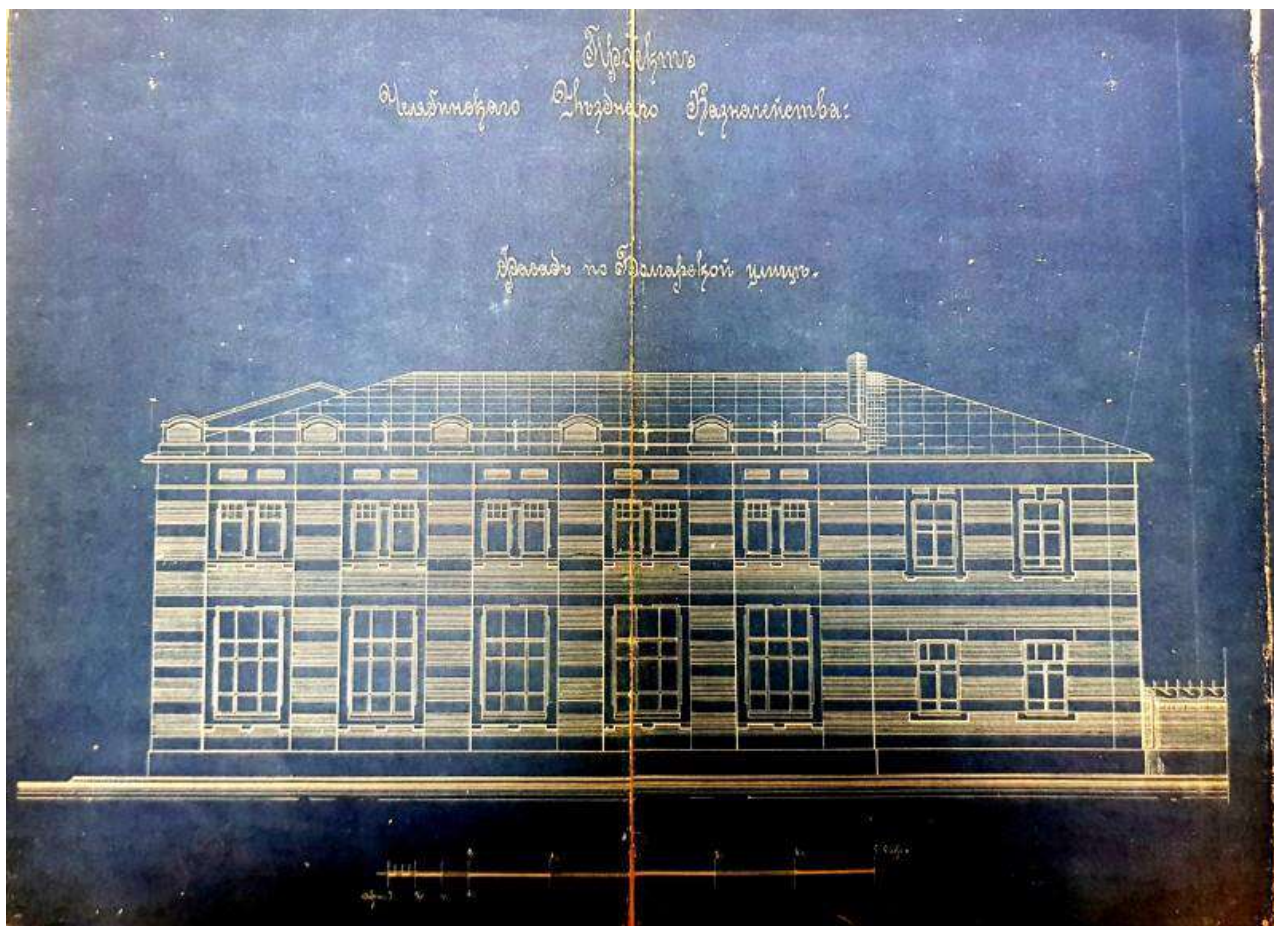


Рис.17. Проект здания Челябинского уездного казначейства, 1909 г. Автор проекта М.И. Баллог. Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/6413785/6413785_800.jpg.



Рис.18. Начало реконструкции двухэтажного каменного жилого здания для работников Госбанка (Фото – 1934 г.), автор проекта здания – М.И.Баллог, автор проекта реконструкции И.А. Голомбек./ Фрагмент фотографии из фонда Государственного исторического музея Южного Урала. Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/3414239/3414239_800.jpg.

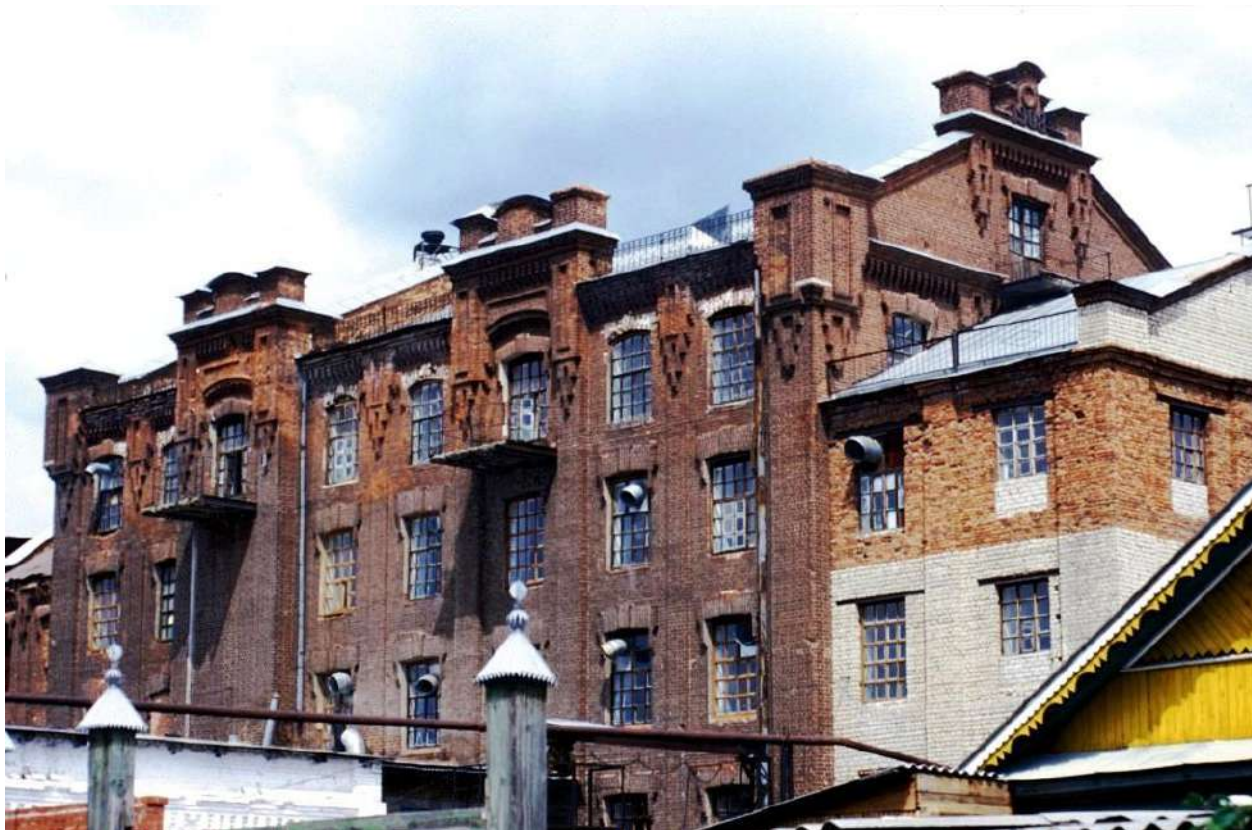


Рис.19. Мельница Гладких. Челябинская обл-ть, г.Троицк (Фото – 19 июля 2003 г., автор – У.Брумфилд). Автор проекта здания М.И. Баллог. Ссылка: http://cultinfo.ru/brumfield/photoarchive/chelyabinsk_troitsk/brumfieldchel-23-10_b.jpg.



Рис.20. Мельница Гладких в г.Троицк (Фото – июнь 2014 г., автор – Ю.Латышев). Автор проекта здания М.И. Баллог. Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4452281/4452281_2000.jpg.



Рис.21. Реклама пивоваренного завода Якова Эрнста Зуккера, начало XX в.// Предоставлено МБУ «Троицкий краеведческий музей».

<p>„Богемія“, Т-во. Пиво-медовар. зав. г. Новгородъ, Набережн. р. Волхова. Выраб. пиво (186 т. р.) и медъ. Год. произв. 183,120 р. Чис. раб. 66.</p> <p>Н-ки Бровщина, Влад. Петр., пот. дв. Ректификац. зав. г. Тихвинъ, уг. Кирилловско-Веденск. и Берегов. ул. г. Тихвина. Выруч. по зак. 6,757 р. Двиг. пар. съ ч. с. 12. Чис. раб. 6.</p> <p>Кя. Васильчиковъ, Бор. Алдр. Выбитскій № 1 винокур. зав. Старорусск. у., Доворенк. вол., с. Выбвти. Пое. Сельцы. Год. произв. 20,410 р. Двиг. пар. съ ч. с. 33. Чис. раб. 8.</p> <p>Волкова, Алдра Андр., куп. Рождественск. № 10 винокур. зав. съ ректифик. отд. Череповецк. у., Богословск. вол., с. Рождество. г. Чернозна. Год. произв. 41,339 р. Выруч. по зак. 8,220 р. Двиг. пар. съ ч. с. 16. Чис. раб. 23.</p> <p>Вундерлихъ, Густ. Эдуард., личн. поч. гр. Старорусск. пиво-медовар. зав. г. Старая-Русса, набережн. р. Перерыгища, собств. д. Год. произв. 31,480 р. Чис. раб. 12.</p> <p>Кожанцевы, Ник. Ник. и Елизаб. Бор., дв. Устюжск. спиртоочист. зав. г. Устюжна, Троицк. ул. Выруч. по зак. 4,686 р. Двиг. пар. съ ч. с. 5. Чис. раб. 5.</p> <p>Корсаковъ, Ив. Асинкрит., дв. Спиртоочист. зав. г. Боровичи, Варламовск. ул. Выруч. по зак. 10,832 р. Двиг. пар. съ ч. с. 7. Чис. раб. 4.</p> <p>Корсаковъ, Ив. Асинкрит., канд. пр. Спиртоочист. зав. г. Новгородъ, набережн. р. Волхова. Выруч. по зак. 20,363 р. Двиг. пар. съ ч. с. 6. Чис. раб. 8.</p> <p>Маркелова, З. И. и Маркеловъ, Ив. Зосим., кр. Адм. по дѣл. Кирилловск. пиво-медовар. зав. „Сверная Богемія“, г. Кириллова. Год. произв. 19,350 р. Чис. раб. 8.</p> <p>Маркеловъ, З. И., Адм. по дѣл. Благовѣщенск. № 11 винокур. зав. съ ректифик. отд. Кирилловск. у., с. Благовѣщенье. г. Кириллова. Год. произв. 37,376 р. Выруч. по зак. 11,531 р. Двиг. пар. съ ч. с. 22. Чис. раб. 35.</p> <p>Министерство Финансовъ. Новгородск. № 1 казен. винн. складъ. г. Новгородъ, Гужев. ул. Выраб. спиртъ очищ. (796 т. р.) и денатур. Год. произв. 802,084 р. Двиг. пар. съ ч. с. 40. Чис. раб. 93.</p>	<p>Олонедкая губ.</p> <p>Министерство Финансовъ. Петрозаводск. № 1 каз. очист. винн. складъ. г. Петрозаводскъ, уг. Владимирск. набережн. и В.-Подгорн. ул. Год. произв. 258,884 р. Двиг. пар. съ ч. с. 1. Чис. раб. 23.</p> <p>Министерство Финансовъ. Казен. № 3 винн. складъ. г. Каргополь, ул. Каменка. Год. произв. 174,816 р. Чис. раб. 17.</p> <p>Министерство Финансовъ. Казен. № 2 винн. складъ. г. Вытегра, Рождественск. ул. Год. произв. 187,770 р. Чис. раб. 19.</p> <p>Сѣрковъ, Ник. Григг., куп. 2 г. Пивовар. зав. г. Каргополь, ул. Вазариха. Год. произв. 11,800 р. Чис. раб. 8.</p> <p>Оренбургская губ.</p> <p>Анжигинъ, Аван. Фед., мѣщ. Челябинск. № 8 дрож.-викур. зав. г. Челябинскъ, уг. Ахшатовск. и Нагорн. ул. Год. произв. 43,663 р. Двиг. пар. съ ч. с. 15. Чис. раб. 9.</p> <p>Венпель, Карлъ Ив., мѣщ., аренд. у. Бѣлевскаго, Ант. Род. Пивовар. зав. № 8. г. Челябинскъ, Сибирск. ул. Год. произв. 34,251 р. Чис. раб. 13.</p> <p>Гофманъ, Е. Е. и К^о, Т-во. Пивовар. зав. „Баварія“, г. Орскъ, Садов. ул. Выраб. пиво и пр. и искусств. минерал. воды. Год. произв. 31,561 р. Чис. раб. 8.</p> <p>Гофманъ, Е. Е. и К^о, Т-во, бывш. Ключи, аренд. у. Н-ога Гофмана, Егор. Егор. Пар. пивовар. зав. г. Оренбургъ, 1 ч., Неплюевск. ул. Выраб. пиво (346 т. р.) и искусств. минер. вод. Год. произв. 360,378 р. Двиг. пар. съ ч. с. 21. Чис. раб. 87.</p> <p>Зуккеръ, Як. Эрнстъ Леопгард., куп. Пивовар. зав. „Восточн. Баварія“, г. Троицк, Московск. ул. Тел.: Троицк—Зуккеръ. Год. произв. 131,444 р. Двиг. газ. съ ч. с. 16. Чис. раб. 45.</p> <p>Красиковъ, Ив. Фер., пот. поч. гр. Павловск. № 7 винокур. зав. Оренбургск. у., Покровск. вол., с. Покровское. Год. произв. 67,116 р. Двиг. пар. съ ч. с. 20.</p>
---	---

Рис.22. Выкопировка из «Списка фабрик и заводов Российской Империи. 1912 г.» (часть II, стр.206).



Рис.23. Этикетки пива «Столового» и «Мартовского» пивоваренного завода Я.Э.Зуккера в г.Троицк, начало XX в./ Частная коллекция. Ссылка: <http://www.rupivo.ru/index.php?id=351>.



Рис.24. Стекланная бутылка пивоваренного завода Я.Э.Зуккера в г.Троицк/ Частная коллекция В.Н.Чучина, г.Великий Устюг. Ссылка: http://bottles.ustuggazservice.ru/image/cache/catalog/j2021/butj_19-270x270.png.



Рис.25. Пробка пивоваренного завода Я.Э.Зуккера в г.Троицк, 1906 г./ Частная коллекция.
Ссылка: <http://www.rupivo.ru/index.php?id=351>.



Рис.26. Керамическая бутылка пивоваренного завода Я.Э.Зуккера в г.Троицк/ Частная коллекция В.Н.Чучина, г.Великий Устюг. Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4758137/4758137_original.png.



Рис.27. Карта экспорта пивоваренной продукции при Зуккере и в Советский период. URL: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/0/0e/Карта_экспорта_пивоваренной_продукции_и_при_Зуккере_и_в_Советский_период.jpg.

1-е городское 3-хъ классное училище.

Почетный смотритель, губернский секретарь Яковъ Леонгардовичъ Зуккеръ; учитель-инспекторъ, надворн. сов. Александръ Васильевичъ Воснинъ; законоучитель, священникъ Гавриилъ Николаевичъ Троицкий; учитель не имѣющій чина, Семенъ Михайловичъ Платоновъ; исп. об. учителя, не имѣющій чина, Михаилъ Анфимовичъ Степановъ; исп. об. учителя, не имѣющій чина, Степанъ Николаевичъ Вершининъ; учитель графическихъ искусствъ, не имѣющій чина, Василій Васильевичъ Шертановъ; учитель гимнастики, подесаулъ Федоръ Анатоліевичъ Пенжинъ; врачъ, коллежскій совѣтникъ Петръ Ивановичъ Покрываловъ.

Рис.28. Выкопировка из «Адрес-календаря и справочной книжки Оренбургской губернии на 1912 г.» (Троицкий уезд с.99.)/ Издание Губернского Статистического комитета, 1912 г Оренбург, Губернская типография.

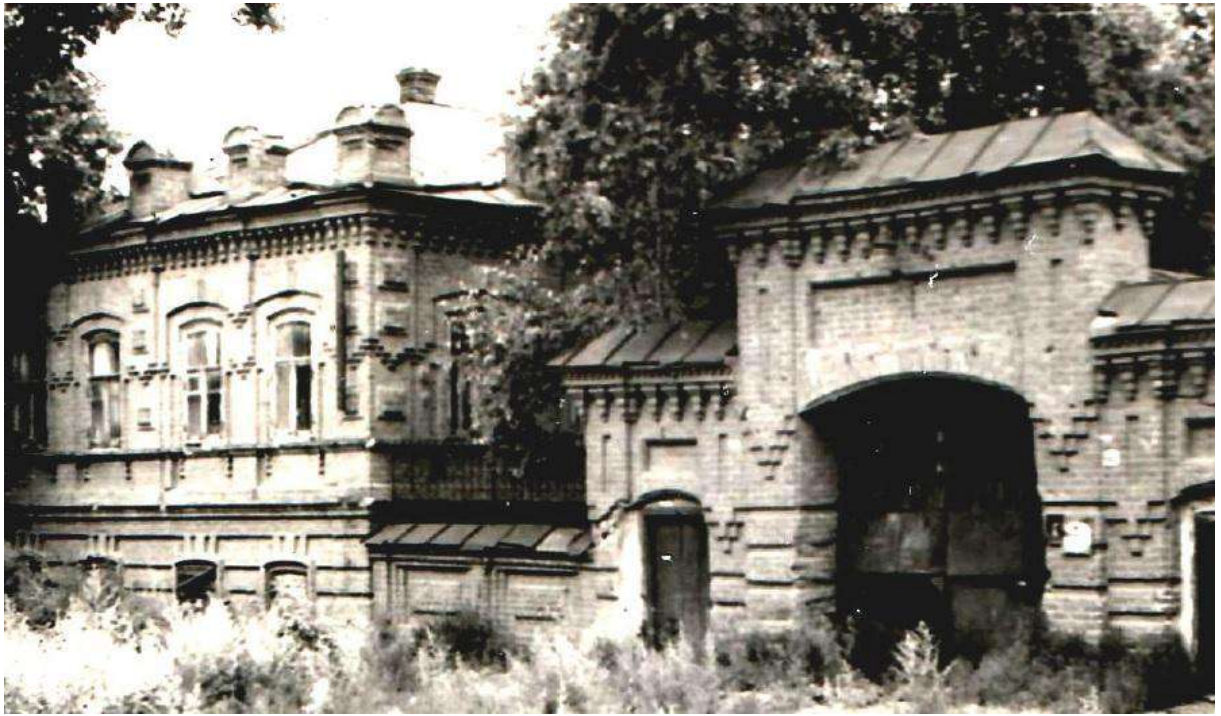


Рис.29. Троицк. Бывший пивной завод Лоренца, 1981 г. URL: <https://opt-930449.ssl.1c-bitrix-cdn.ru/upload/iblock/533/53315eeb98de6bff4eb8c83a46d245af.jpg?1569993570178950>.



Рис.30. Троицк. Пивной завод Лоренца (Фото – нач. XXI в.). URL: <https://opt-930449.ssl.1c-bitrix-cdn.ru/upload/iblock/c86/c86581c7b9b3cf3aa258e35e3cd4b5a9.jpg?1569993592196415>.



Рис.31. Этикетка для стеклянных бутылок пивоваренного завода в г.Троицк, начала XX в. Ссылка: <http://home.nubo.ru/beervn/Collection/chelyb/troick/2russkoe%202.jpg>.



Рис.32. Этикетки для стеклянных бутылок пивоваренного завода в г.Троицк, 1940-1970-х годов. Ссылка: <http://home.nubo.ru/beervn/Collection/chelyb/troick/yachk%202.JPG>, https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4773900/4773900_original.jpg.



Рис.33. Этикетка для стеклянных бутылок Троицкого пивзавода в составе «Челябинского пивного объединения», 1970-1990-х годов. Ссылка: <http://home.nubo.ru/beervn/Collection/chelyb/troick/gig%206.JPG>.

Р. С. Ф. С. Р.

В. С. Н. Х.

У П Р А В Л Е Н И Е

Объединенный Государствен. Промышлен. Предприятий Троицкого округа

„ТРОИЦКИЙ ПРОМКОМБИНАТ“

ОБЪЕДИНЯЕТ: Кожевенный, Овчинный, Пивоваренный, Мыловаренный, Лесопильный и Винокуренный заводы, Паровую вальцевую мельницу и Типографию.

Адрес: г. Троицк, Уральской обл. Кожзавод № 70.

ТЕЛЕФОН № 70.

« 25 И ю л я

192

г. Индекс

4929

(При ответе обязательно сослаться на этот индекс).

В У П Р А В Л Е Н И Е О К Р У Ж Н О Г О И Н Ж Е Н Е Р А

П Р И О К Р И С П О Л К О М Е . -

На В №

от

По вопросу:

Троицкий Промкомбинат препровождая при сем в 2-х экземплярах проект котельного отделения пивозавода, просит таковой рассмотреть и выдать решение на его постройку с возвращением одного экз. на восковке обратно.-

ДИРЕКТОР

Промкомбината.

Зав. Тех. Отделом

Инженер.-

Телеграфный адрес: Троицк—Уральский „Промкомбинат“.

Приложение на

листах.

Ответ ожидается к

с. г.

Рис.34. Письмо Управления объединений государственных промышленных предприятий Троицкого округа «Троицкий промкомбинат» в Управление окружного инженера при ОКРИСПОЛКОМЕ по вопросу согласования проекта котельного отделения Пивзавода (архитектор не известен), предположительно, 1927 год/ Предоставлено Заказчиком.

Проект разработан и утвержден с
замечаниями Ступинским Советом при
Управлении Троицким Окружным Учете-
нею, см. протокол заседания Ступин.
Советом при Упр. Округа № 5 от 27/7
с.г. т.к. 1/1



28/7/1927
№ 4080
Ступин Троицкий
Округа Р. Ш.

Романова 16/7-сл.
подпись

~~В. Ш.~~
~~В. Ш.~~

Рис.35. Письмо Троицкого Окружного Исполнительного комитета Управления объединений государственных промышленных предприятий Троицкого округа «Троицкий промкомбинат» об утверждении проекта от 28.07.1927 г. № 4080.

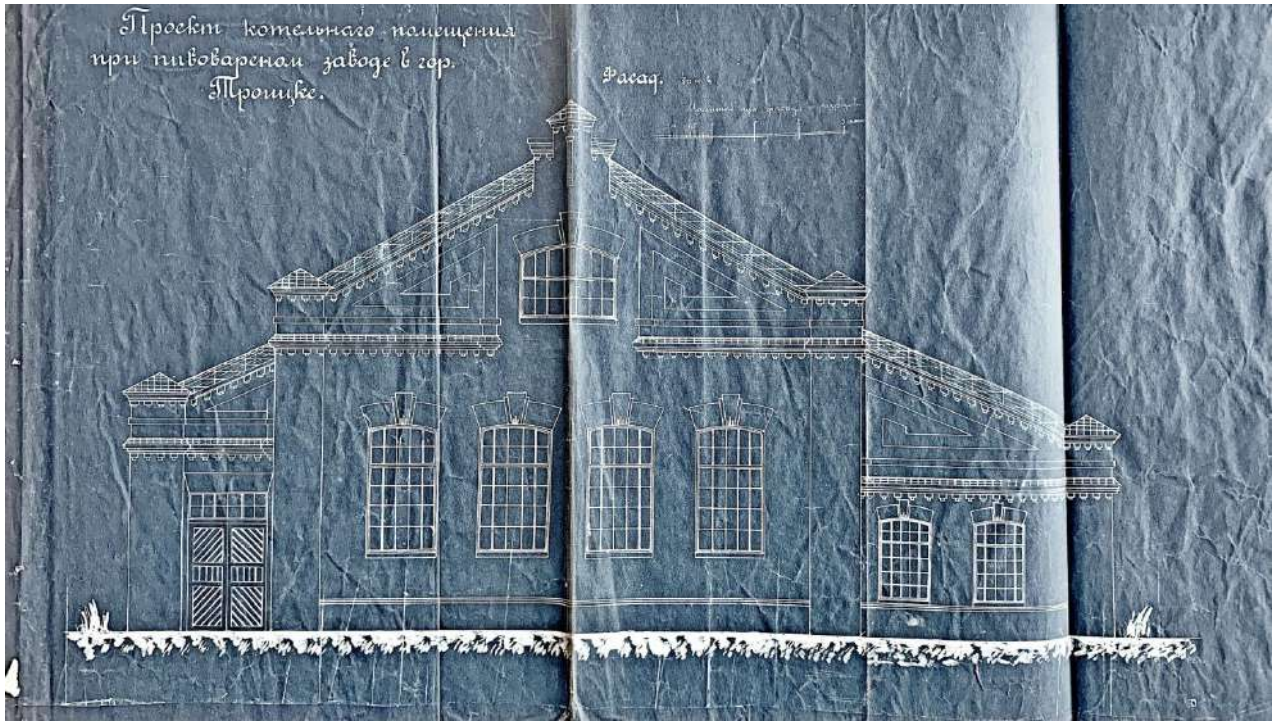


Рис.36. Проект котельного помещения при пивоваренном заводе в гор.Троицке. Главный фасад/ Предоставлено Заказчиком.

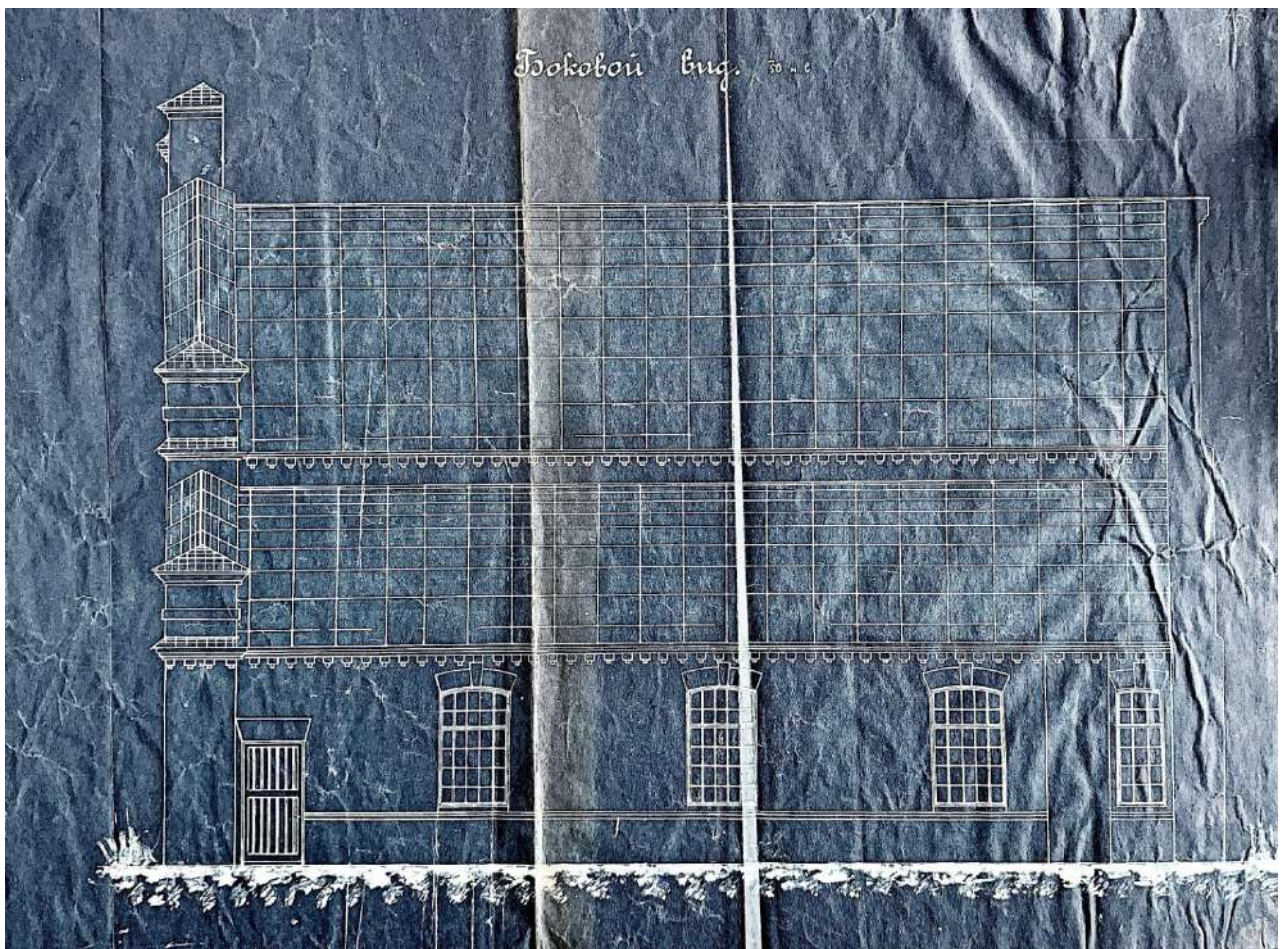


Рис.37. Проект котельного помещения при пивоваренном заводе в гор.Троицке. Боковой вид/ Предоставлено Заказчиком.

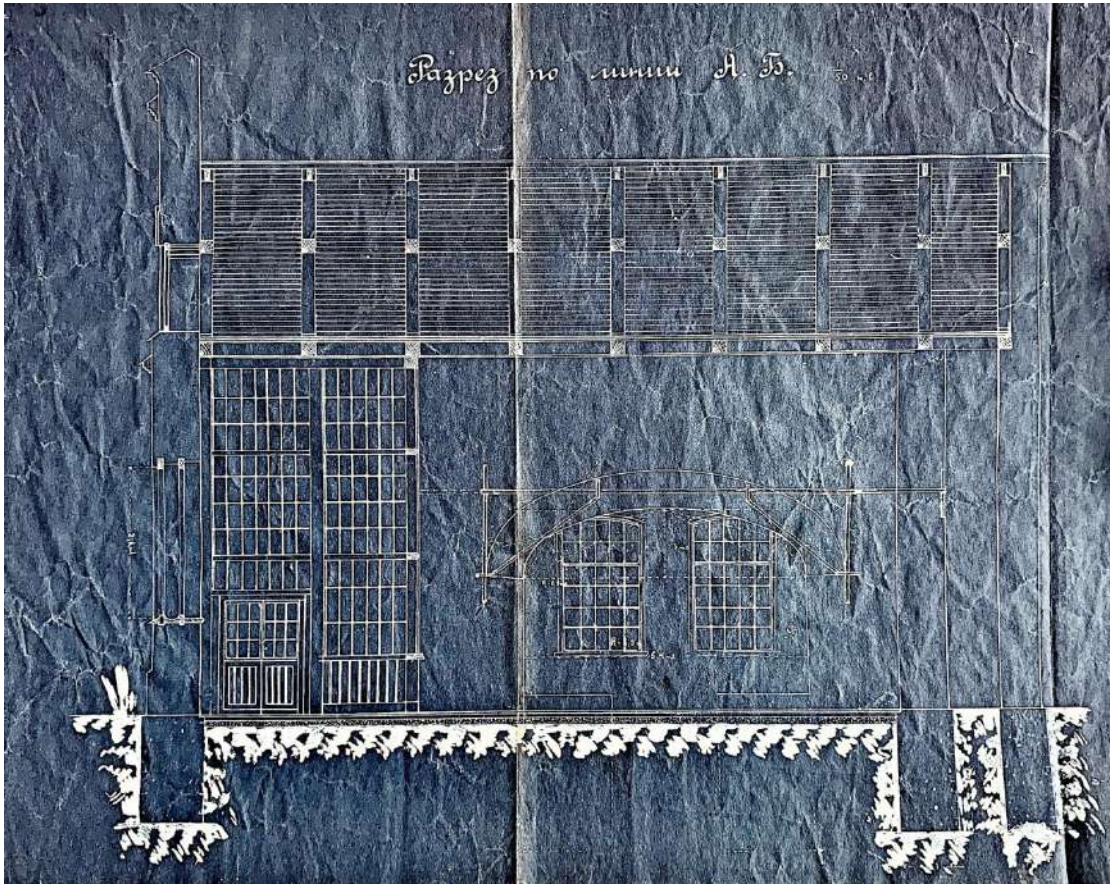


Рис.38. Проект котельного помещения при пивоваренном заводе в гор.Троицке. Разрез по линии А.Б/ Предоставлено Заказчиком.



Рис.39. Проект котельного помещения при пивоваренном заводе в гор.Троицке. План/ Предоставлено Заказчиком.

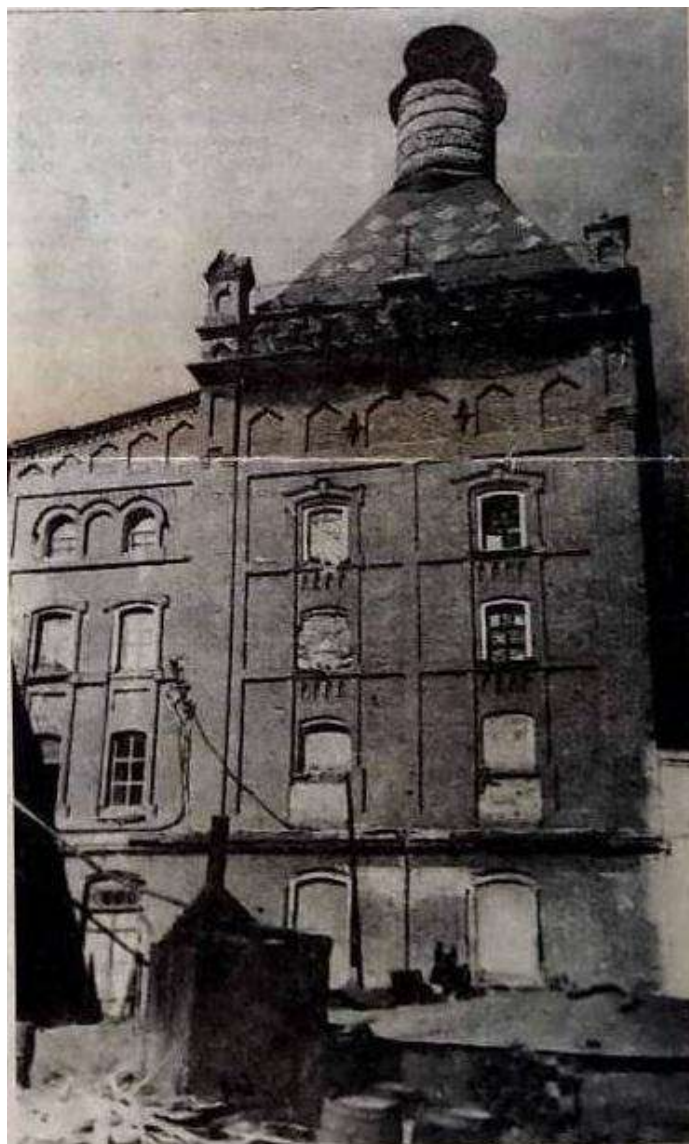


Рис.40. Здание солодовенного цеха Троицкого пивного завода после обвала стены (Фото – 1991 г., автор – И.Шамсутдинов)./ Газета «Вперёд» от 23.03.1991 г №57 (14473).



Рис.41. Главный фасад здания разливочного цеха Троицкого пивного завода (Фото – 1991 г., автор – И.Шамсутдинов)./ Газета «Вперёд» от 23.03.1991 г №57 (14473).



Рис.42. Вид на комплекс Троицкого пивного завода с юго-востока (Фото – 2 половина XX в., автор – Д.Белусов). URL: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4758388/4758388_800.png.



Рис.43. Вид на здание варочного цеха пивного завода Э.Я.Зуккера, г.Троицк (Фото – 19 июля 2003 г., автор – У.Брумфилд). Ссылка: http://cultinfo.ru/brumfield/photoarchive/chelyabinsk_troitsk/brumfieldchel-22-23_10173_b.htm.



Рис.44. Вид на здание солодовенного цеха пивного завода Э.Я.Зуккера, г.Троицк. (Фото – 19 июля 2003 г., автор – У.Брумфилд). Ссылка: http://cultinfo.ru/brumfield/photoarchive/chelyabinsk_troitsk/brumfieldchel-22-24_m.jpg.



Рис.45. Вид на жилой дом в составе комплекса пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото – 19 июля 2003 г., автор – У.Брумфилд). Ссылка: http://cultinfo.ru/brumfield/photoarchive/chelyabinsk_troitsk/brumfieldchel-22-21_b.jpg.



Рис.46. Вид на здание конторы в составе комплекса пивоваренного завода Я.Э.Зуккера, г.Троицк (Фото – 19 июля 2003 г., автор – У.Брумфилд). Ссылка: http://cultinfo.ru/brumfield/photoarchive/chelyabinsk_troitsk/brumfieldchel-22-22_b.jpg.



Рис.47. Вид на сушилку солодовенного цеха пивоваренного завода Я.Э.Зуккера, (Фото – 2009 г.). Ссылка: https://img-fotki.yandex.ru/get/3706/varandej1.39/0_1927e_5c977f09_XL.



Рис.48. Вид на постройки пивоваренного завода Я.Э.Зуккера с севера (Фото – 2009 г.). Ссылка: https://img-fotki.yandex.ru/get/3706/varandej1.39/0_1927e_5c977f09_XL.



Рис.49. Вид на комплекс пивоваренного завода Я.Э.Зуккера с юго-востока (Фото – 2010 г., автор – Д.Белоусов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4759417/4759417_800.jpg.



Рис.50. Вид на жилой дом в составе комплекса пивоваренного завода Я.Э.Зуккера с северо-запада (Фото –нач.21в., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4762408/4762408_800.jpg.



Рис.51. Пивоваренный завод Л.Г.Зебальда в г.Великий Устюг (Фото – XX в.). Ссылка: https://zavodbavaria.ru/thumb/2/R0sH0fAEogcsoxeXMu_RBg/r/d/457507_6t2hwz3x.jpg.

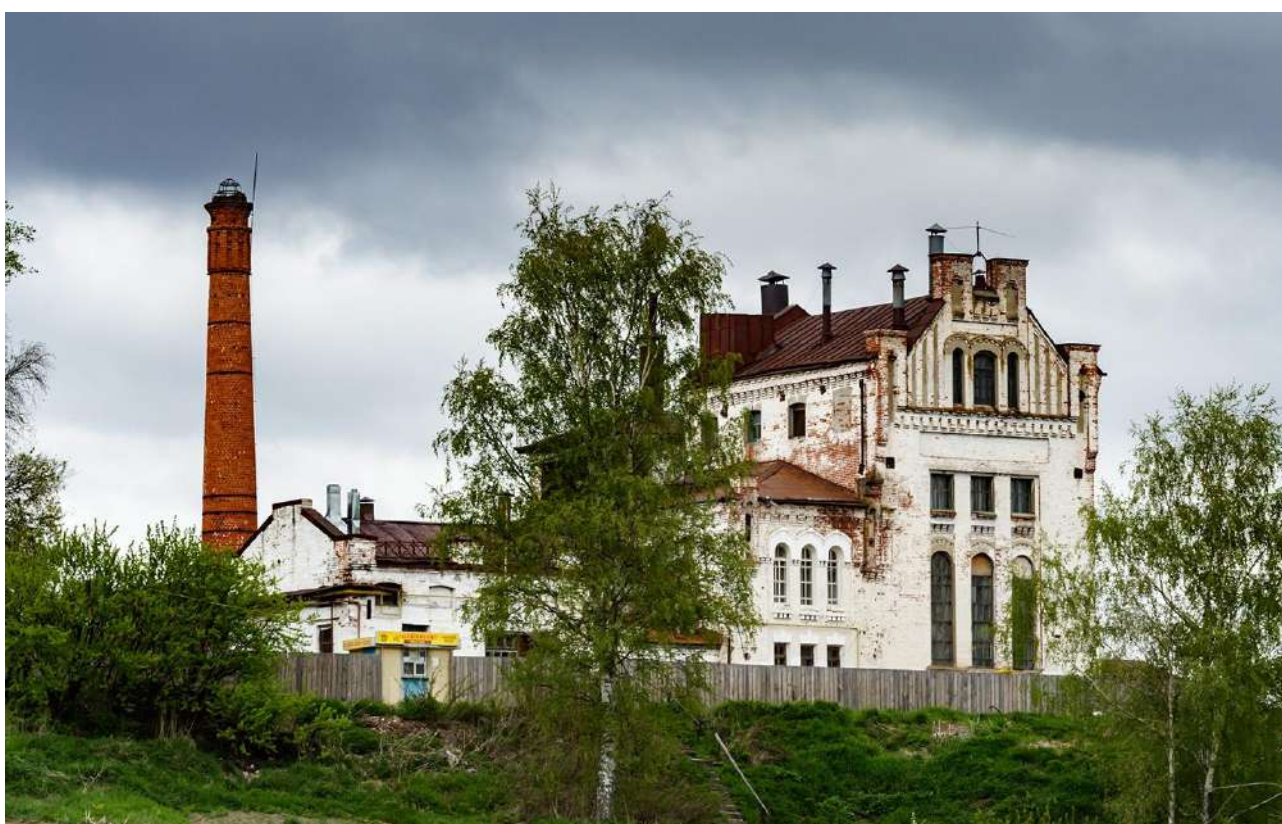


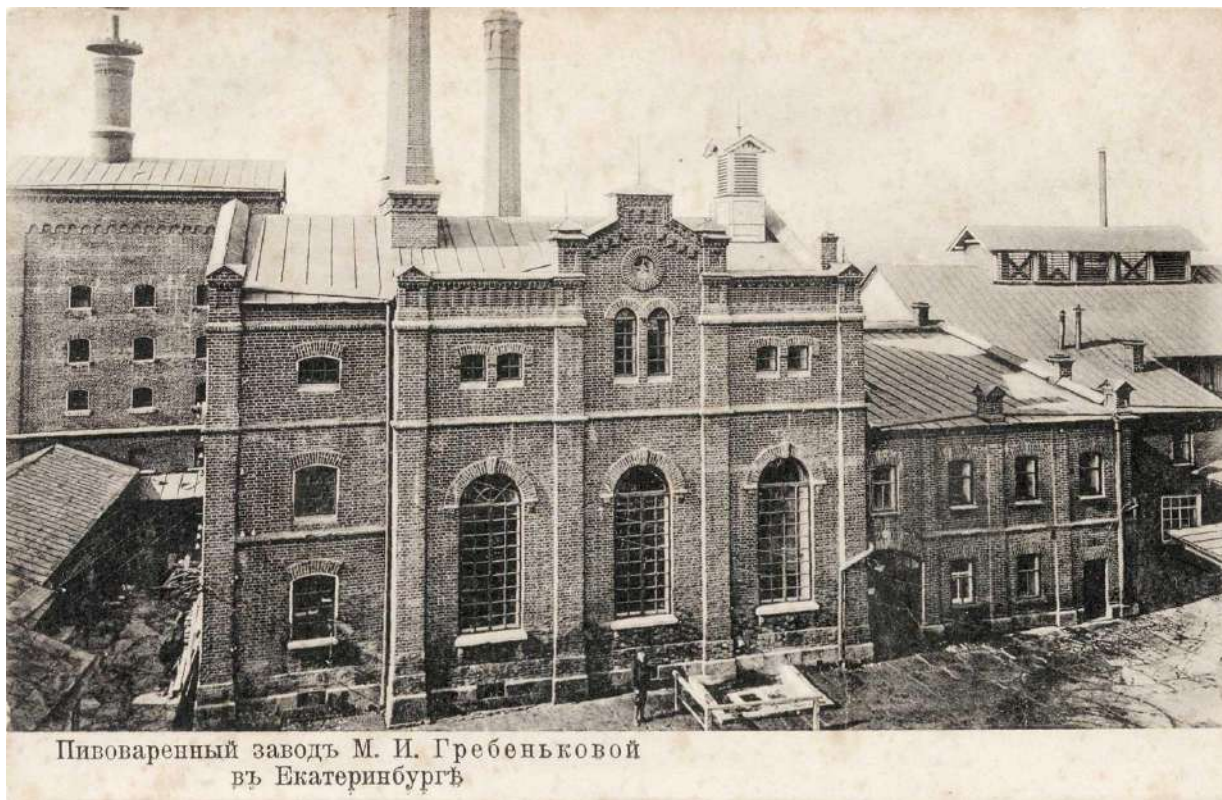
Рис.52. Действующий пивоваренный завод «Бавария» в г.Великий Устюг (Фото – июнь 2016 г., автор П.В. Егоров). Ссылка: http://beer.artcon.ru/pavel_egorov/photo/08jun16.jpg.



Рис.53. Т-во Жигулевского Пивоваренного Завода А.Вакано и Ко., Самара-Баку (Фото – 1900-х гг.)/ Тиражная почтовая открытка. Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/savin_andrey/33314766/202601/202601_original.jpg .



Рис.54. г.Самара. Вид на комплекс зданий Жигулёвского пивоваренного завода (Фото – 2018 г.). Ссылка: <https://tybins.ru/wp-content/uploads/2020/02/P7295619-840x630.jpg>.



Пивоваренный завод М. И. Гребеньковой
въ Екатеринбургѣ

Рис.55. Пивоваренный завод М.И.Гребеньковой въ Екатеринбургѣ (Фото – нач. XX в.)/Тиражная почтовая открытка. Ссылка: https://img-fotki.yandex.ru/get/9250/97833783.42b/0_b31a1_f18067bb_XXXL.jpg



Рис.56. г.Екатеринбург. Вид на ансамбль медопивоваренного завода Гребенькова и Холкина (Фото – 2010-х гг.). Ссылка: https://s0.rbk.ru/v6_top_pics/media/img/5/86/756183111823865.jpg.

Список иллюстраций:

- Рис 1. Ситуационный план территории на март 2022 г. с выделением красным цветом места расположения выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» (г.Троицк, ул.Ловчикова,41).
- Рис.2. План Троицкой крепости (на левом берегу) и Менового двора (на правом берегу р.Уй), датируется 1740-1750 гг. Ссылка: <http://fotki.yandex.ru/users/samigulov-gayaz/view/1317528>.
- Рис.3. План Троицка между 1796-1813 гг. (архив эксперта).
- Рис.4. План Троицка после 1813 г. (архив эксперта).
- Рис.5. План Троицка 1835 г. (архив эксперта).
- Рис.6. Схема уездного города Троицка, 1871 г.// Из карты Европейской России, созданной под руководством Ивана Афанасьевича Стрельбицкого в 1871 году. Ссылка: http://www.etomesto.ru/map-karta-strelbickogo_vostok/?z=1&x=61.400509&y=55.165329.
- Рис.7. Панорама города Троицка Оренбургской губернии со стороны Менового двора. Собор на реке Уй (Фото, предположительно – XVIII-XIX веков)// Дореволюционная открытка. Ссылка: http://sobory.ru/pic/11850/11854_20160119_185810.jpg.
- Рис.8. Карта-схема уездного города Троицка, 1912 г. На территории города выделен квартал, в котором, предположительно, был построен пивоваренный завод Зуккера. Ссылка: http://region-uu.ru/uploads/posts/2014-04/thumbs/1398677863_bloknot-kraeveda22131.jpg.
- Рис.9. Эскиз застройки центра г.Троицка. Макет («Проект детальной планировки центральной части города Троицк, том II — Историко-архитектурный анализ существующей застройки», институт «Челябинскгражданпроект», 1981г.) (архив эксперта).
- Рис.10. Историко-архитектурный опорный план г. Троицка («Историко-архитектурный опорный план и проект зон охраны памятников истории и культуры г. Троицка», Уральский архитектурно-художественный институт, г. Екатеринбург, 1993 г. (архив эксперта).
- Рис.11. План реконструкции исторического центра г. Троицка («Концепция реконструкции исторического центра города», Товарищество с ограниченной ответственностью «Юнедис-арт», Уральский архитектурно-художественный институт, г. Екатеринбург, 1994 г.) (архив эксперта).
- Рис.12. Город Троицк. Вид на Пивоваренный завод Я.Л. Зуккера. Вид с юго-запада. (Фото - 1880-1910 гг.)/Почтовая карточка// Предоставлено МБУ «Троицкий краеведческий музей».
- Рис.13. Гражданский инженер Мацей Иосифович Баллог (1854– не известно). Ссылка: <https://itogi74.ru/files/images/arkhitektorbalog.jpg>.
- Рис.14. «План фасада сушилки солодовенного цеха пивоваренного завода Я.Э.Зуккера в г.Троицк», автором которого является М.И. Баллог/ Предоставлено МБУ «Троицкий краеведческий музей».
- Рис.15. Выкопировка из Дела об истребовании сведений о числе и роде промышленных заведений в Оренбургской губернии. Ведомость за 1892 год /фонд II, опись 9, дело 75/.
- Рис.16. Выкопировка из Адрес-календарь Российской Империи «Вся Россия. Русская книга промышленности, торговли, сельского хозяйства, администрации», 1902 г. Европейская Россия. (часть III,стр.1220).
- Рис.17. Проект здания Челябинского уездного казначейства, 1909 г. Автор проекта М.И. Баллог. Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/6413785/6413785_800.jpg.
- Рис.18. Начало реконструкции двухэтажного каменного жилого здания для работников Госбанка (Фото – 1934 г.), автор проекта здания – М.И.Баллог, автор проекта реконструкции И.А. Голомбек./ Фрагмент фотографии из фонда Государственного

- исторического музея Южного Урала. Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/3414239/3414239_800.jpg.
- Рис.19. Мельница Гладких. Челябинская обл-ть, г.Троицк (Фото – 19 июля 2003 г., автор – У.Брумфилд). Автор проекта здания М.И. Баллог. Ссылка: http://cultinfo.ru/brumfield/photoarchive/chelyabinsk_troitsk/brumfieldchel-23-10_b.jpg.
- Рис.20. Мельница Гладких в г.Троицк (Фото – июнь 2014 г., автор – Ю.Латышев). Автор проекта здания М.И. Баллог. Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4452281/4452281_2000.jpg.
- Рис.21. Реклама пивоваренного завода Якова Эрнста Зуккера, начало XX в.// Предоставлено МБУ «Троицкий краеведческий музей».
- Рис.22. Выкопировка из «Списка фабрик и заводов Российской Империи. 1912 г.» (часть II,стр.206).
- Рис.23. Этикетки пива «Столового» и «Мартовского» пивоваренного завода Я.Э.Зуккера в г.Троицк, начало XX в./ Частная коллекция. Ссылка: <http://www.rupivo.ru/index.php?id=351>.
- Рис.24. Стеклобутылка пивоваренного завода Я.Э.Зуккера в г.Троицк/ Частная коллекция В.Н.Чучина, г.Великий Устюг. Ссылка: http://bottles.ustuggazservice.ru/image/cache/catalog/j2021/butj_19-270x270.png.
- Рис.25. Пробка пивоваренного завода Я.Э.Зуккера в г.Троицк, 1906 г./ Частная коллекция. Ссылка: <http://www.rupivo.ru/index.php?id=351>.
- Рис.26. Керамическая бутылка пивоваренного завода Я.Э.Зуккера в г.Троицк/ Частная коллекция В.Н.Чучина, г.Великий Устюг. Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4758137/4758137_original.png.
- Рис.27. Карта экспорта пивоваренной продукции при Зуккере и в Советский период. URL: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/0/0e/Карта_экспорта_пивоваренной_продукции_при_Зуккере_и_в_Советский_период.jpg.
- Рис.28. Выкопировка из «Адрес-календаря и справочной книжки Оренбургской губернии на 1912 г.» (Троицкий уезд с.99,)/ Издание Губернского Статистического комитета, 1912 г Оренбург, Губернская типография.
- Рис.29. Троицк. Бывший пивной завод Лоренца, 1981 г. URL: <https://opt-930449.ssl.1c-bitrix-cdn.ru/upload/iblock/533/53315eeb98de6bfff4eb8c83a46d245af.jpg?1569993570178950>.
- Рис.30. Троицк. Пивной завод Лоренца (Фото – нач. XXI в.). URL: <https://opt-930449.ssl.1c-bitrix-cdn.ru/upload/iblock/c86/c86581c7b9b3cf3aa258e35e3cd4b5a9.jpg?1569993592196415>.
- Рис.31. Этикетка для стеклянных бутылок пивоваренного завода в г.Троицк, начала XX в. Ссылка: <http://home.nubo.ru/beervm/Collection/chelyb/troick/2russkoe%202.jpg>.
- Рис.32. Этикетки для стеклянных бутылок пивоваренного завода в г.Троицк, 1940-1970-х годов. Ссылка: <http://home.nubo.ru/beervm/Collection/chelyb/troick/yachk%202.JPG>, https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4773900/4773900_original.jpg.
- Рис.33. Этикетка для стеклянных бутылок Троицкого пивзавода в составе «Челябинского пивного объединения», 1970-1990-х годов. Ссылка: <http://home.nubo.ru/beervm/Collection/chelyb/troick/gig%206.JPG>.
- Рис.34. Письмо Управления объединений государственных промышленных предприятий Троицкого округа «Троицкий промкомбинат» в Управление окружного инженера при ОКРИСПОЛКОМЕ по вопросу согласования проекта котельного отделения Пивзавода (архитектор не известен), предположительно, 1927 год/ Предоставлено Заказчиком.
- Рис.35. Письмо Троицкого Окружного Исполнительного комитета Управления объединений государственных промышленных предприятий Троицкого округа «Троицкий промкомбинат» об утверждении проекта от 28.07.1927 г. № 4080.
- Рис.36. Проект котельного помещения при пивоваренном заводе в гор.Троицке. Главный фасад/ Предоставлено Заказчиком.

- Рис.37. Проект котельного помещения при пивоваренном заводе в гор.Троицке. Боковой вид/ Предоставлено Заказчиком.
- Рис.38. Проект котельного помещения при пивоваренном заводе в гор.Троицке. Разрез по линии А.Б/ Предоставлено Заказчиком.
- Рис.39. Проект котельного помещения при пивоваренном заводе в гор.Троицке. План/ Предоставлено Заказчиком.
- Рис.40. Здание солодовенного цеха Троицкого пивного завода после обвала стены (Фото – 1991 г., автор – И.Шамсутдинов)./ Газета «Вперёд» от 23.03.1991 г №57 (14473).
- Рис.41. Главный фасад здания разливочного цеха Троицкого пивного завода (Фото – 1991 г., автор – И.Шамсутдинов)./ Газета «Вперёд» от 23.03.1991 г №57 (14473).
- Рис.42. Вид на комплекс Троицкого пивного завода с юго-востока (Фото – 2 половина XX в., автор – Д.Белоусов). URL: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4758388/4758388_800.png.
- Рис.43. Вид на здание варочного цеха пивного завода Э.Я.Зуккера, г.Троицк (Фото – 19 июля 2003 г., автор – У.Брумфилд). Ссылка: http://cultinfo.ru/brumfield/photoarchive/chelyabinsk_troitsk/brumfieldchel-22-23_10173_b.htm.
- Рис.44. Вид на здание солодовенного цеха пивного завода Э.Я.Зуккера, г.Троицк. (Фото – 19 июля 2003 г., автор – У.Брумфилд). Ссылка: http://cultinfo.ru/brumfield/photoarchive/chelyabinsk_troitsk/brumfieldchel-22-24_m.jpg.
- Рис.45. Вид на жилой дом в составе комплекса пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото – 19 июля 2003 г., автор – У.Брумфилд). Ссылка: http://cultinfo.ru/brumfield/photoarchive/chelyabinsk_troitsk/brumfieldchel-22-21_b.jpg.
- Рис.46. Вид на здание конторы в составе комплекса пивоваренного завода Я.Э.Зуккера, г.Троицк (Фото – 19 июля 2003 г., автор – У.Брумфилд). Ссылка: http://cultinfo.ru/brumfield/photoarchive/chelyabinsk_troitsk/brumfieldchel-22-22_b.jpg.
- Рис.47. Вид на сушилку солодовенного цеха пивоваренного завода Я.Э.Зуккера, (Фото – 2009 г.). Ссылка: https://img-fotki.yandex.ru/get/3706/varandej1.39/0_1927e_5c977f09_XL.
- Рис.48. Вид на постройки пивоваренного завода Я.Э.Зуккера с северо-востока (Фото – 2009 г.). Ссылка: https://img-fotki.yandex.ru/get/3706/varandej1.39/0_1927e_5c977f09_XL.
- Рис.49. Вид на комплекс пивоваренного завода Я.Э.Зуккера с юго-востока (Фото – 2010 г., автор – Д.Белоусов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/2714000/4759417/4759417_800.jpg.
- Рис.50. Вид на жилой дом в составе комплекса пивоваренного завода Я.Э.Зуккера с северо-запада (Фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4762408/4762408_800.jpg.
- Рис.51. Пивоваренный завод Л.Г.Зебальда в г.Великий Устюг (Фото – XX в.). Ссылка: https://zavodbavaria.ru/thumb/2/R0sH0fAEogcsoxeXMu_RBg/r/d/457507_6t2hwz3x.jpg.
- Рис.52. Действующий пивоваренный завод «Бавария» в г.Великий Устюг (Фото – июнь 2016 г., автор П.В. Егоров). Ссылка: http://beer.artcon.ru/pavel_egorov/photo/08jun16.jpg.
- Рис.53. Т-во Жигулескаго Пивовареннаго Завода А.Вакано и Ко., Самара-Баку (Фото – 1900-х гг.)/ Тиражная почтовая открытка. Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/savin_andrey/33314766/202601/202601_original.jpg.
- Рис.54. г.Самара. Вид на комплекс зданий Жигулёвского пивоваренного завода (Фото – 2018 г.). Ссылка: <https://rybins.ru/wp-content/uploads/2020/02/P7295619-840x630.jpg>.
- Рис.55. Пивоваренный завод М.И.Гребеньковой вь Екатеринбургe (Фото – нач. XX в.)/Тиражная почтовая открытка. Ссылка: https://img-fotki.yandex.ru/get/9250/97833783.42b/0_b31a1_f18067bb_XXXL.jpg.
- Рис.56. г.Екатеринбург. Вид на ансамбль медопивоваренного завода Гребенькова и Холкина (Фото – 2010-х гг.). Ссылка: https://s0.rbk.ru/v6_top_pics/media/img/5/86/756183111823865.jpg.

Приложение № 2 к Акту государственной историко-культурной экспертизы

Документы и материалы по выявленному объекту культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера», расположенному по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Троицк, ул. Ловчикова, 41.



Директор

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

Вновь выявленные объекты, представляющие историческую, научную, художественную или иную культурную ценность

Фолк 7

И. А. Кочкин

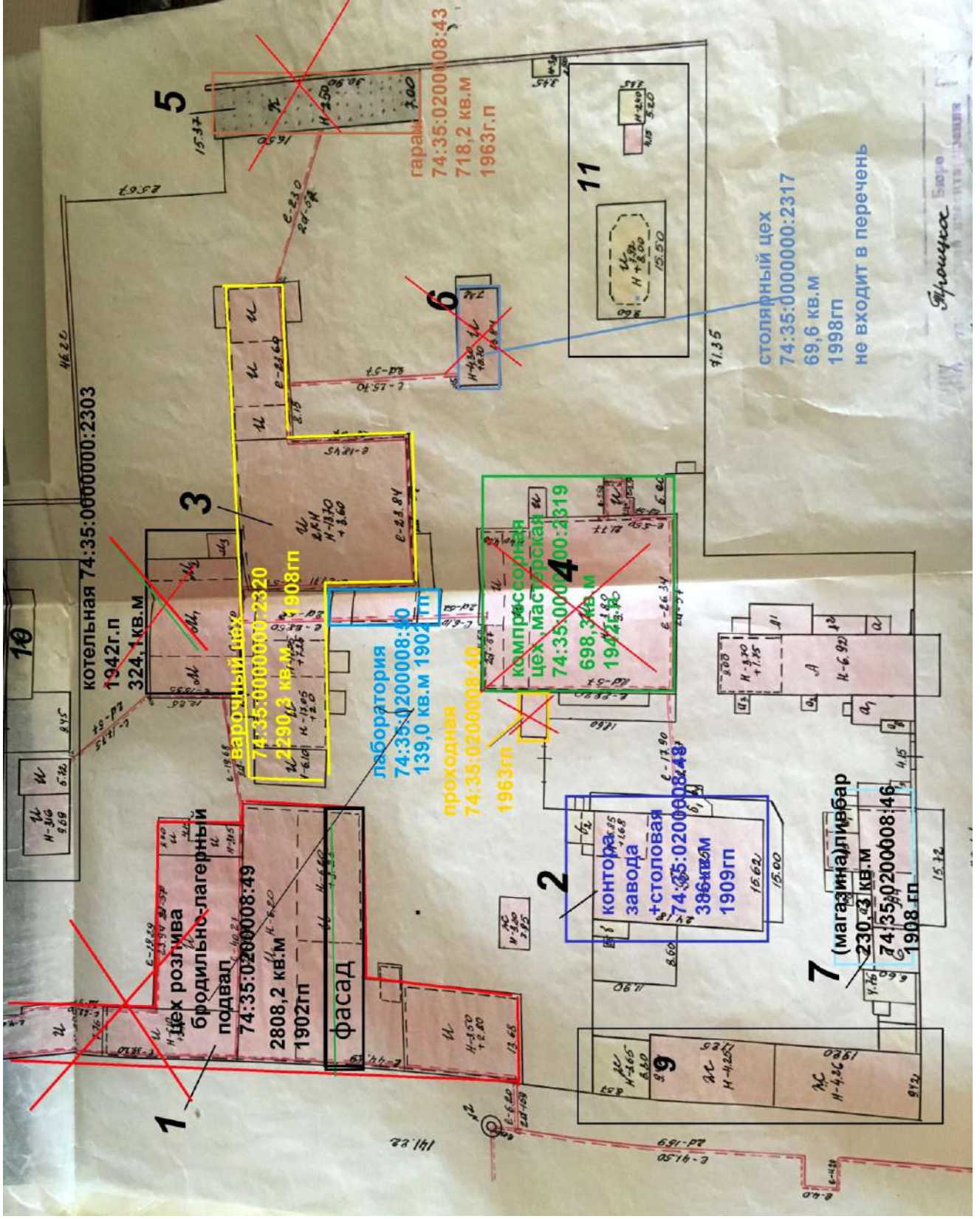
20 февраля 1985г

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

№ п/п	Наименование объекта	Датировка	Автор	Местонахождение объекта (адрес)	Собственный Пользователь	Техническое состояние	Заклучение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Жилой дом	1880-е гг.		ул. Володарского, 9	Комитет по упр. имуществом	удовл.	Историко-архитектурные спорный план г.Троицка 1983 год.
2	Здание гостиницы	1909 г.		ул. Володарского, 31	Поликлиника	" "	" "
3	Здание Женской гимназии	Нач. XX в.		ул. Гагарина, 13	Комитет по упр. имуществом Ветеринар. ин-т	" "	" "
3	Жилой дом	1880-е гг.		ул. Гагарина, 29	Комитет по упр. имуществом	" "	" "
4	Торговое здание	1910 г.		ул. Гагарина, 34	" "	" "	" "

Людмила

1	2	3	4	5	6	7	8
17	Общественное здание	1880 г.		ул. Ленина, 55	Комитет по упр. имуществом МП "Троицкводо-канал"		
18	Жилой дом	1890-е гг.		ул. Ленина, 63	МП "Троицкжил-ремэксплуатация"		
19	Общественное здание	1880-е гг.		ул. Ленина, 63	Комитет по упр. имуществом Узел связи		
20	Здание банка	1895-1903 гг.	<i>ул. Ленин</i>	ул. Ленина, 70	Комитет по упр. имуществом Городской культ. (МЗСБ)		
21	Склады	1870-е гг.		ул. Ленина, 77			
22	Усадьбный комплекс	1880 г.		ул. Ленина, 86	МП "Троицкжил-ремэксплуатация"		
23	Дом Урузаева с торговой лавкой	1870 г.		ул. Ленина, 97			
24	Дом Урузаева, усадьбный комплекс	1880-1890 гг.		ул. Ленина, 105			
25	Комплекс строений пивного завода Зуккера	1907 г.		ул. Ловчикова, 41	Пивзавод		
26	Усадьбный комплекс с воротами	1880 г.		ул. Малышева, 12	Комитет по упр. имуществом Городской ОБД		
27	Доходный дом Бакирова	1910-1911 гг.		ул. Малышева, 37			



Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов: __
10.01.2022 № 99/2022/442121217			
Кадастровый номер:		74:35:0200008:2	

Номер кадастрового квартала:	74:35:0200008
Дата присвоения кадастрового номера:	14.11.2002
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир завод. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г. Троицк, ул. Ловчикова, д. 41
Площадь:	16923 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	4592056.05
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	74:35:0000000:2303, 74:35:0200008:48, 74:35:0000000:2319, 74:35:0000000:2322, 74:35:0000000:2326, 74:35:0000000:2317, 74:35:0000000:2325, 74:35:0000000:2323, 74:35:0000000:2320, 74:35:0200008:49
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
10.01.2022 № 99/2022/442121217			
Кадастровый номер:		74:35:0200008:2	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для производственных целей
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___
Всего разделов: ___	Всего листов: ___
10.01.2022 № 99/2022/442121217	
Кадастровый номер:	74:35:0200008:2
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Молния недвижимость", ИНН: 7450039025
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 74-74-35/078/2012-193 от 22.11.2012
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

МЕЖЕВОЙ ПЛАН

Общие сведения о кадастровых работах

1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:
образованием 4 (четырёх) земельных участков, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:35:0200008:2, расположенного по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, г Троицк, ул Ловчикова, д 41

2. Цель кадастровых работ:

—

3. Сведения о заказчике кадастровых работ:

ООО УК "МОЛНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬ", ИНН: 7450039025, ОГРН: 1057423029180

(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))

4. Сведения о кадастровом инженерере:

Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) Никифорова Надежда Викторовна

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 27683

Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС) 10119522905

Контактный телефон 8-908-085-54-25

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером город Челябинск, ул Героев Танкограда, д. 108, кв. 56, niki_4_ova@mail.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица —

Договор на выполнение кадастровых работ от 06.06.2022. № 34

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер Союз "Кадастровые Инженеры"

Дата подготовки межевого плана 22.06.2022 г.

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Выписка из ЕГРН	№99/2022/472840474 от 10.06.2022

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана Система координат МСК-74, зона 2

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на <u>—</u> г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	—	—	—	—	—	—	—

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	—	—	—

4. Сведения о наличии объектов недвижимости на исходных земельных участках

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке		
1	2	3		
1	74:35:0200008:2	74:35:0000000:2303, 74:35:0200008:48, 74:35:0000000:2319, 74:35:0000000:2322, 74:35:0000000:2326, 74:35:0000000:2317, 74:35:0000000:2325, 74:35:0000000:2323, 74:35:0000000:2320, 74:35:0200008:49		
5. Сведения о частях исходных или уточняемых земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Учетные номера частей земельного участка		
1	2	3		
1	–	–		
Сведения о выполненных измерениях и расчетах				
1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, частей земельного участка	Метод определения координат		
1	2	3		
1	:ЗУ1	Аналитический метод		
2	:ЗУ2	Аналитический метод		
3	:ЗУ3	Аналитический метод		
4	:ЗУ4	Аналитический метод		
2. Точность определения положения характерных точек границ земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M_t), м		
1	2	3		
1	:ЗУ1	$M_t = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$		
2	:ЗУ2	$M_t = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$		
3	:ЗУ3	$M_t = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$		
4	:ЗУ4	$M_t = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$		
3. Точность определения положения характерных точек границ частей земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M_t), м	
1	2	3	4	
1	–	–	–	
4. Точность определения площади земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (P), м ²	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельного участка (ΔP), м ²	
1	2	3	4	
1	:ЗУ1	3514	$\Delta P = 2 * 0.10 * \sqrt{3514} * \sqrt{(1 + 2.04^2)/(2 * 2.04)} = 13.34$	
2	:ЗУ2	4845	$\Delta P = 2 * 0.10 * \sqrt{4845} * \sqrt{(1 + 1.06^2)/(2 * 1.06)} = 13.93$	
3	:ЗУ3	7392	$\Delta P = 2 * 0.10 * \sqrt{7392} * \sqrt{(1 + 1.13^2)/(2 * 1.13)} = 17.26$	
4	:ЗУ4	1172	$\Delta P = 2 * 0.10 * \sqrt{1172} * \sqrt{(1 + 1.44^2)/(2 * 1.44)} = 7.07$	
5. Точность определения площади частей земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Площадь (P), м ²	Формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади части земельного участка

				участка (ΔP), м ²
1	2	3	4	5
1	–	–	–	–

Сведения об образуемых земельных участках

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ1

Зона № МСК-74, зона 2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486708.01	2333315.68	0.10	–
2	486750.16	2333398.14	0.10	–
3	486734.18	2333405.72	0.10	–
4	486751.53	2333438.36	0.10	–
5	486730.16	2333453.36	0.10	–
н6	486725.28	2333442.78	0.10	–
н7	486721.16	2333435.24	0.10	–
н8	486706.41	2333406.75	0.10	–
н9	486720.91	2333398.88	0.10	–
н10	486723.61	2333397.54	0.10	–
н11	486712.09	2333376.88	0.10	–
н12	486688.05	2333334.98	0.10	–
н13	486684.13	2333327.08	0.10	–
1	486708.01	2333315.68	0.10	–

2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ1

Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границ
от т.	до т.		
1	2	3	4
1	2	92.61	–
2	3	17.69	–
3	4	36.96	–
4	5	26.11	–
5	н6	11.65	–
н6	н7	8.59	–
н7	н8	32.08	–
н8	н9	16.50	–
н9	н10	3.01	–
н10	н11	23.65	–
н11	н12	48.31	–
н12	н13	8.82	–
н13	1	26.46	–

3. Сведения об образовании земельных участков путем перераспределения

Обозначение земельного участка :ЗУ1

	Источник образования		Сведения о частях земельных участков (территориях), включаемых в состав образуемого земельного участка	
	Кадастровый номер земельного участка (учетный номер кадастрового квартала)	Площадь (P), м2	Обозначение	Площадь (P), м2
1	2	3	4	5
1	–	–	–	–

4. Общие сведения об образуемых земельных участках

Обозначение земельного участка :ЗУ1		
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Адрес земельного участка	–
2	Местоположение земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (при отсутствии адреса земельного участка)	Российская Федерация, Челябинская обл., Троицк г, им. С.И. Ловчикова ул
	Дополнительные сведения о местоположении земельного участка	–
3	Категория земель	Земли населенных пунктов
4	Вид разрешенного использования	для производственных целей
5	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (P±ΔP), м ²	3514 кв.м ± 13.34 кв.м
6	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (P _{мин}) и (P _{макс}), м ²	500
7	Кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке	–
8	Условный номер земельного участка	–
	Учетный номер проекта межевания территории	–
	Реестровый номер границ	–
9	Иные сведения	–

5. Сведения о земельных участках, смежных с образуемым земельным участком

с обозначением :ЗУ1

Обозначение характерной точки или части границ	Кадастровые номера земельных участков, смежных с образуемым земельным участком	Сведения о правообладателях смежных земельных участков
1	2	3
–	–	–

Сведения об образуемых земельных участках

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ2

Зона № МСК-74, зона 2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
н6	486725.28	2333442.78	0.10	–
5	486730.16	2333453.36	0.10	–
1	486739.40	2333469.10	0.10	–
2	486686.81	2333497.68	0.10	–
3	486681.04	2333489.18	0.10	–
4	486668.75	2333472.80	0.10	–
5	486647.59	2333439.47	0.10	–
6	486637.27	2333417.55	0.10	–
н7	486667.48	2333401.21	0.10	–
н8	486671.70	2333408.75	0.10	–
н9	486676.08	2333416.75	0.10	–
н10	486677.73	2333419.40	0.10	–
н11	486680.15	2333417.75	0.10	–
н12	486693.34	2333411.31	0.10	–
н13	486710.35	2333441.21	0.10	–

н14	486713.16	2333448.81	0.10	–
н15	486716.88	2333447.22	0.10	–
н6	486725.28	2333442.78	0.10	–

2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ2

Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границ
от т.	до т.		
1	2	3	4
н6	5	11.65	–
5	1	18.25	–
1	2	59.85	–
2	3	10.27	–
3	4	20.48	–
4	5	39.48	–
5	6	24.23	–
6	н7	34.35	–
н7	н8	8.64	–
н8	н9	9.12	–
н9	н10	3.12	–
н10	н11	2.93	–
н11	н12	14.68	–
н12	н13	34.40	–
н13	н14	8.10	–
н14	н15	4.05	–
н15	н6	9.50	–

3. Сведения об образовании земельных участков путем перераспределения

Обозначение земельного участка :ЗУ2

	Источник образования		Сведения о частях земельных участков (территориях), включаемых в состав образуемого земельного участка	
	Кадастровый номер земельного участка (учетный номер кадастрового квартала)	Площадь (P), м2	Обозначение	Площадь (P), м2
1	2	3	4	5
1	–	–	–	–

4. Общие сведения об образуемых земельных участках

Обозначение земельного участка :ЗУ2

№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Адрес земельного участка	–
2	Местоположение земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (при отсутствии адреса земельного участка)	Российская Федерация, Челябинская обл., Троицк г, им. С.И. Ловчикова ул
	Дополнительные сведения о местоположении земельного участка	–
3	Категория земель	Земли населенных пунктов
4	Вид разрешенного использования	для производственных целей
5	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (P±ΔP), м ²	4845 кв.м ± 13.93 кв.м
6	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (P _{мин}) и (P _{макс}), м ²	500
7	Кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке	74:35:0000000:2319; 74:35:0000000:2317; 74:35:0000000:2325

8	Условный номер земельного участка	–
	Учетный номер проекта межевания территории	–
	Реестровый номер границ	–
9	Иные сведения	–

5. Сведения о земельных участках, смежных с образуемым земельным участком с обозначением :ЗУ2

Обозначение характерной точки или части границ	Кадастровые номера земельных участков, смежных с образуемым земельным участком	Сведения о правообладателях смежных земельных участков
1	2	3
–	–	–

Сведения об образуемых земельных участках

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ3

Зона № МСК-74, зона 2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
н12	486688.05	2333334.98	0.10	–
н11	486712.09	2333376.88	0.10	–
н10	486723.61	2333397.54	0.10	–
н9	486720.91	2333398.88	0.10	–
н8	486706.41	2333406.75	0.10	–
н7	486721.16	2333435.24	0.10	–
н6	486725.28	2333442.78	0.10	–
н15	486716.88	2333447.22	0.10	–
н14	486713.16	2333448.81	0.10	–
н13	486710.35	2333441.21	0.10	–
н12	486693.34	2333411.31	0.10	–
н11	486680.15	2333417.75	0.10	–
н10	486677.73	2333419.40	0.10	–
н9	486676.08	2333416.75	0.10	–
н8	486671.70	2333408.75	0.10	–
н7	486667.48	2333401.21	0.10	–
б	486637.27	2333417.55	0.10	–
1	486606.98	2333433.51	0.10	–
н2	486587.71	2333398.27	0.10	–
н3	486593.28	2333395.65	0.10	–
н4	486606.38	2333389.54	0.10	–
н5	486608.19	2333392.56	0.10	–
н6	486631.23	2333381.65	0.10	–
н7	486638.76	2333378.23	0.10	–
н8	486634.36	2333369.60	0.10	–
н9	486627.76	2333357.78	0.10	–
н10	486627.27	2333356.90	0.10	–
11	486675.20	2333331.33	0.10	–
н13	486684.13	2333327.08	0.10	–
н12	486688.05	2333334.98	0.10	–

2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ3

Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границ
от т.	до т.		
1	2	3	4

н12	н11	48.31	–
н11	н10	23.65	–
н10	н9	3.01	–
н9	н8	16.50	–
н8	н7	32.08	–
н7	н6	8.59	–
н6	н15	9.50	–
н15	н14	4.05	–
н14	н13	8.10	–
н13	н12	34.40	–
н12	н11	14.68	–
н11	н10	2.93	–
н10	н9	3.12	–
н9	н8	9.12	–
н8	н7	8.64	–
н7	6	34.35	–
6	1	34.24	–
1	н2	40.16	–
н2	н3	6.16	–
н3	н4	14.45	–
н4	н5	3.52	–
н5	н6	25.49	–
н6	н7	8.27	–
н7	н8	9.69	–
н8	н9	13.54	–
н9	н10	1.01	–
н10	11	54.32	–
11	н13	9.89	–
н13	н12	8.82	–

3. Сведения об образовании земельных участков путем перераспределения

Обозначение земельного участка :ЗУЗ

	Источник образования		Сведения о частях земельных участков (территориях), включаемых в состав образуемого земельного участка	
	Кадастровый номер земельного участка (учетный номер кадастрового квартала)	Площадь (Р), м2	Обозначение	Площадь (Р), м2
1	2	3	4	5
1	–	–	–	–

4. Общие сведения об образуемых земельных участках

Обозначение земельного участка :ЗУЗ

№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Адрес земельного участка	–
2	Местоположение земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (при отсутствии адреса земельного участка)	Российская Федерация, Челябинская обл., Троицк г, им. С.И. Ловчикова ул
	Дополнительные сведения о местоположении земельного участка	–
3	Категория земель	Земли населенных пунктов
4	Вид разрешенного использования	для производственных целей
5	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (Р±ΔР), м ²	7392 кв.м ± 17.26 кв.м
6	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (Р _{мин}) и (Р _{макс}), м ²	500

7	Кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке	74:35:0200008:48; 74:35:0200008:49; 74:35:0000000:2320; 74:35:0000000:2303; 74:35:0000000:2323; 74:35:0000000:2326; 74:35:0000000:2322
8	Условный номер земельного участка	–
	Учетный номер проекта межевания территории	–
	Реестровый номер границ	–
9	Иные сведения	–

5. Сведения о земельных участках, смежных с образуемым земельным участком с обозначением :ЗУ3

Обозначение характерной точки или части границ	Кадастровые номера земельных участков, смежных с образуемым земельным участком	Сведения о правообладателях смежных земельных участков
1	2	3
–	–	–

Сведения об образуемых земельных участках

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ4

Зона № МСК-74, зона 2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
н10	486627.27	2333356.90	0.10	–
н9	486627.76	2333357.78	0.10	–
н8	486634.36	2333369.60	0.10	–
н7	486638.76	2333378.23	0.10	–
н6	486631.23	2333381.65	0.10	–
н5	486608.19	2333392.56	0.10	–
н4	486606.38	2333389.54	0.10	–
н3	486593.28	2333395.65	0.10	–
н2	486587.71	2333398.27	0.10	–
1	486579.13	2333382.58	0.10	–
н10	486627.27	2333356.90	0.10	–

2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ4

Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границ
от т.	до т.		
1	2	3	4
н10	н9	1.01	–
н9	н8	13.54	–
н8	н7	9.69	–
н7	н6	8.27	–
н6	н5	25.49	–
н5	н4	3.52	–
н4	н3	14.45	–
н3	н2	6.16	–
н2	1	17.88	–
1	н10	54.56	–

3. Сведения об образовании земельных участков путем перераспределения

Обозначение земельного участка :ЗУ4

Источник образования	Сведения о частях земельных участков (территориях), включаемых в состав образуемого

		земельного участка			
		Кадастровый номер земельного участка (учетный номер кадастрового квартала)	Площадь (P), м2	Обозначение	Площадь (P), м2
1	2	3	4	5	
1	–	–	–	–	
4. Общие сведения об образуемых земельных участках					
Обозначение земельного участка :ЗУ4					
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка		Значение характеристики		
1	2		3		
1	Адрес земельного участка		–		
2	Местоположение земельного участка в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (при отсутствии адреса земельного участка)		Российская Федерация, Челябинская обл., Троицк г, им. С.И. Ловчикова ул		
	Дополнительные сведения о местоположении земельного участка		–		
3	Категория земель		Земли населенных пунктов		
4	Вид разрешенного использования		для производственных целей		
5	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (P±ΔP), м ²		1172 кв.м ± 7.07 кв.м		
6	Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка (P _{мин}) и (P _{макс}), м ²		500		
7	Кадастровые или иные номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке		–		
8	Условный номер земельного участка		–		
	Учетный номер проекта межевания территории		–		
	Реестровый номер границ		–		
9	Иные сведения		–		
5. Сведения о земельных участках, смежных с образуемым земельным участком с обозначением :ЗУ4					
Обозначение характерной точки или части границ		Кадастровые номера земельных участков, смежных с образуемым земельным участком	Сведения о правообладателях смежных земельных участков		
1		2	3		
–		–	–		
Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам					
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, для которого обеспечивается доступ		Сведения о земельных участках (землях общего пользования, территории общего пользования), посредством которых обеспечивается доступ		
1	2		3		
1	:ЗУ1		земли общего пользования		
2	:ЗУ2		земли общего пользования		
3	:ЗУ3		земли общего пользования		
4	:ЗУ4		земли общего пользования		
Заключение кадастрового инженера					

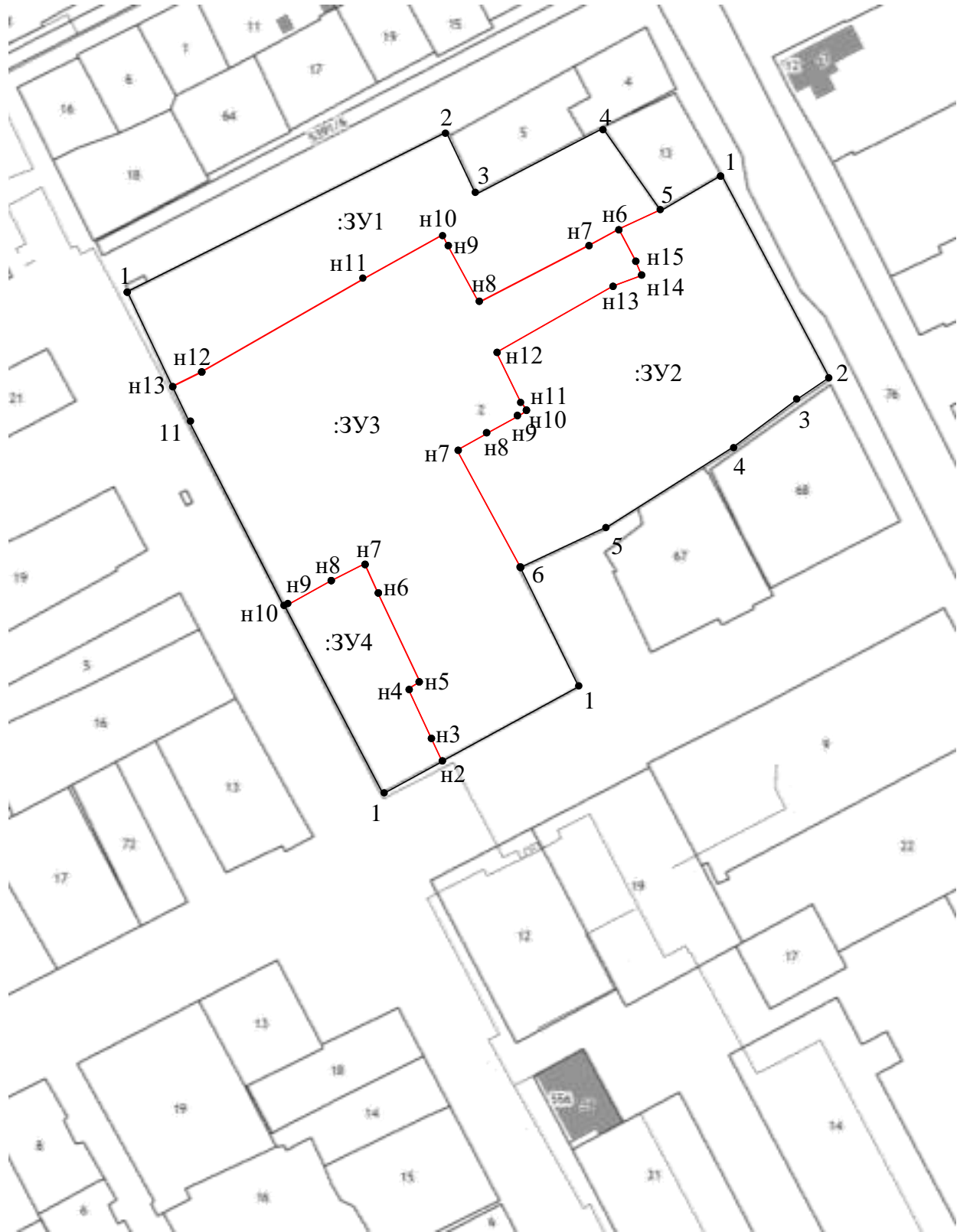
Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием 4 (четырёх) земельных участков, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:35:0200008:2, расположенного по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, г Троицк, ул Ловчикова, д 41.

Образуемый земельный участок расположен в зоне Г 1 Промышленные зоны Троицкого городского округа, согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования "Троицкий городской округ" утвержденного Решением Собрания депутатов города Троицка № 120 от 24.06.2009. Предельный минимальный размер земельных участков, попадающих в зону составляет 500 кв.м., максимальный размер земельных участков не подлежит установлению.


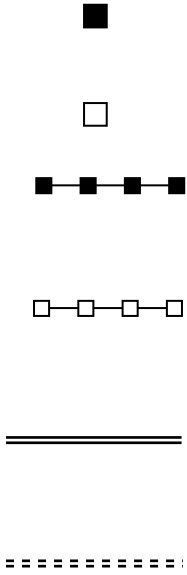




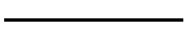
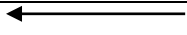
Сведения о СРО:

Кадастровый инженер Никифоров Н.А. является членом СРО Союз "Кадастровые Инженеры", реестровый номер 410, дата вступления 02.06.2016г.

Схема расположения земельных участков

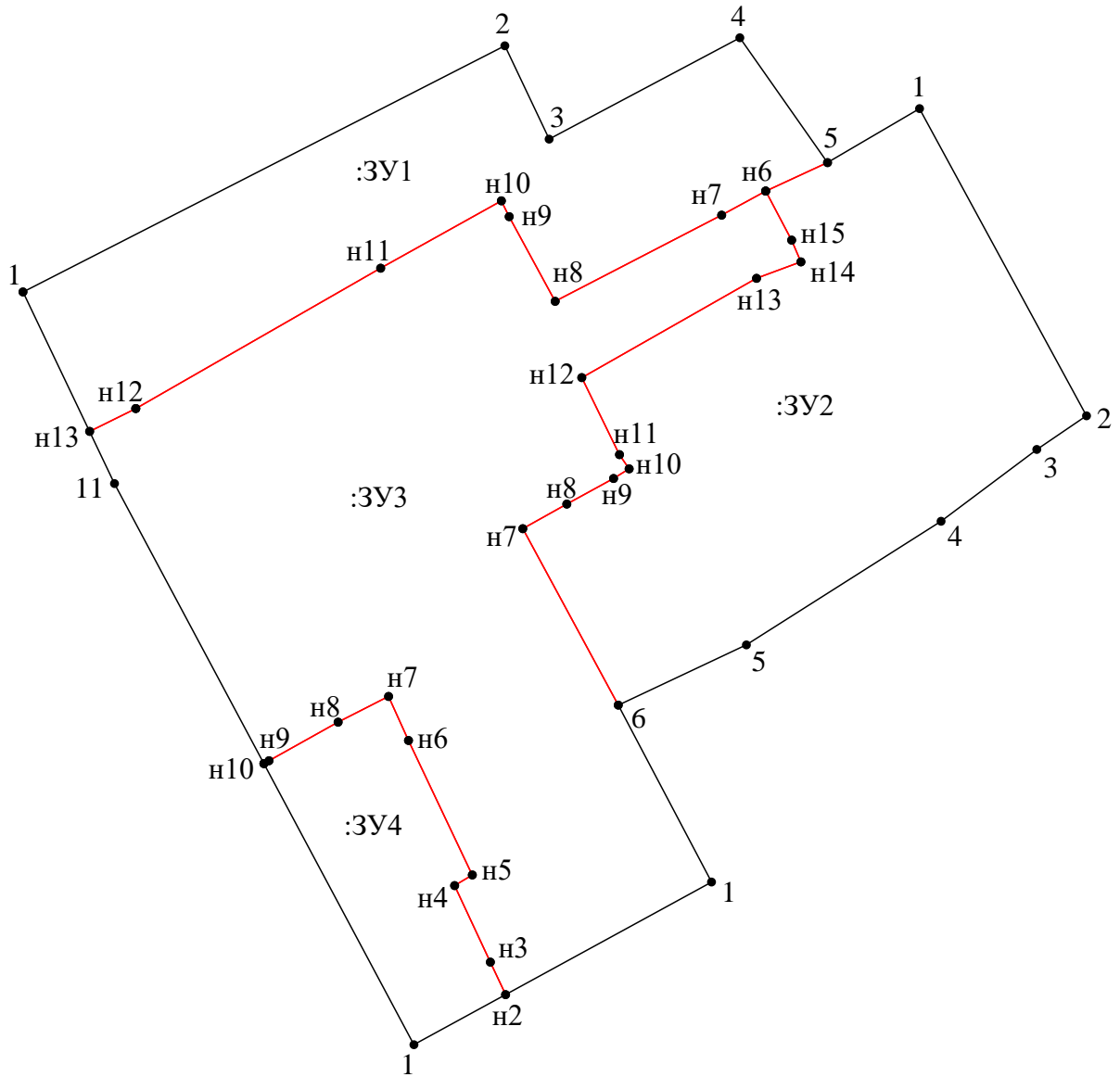


Условные обозначения:

№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	2	3	4
1	Земельный участок , размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки №3, №4
2	Земельный участок , размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части ¹ : а) земельный участок, имеющиеся в ЕГРН сведения о границе которого достаточны для определения ее положения на местности; б) земельный участок, имеющиеся в ЕГРН сведения о границе которого недостаточны для определения ее положения на местности; в) ранее учтенный земельный участок, представляющий собой единое землепользование с преобладанием обособленных участков, имеющиеся в ЕГРН сведения о границах которых достаточны для определения их положения на местности; г) ранее учтенный земельный участок, представляющий собой единое землепользование с преобладанием обособленных участков, имеющиеся в ЕГРН сведения о границах которых недостаточны для определения их положения на местности; д) ранее учтенный земельный участок, представляющий собой единое землепользование с преобладанием условных участков, имеющиеся в ЕГРН сведения о границах которых достаточны для определения их положения на местности; е) ранее учтенный земельный участок, представляющий собой единое землепользование с преобладанием условных участков, имеющиеся в ЕГРН сведения о границах которых недостаточны для определения их положения на местности		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм квадрат с длиной стороны 3 мм, очерченный линией черного цвета, толщиной 0,2 мм квадраты черного цвета с длиной стороны 2 мм, соединенные штрихами черного цвета, толщиной 0,2 мм квадраты с длиной стороны 2 мм, очерченные линией черного цвета, толщиной 0,2 мм, соединенные штрихами черного цвета, толщиной 0,2 мм сплошные параллельные линии толщиной 0,2 мм и расстоянием между ними 1 мм пунктирные параллельные линии с расстоянием между ними 1 мм. Интервал между штрихами – 1 мм, длина штриха – 2 мм, толщина – 0,2 мм
3	Часть границы: а) существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения; б) вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения; в) существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой недостаточны для определения ее местоположения; г) вновь образованная часть границы, сведения о которой недостаточны для определения ее местоположения		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм сплошная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм) пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм и интервалом между штрихами 1 мм пунктирная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм и интервалом между штрихами 1 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм)
4	Характерная точка границы: а) характерная точка границы, сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности б) характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности		окружность диаметром 1,5 мм круг черного цвета диаметром 1,5 мм
5	Пункт геодезической основы: а) пункт государственной геодезической сети б) пункт опорной межевой сети		равносторонний треугольник со стороной 3,0 мм с точкой внутри квадрат со стороной 2,0 мм с точкой внутри
6	Точка съемочного обоснования		окружность диаметром 2,0 мм с точкой внутри
7	Направления геодезических построений при создании съемочного обоснования		сплошная линия черного цвета толщиной 0,5 мм
8	Направления геодезических построений при определении координат характерных точек границ земельного участка		сплошная линия черного цвета со стрелкой толщиной 0,2 мм


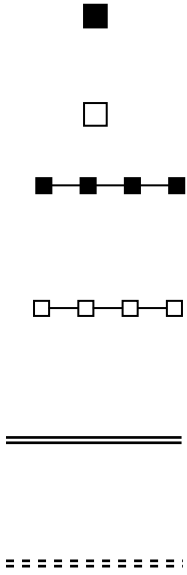




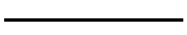
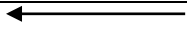
¹ Для обозначения образуемых земельных участков, размеры которых не могут быть переданы в масштабе разделов графической части, применяются условные знаки №2 (а, б), выполненные красным цветом (допускается знак, выполненный черным цветом, выделять маркером красного цвета)

Чертеж земельных участков и их частей



Масштаб 1:1200

Условные обозначения:

№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	2	3	4
1	Земельный участок , размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки №3, №4
2	Земельный участок , размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части ¹ : а) земельный участок, имеющиеся в ЕГРН сведения о границе которого достаточны для определения ее положения на местности; б) земельный участок, имеющиеся в ЕГРН сведения о границе которого недостаточны для определения ее положения на местности; в) ранее учтенный земельный участок, представляющий собой единое землепользование с преобладанием обособленных участков, имеющиеся в ЕГРН сведения о границах которых достаточны для определения их положения на местности; г) ранее учтенный земельный участок, представляющий собой единое землепользование с преобладанием обособленных участков, имеющиеся в ЕГРН сведения о границах которых недостаточны для определения их положения на местности; д) ранее учтенный земельный участок, представляющий собой единое землепользование с преобладанием условных участков, имеющиеся в ЕГРН сведения о границах которых достаточны для определения их положения на местности; е) ранее учтенный земельный участок, представляющий собой единое землепользование с преобладанием условных участков, имеющиеся в ЕГРН сведения о границах которых недостаточны для определения их положения на местности		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм квадрат с длиной стороны 3 мм, очерченный линией черного цвета, толщиной 0,2 мм квадраты черного цвета с длиной стороны 2 мм, соединенные штрихами черного цвета, толщиной 0,2 мм квадраты с длиной стороны 2 мм, очерченные линией черного цвета, толщиной 0,2 мм, соединенные штрихами черного цвета, толщиной 0,2 мм сплошные параллельные линии толщиной 0,2 мм и расстоянием между ними 1 мм пунктирные параллельные линии с расстоянием между ними 1 мм. Интервал между штрихами – 1 мм, длина штриха – 2 мм, толщина – 0,2 мм
3	Часть границы: а) существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения; б) вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения; в) существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой недостаточны для определения ее местоположения; г) вновь образованная часть границы, сведения о которой недостаточны для определения ее местоположения		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм сплошная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм) пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм и интервалом между штрихами 1 мм пунктирная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм и интервалом между штрихами 1 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм)
4	Характерная точка границы: а) характерная точка границы, сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности б) характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности		окружность диаметром 1,5 мм круг черного цвета диаметром 1,5 мм
5	Пункт геодезической основы: а) пункт государственной геодезической сети б) пункт опорной межевой сети		равносторонний треугольник со стороной 3,0 мм с точкой внутри квадрат со стороной 2,0 мм с точкой внутри
6	Точка съемочного обоснования		окружность диаметром 2,0 мм с точкой внутри
7	Направления геодезических построений при создании съемочного обоснования		сплошная линия черного цвета толщиной 0,5 мм
8	Направления геодезических построений при определении координат характерных точек границ земельного участка		сплошная линия черного цвета со стрелкой толщиной 0,2 мм

¹ Для обозначения образуемых земельных участков, размеры которых не могут быть переданы в масштабе разделов графической части, применяются условные знаки №2 (а, б), выполненные красным цветом (допускается знак, выполненный черным цветом, выделять маркером красного цвета)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела I: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
08.07.2022г.			
Кадастровый номер:	74:35:0200008:481		

Номер кадастрового квартала:	74:35:0200008
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Челябинская область, г. Троицк, ул. им. С.И. Ловчикова
Площадь, м2:	3514 +/- 13.34
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для производственных целей
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гайфуллин Вадим Нигматуллович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Молния недвижимость", 7450039025

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
08.07.2022г.			
Кадастровый номер:		74:35:0200008:481	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Молния недвижимость", ИНН: 7450039025, ОГРН: 1057423029180
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 74:35:0200008:481-74/140/2022-1 08.07.2022 10:57:04
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка. № 265, выдан 16.10.2012
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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

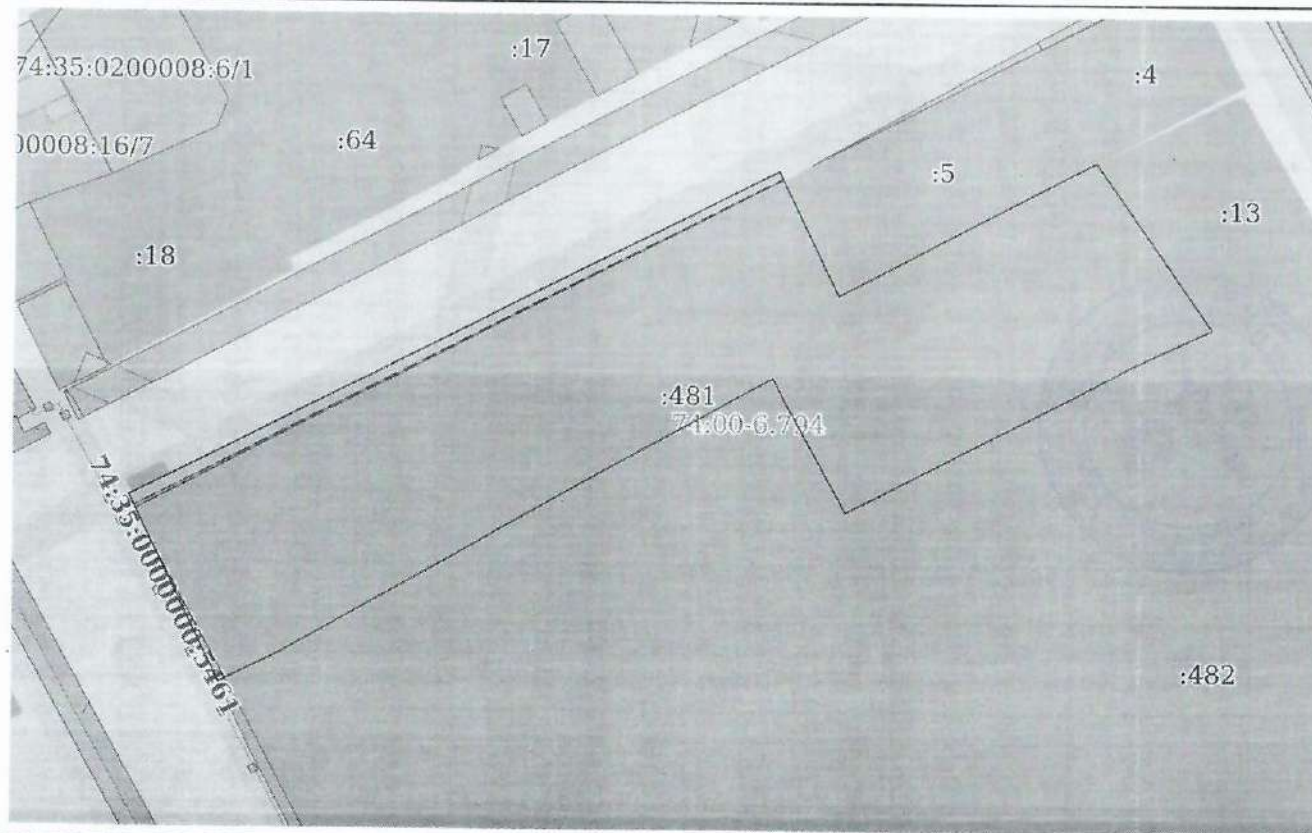
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
08.07.2022г.			
Кадастровый номер:		74:35:0200008:481	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:900

Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сшито и скреплено печатью

Листах

Князева Ю.В.



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии

РЕКВИЗИТЫ СЕРТИФИКАТА КЛЮЧА ПРОВЕРКИ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Выдан:

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Серийный номер сертификата: 3094b7974b3ca8e1f07a347cfad6fa78

Действителен с 17.05.2022 06:02:00 по 10.08.2023 06:02:00

Наименование и местонахождение многофункционального центра, выдавшего экземпляр электронного документа на бумажном носителе из информационной системы: Дополнительный офис территориального отдела Областного государственного автономного учреждения «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Челябинской области» в г. Челябинск, ул. Проспект Победы 396 стр 1.

Областное государственное автономное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» г. Челябинска, подтверждает неизменность информации, полученной из автоматизированной информационной системы ФГИС ЕГРН.

Дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе: 08.07.2022 _____

Князева Юлия Викторовна _____ /подпись/



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
08.07.2022г.			
Кадастровый номер:	74:35:0200008:482		

Номер кадастрового квартала:	74:35:0200008
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Челябинская область, г. Троицк, ул. им. С.И. Ловчикова
Площадь, м2:	4845 +/- 13.93
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	74:35:0000000:2319, 74:35:0000000:2317, 74:35:0000000:2325
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для производственных целей
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гайфуллин Вадим Нигматуллович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Молния недвижимость", 7450039025

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
08.07.2022г.			
Кадастровый номер:		74:35:0200008:482	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Молния недвижимость", ИНН: 7450039025, ОГРН: 1057423029180
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 74:35:0200008:482-74/140/2022-1 08.07.2022 10:57:04
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, № 265, выдан 16.10.2012
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

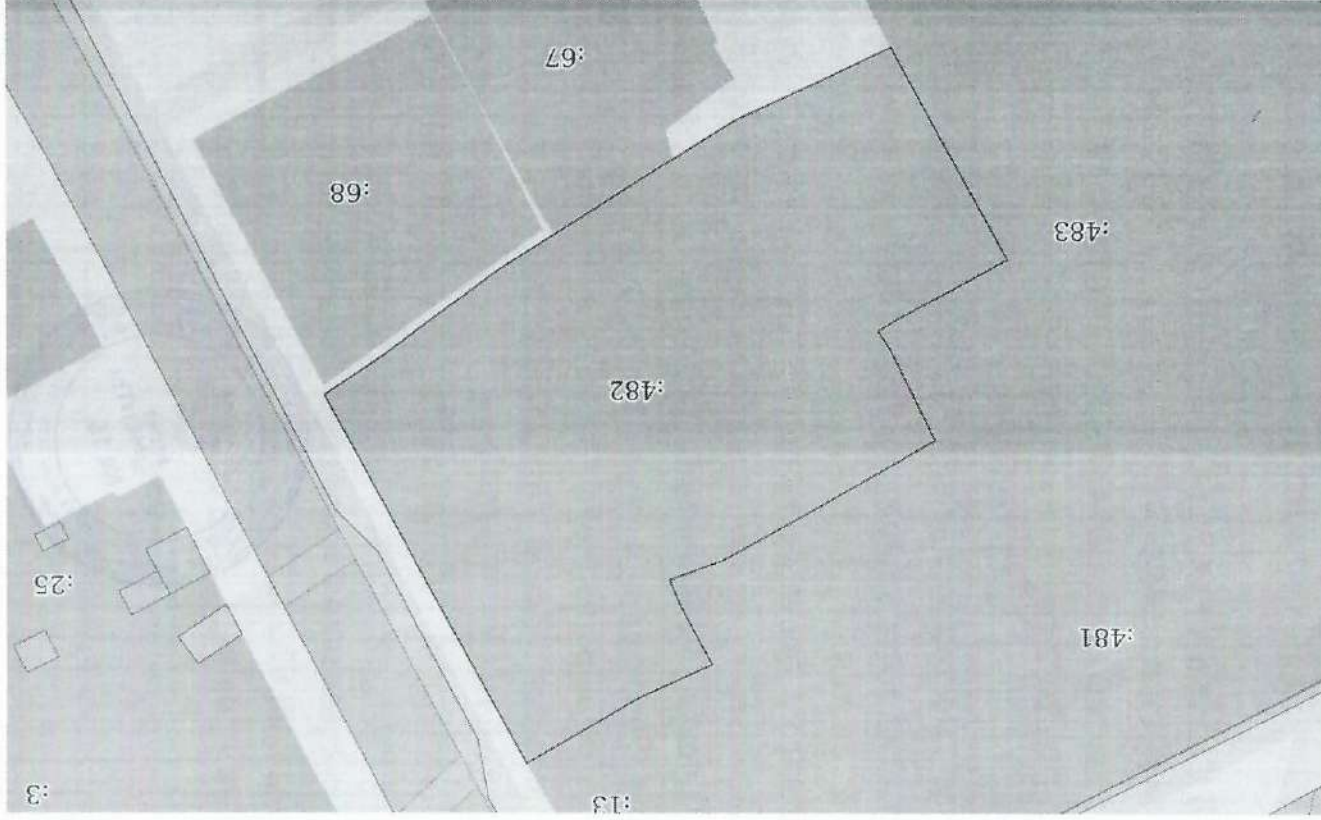
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

08.07.2022г.

Катастровый номер:

74:35:0200008:482

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:1000

Ключевые обозначения:

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

М.П.



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии

РЕКВИЗИТЫ СЕРТИФИКАТА КЛЮЧА ПРОВЕРКИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Выдан:

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Серийный номер сертификата: 3094b7974b3ca8e1f07a347cfad6fa78

Действителен с 17.05.2022 06:02:00 по 10.08.2023 06:02:00

Наименование и местонахождение многофункционального центра, выдавшего экземпляр электронного документа на бумажном носителе из информационной системы: Дополнительный офис территориального отдела Областного государственного автономного учреждения «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Челябинской области» в г. Челябинск, ул. Проспект Победы 396 стр 1.

Областное государственное автономное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» г. Челябинска, подтверждает неизменность информации, полученной из автоматизированной информационной системы ФГИС ЕГРН.

Дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе: 08.07.2022

Князева Юлия Викторовна _____ /подпись/



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
08.07.2022г.			
Кадастровый номер:	74:35:0200008:483		

Номер кадастрового квартала:	74:35:0200008
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Челябинская область, г. Троицк, ул. им. С.И. Ловчикова
Площадь, м2:	7392 +/- 17.26
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	74:35:0200008:48, 74:35:0200008:49, 74:35:0000000:2320, 74:35:0000000:2303, 74:35:0000000:2323, 74:35:0000000:2326, 74:35:0000000:2322
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для производственных целей
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гайфуллин Вадим Нигматуллович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Молния недвижимость", 7450039025

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
08.07.2022г.			
Кадастровый номер:		74:35:0200008:483	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Молния недвижимость", ИНН: 7450039025, ОГРН: 1057423029180
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 74:35:0200008:483-74/140/2022-1 08.07.2022 10:57:04
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, № 265, выдан 16.10.2012
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

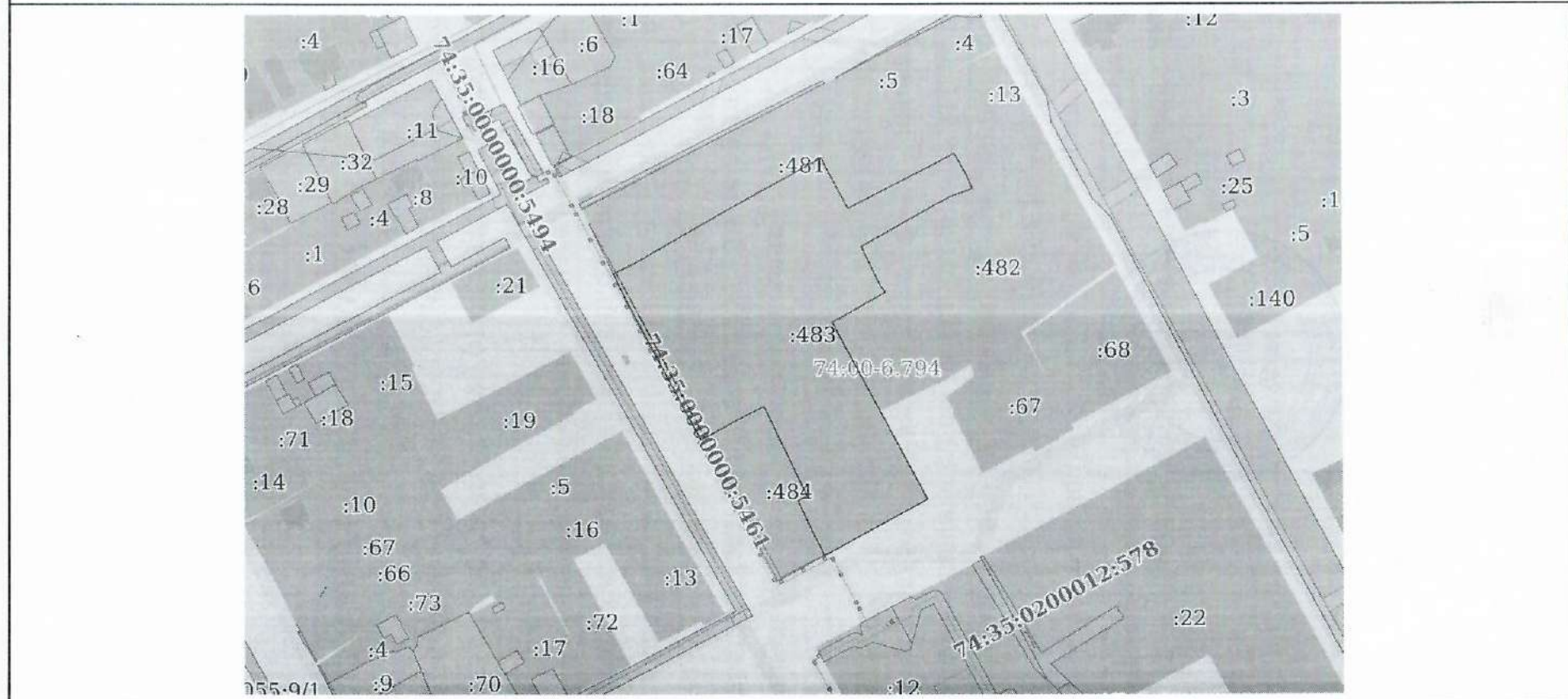
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

08.07.2022г.	
Кадастровый номер:	74:35:0200008:483

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:	
----------------	-----------------------	--

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

М.П.

РОСРЕЕСТР

Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии

РЕКВИЗИТЫ СЕРТИФИКАТА КЛЮЧА ПРОВЕРКИ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Выдан:

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Серийный номер сертификата: 3094b7974b3ca8e1f07a347cfad6fa78

Действителен с 17.05.2022 06:02:00 по 10.08.2023 06:02:00

Наименование и местонахождение многофункционального центра,
выдавшего экземпляр электронного документа на бумажном носителе из
информационной системы: Дополнительный офис территориального
отдела Областного государственного автономного учреждения
«Многофункциональный центр предоставления государственных и
муниципальных услуг Челябинской области» в г. Челябинск, ул.
Проспект Победы 396 стр 1.

Областное государственное автономное учреждение
«Многофункциональный центр предоставления государственных и
муниципальных услуг» г. Челябинска, подтверждает неизменность
информации, полученной из автоматизированной информационной
системы ФГИС ЕГРН.

Дата и время составления экземпляра электронного документа на
бумажном носителе: 08.07.2022 _____

Князева Юлия Викторовна _____ /подпись/



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел I Лист I

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела I	Всего листов раздела I: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
08.07.2022г.			
Кадастровый номер:	74:35:0200008:484		

Номер кадастрового квартала:	74:35:0200008
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Челябинская область, г. Троицк, ул. им. С.И. Ловчикова
Площадь, м2:	1172 +/- 7.07
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для производственных целей
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Г айфуллин Вадим Нигматуллович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Молния недвижимость", 7450039025

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
08.07.2022г.			
Кадастровый номер:		74:35:0200008:484	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Молния недвижимость", ИНН: 7450039025, ОГРН: 1057423029180
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 74:35:0200008:484-74/140/2022-1 08.07.2022 10:57:04
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, № 265, выдан 16.10.2012
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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

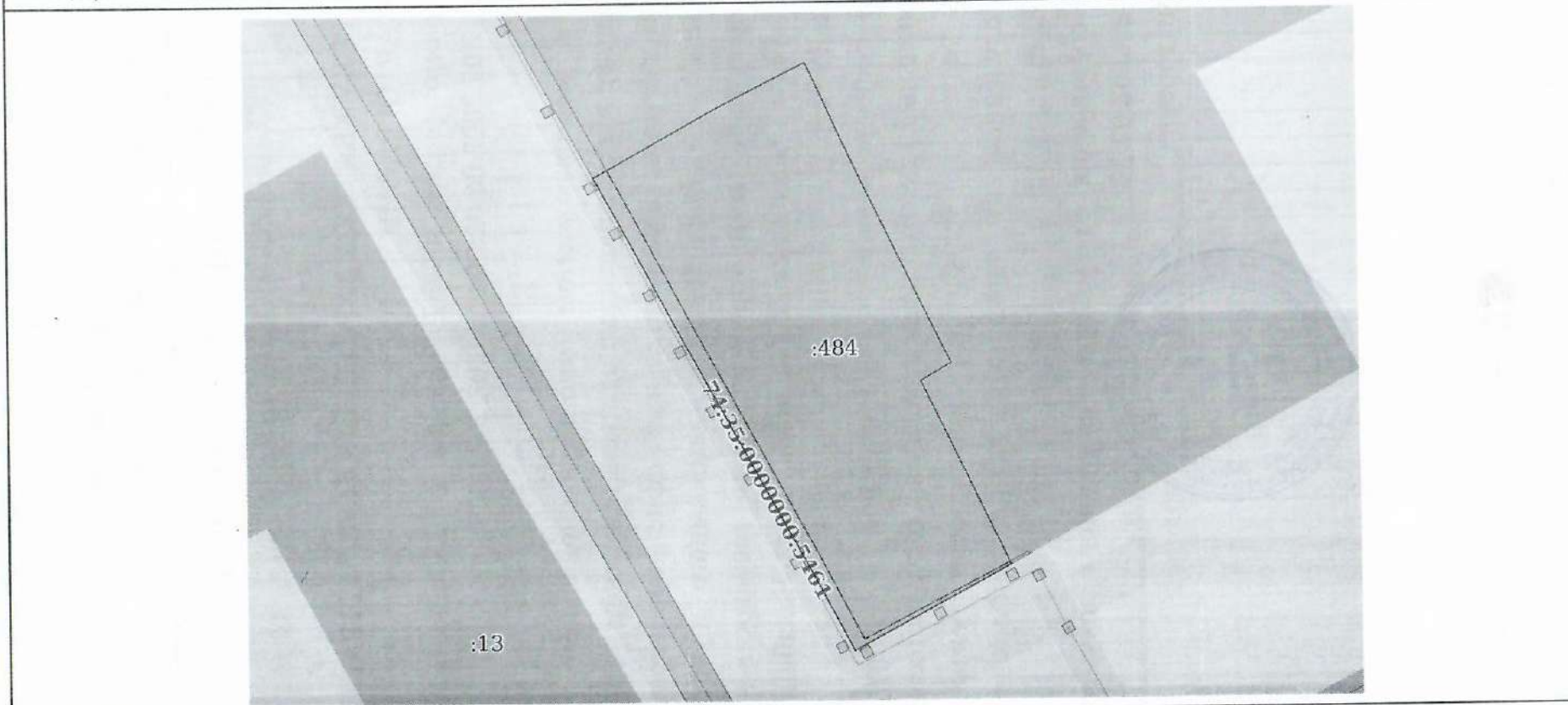
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
08.07.2022г.			
Кадастровый номер:		74:35:0200008:484	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии

РЕКВИЗИТЫ СЕРТИФИКАТА КЛЮЧА ПРОВЕРКИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Выдан:

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Серийный номер сертификата: 3094b7974b3ca8e1f07a347cfad6fa78

Действителен с 17.05.2022 06:02:00 по 10.08.2023 06:02:00

Наименование и местонахождение многофункционального центра, выдавшего экземпляр электронного документа на бумажном носителе из информационной системы: Дополнительный офис территориального отдела Областного государственного автономного учреждения «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Челябинской области» в г. Челябинск, ул. Проспект Победы 396 стр 1.

Областное государственное автономное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» г. Челябинска, подтверждает неизменность информации, полученной из автоматизированной информационной системы ФГИС ЕГРН.

Дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе: 08.07.2022

Князева Юлия Викторовна _____ /подпись/



**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"27" ноября 2015 г. № 7400/101/15-959809	
Кадастровый номер:	74:35:0000000:2303
Номер кадастрового квартала:	74:35:0000000
Предыдущие номера:	12646
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	10.12.2011

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Челябинская область, р-н Троицкий, г Троицк, ул Ловчикова, д 41		
2	Основная характеристика:	площадь	324.1	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Котельная		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1, а также подземных 0		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1942		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1486199.44		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: собственность, № 74-74-35/002/2008-70 от 05.02.2008, Общество с ограниченной ответственностью "Инвест-Строй"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: Изменение площади за счет включения площади холодных пристроев. Сведения о кадастровом номере земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимости с кадастровым номером 74:35:0000000:2303, в ГКН отсутствуют. Регистрационный номер запроса 74-0-1-231/4336/2015-1660			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

Инженер II категории	А. С. Зайнетдинова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.

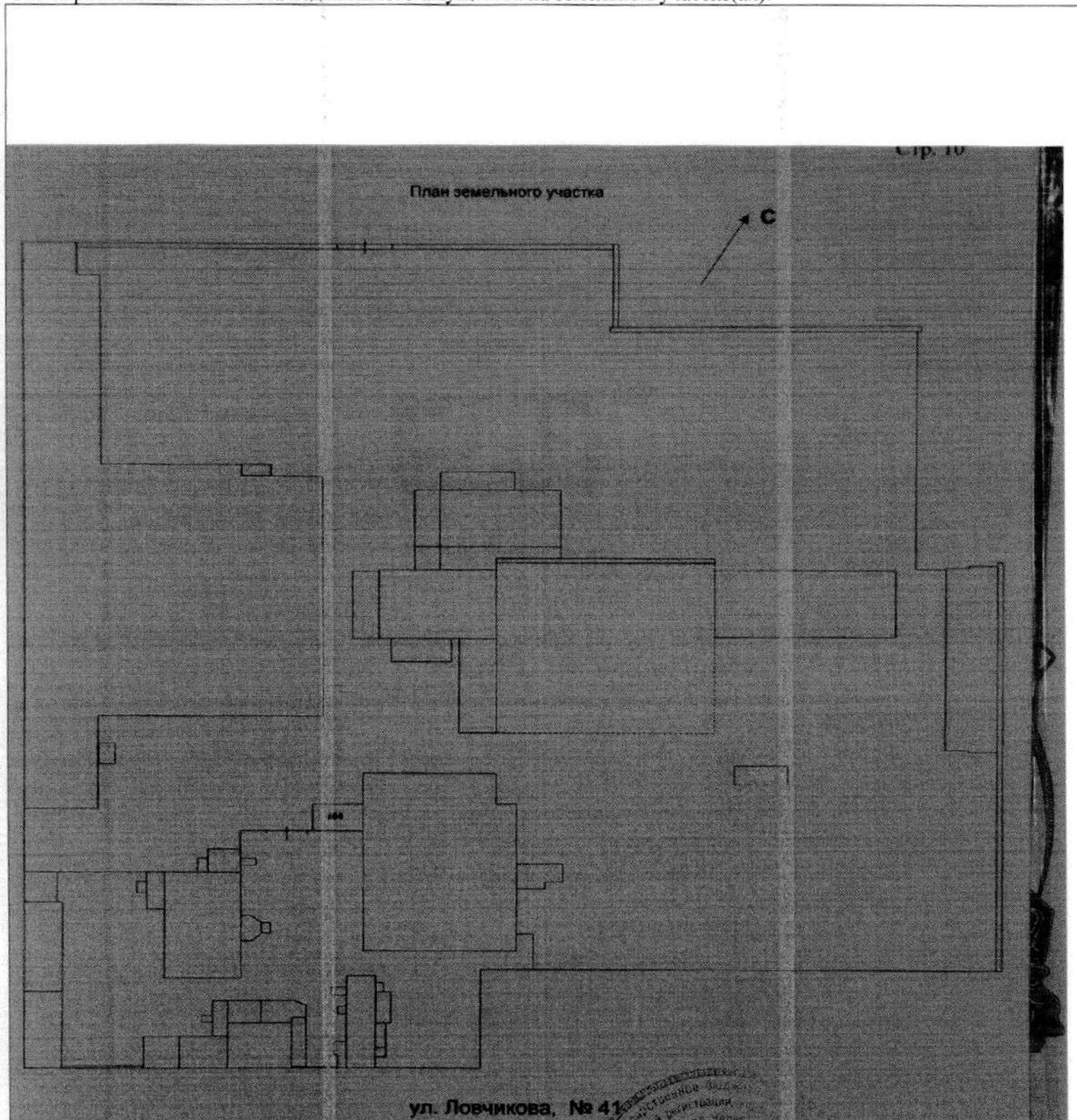
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"27" ноября 2015 г. № 7400/101/15-959809	
Кадастровый номер:	74:35:0000000:2303

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: _____

Инженер II категории	А. С. Зайнетдинова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.



**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ


Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"26" ноября 2015 г. № 7400/101/15-955687	
Кадастровый номер:	74:35:0200008:48
Номер кадастрового квартала:	74:35:0200008
Предыдущие номера:	12646, 74:035:12646:000003:000000
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	10.12.2011

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Челябинская область, г Троицк, ул Ловчикова, д 41		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	386.0 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Контора завода и столовая		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	2, а также подземных 1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1909		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1955557.06		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: собственность, № 74-74-35/002/2008-74 от 05.02.2008, Общество с ограниченной ответственностью "Инвест-Строй"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки: объекту недвижимости с кадастровым номером 74:35:0000000:2324 присвоен статус «архивный» в связи с ошибочно внесенными сведениями в ГКН Сведения о кадастровом номере земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимости с кадастровым номером 74:35:0200008:48, в ГКН отсутствуют. Регистрационный номер запроса 74-0-1-231/4336/2015-1687			
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

Инженер II категории (полное наименование должности)	 (подпись)	А. С. Зайнетдинова (инициалы, фамилия)
---	--	---

М.П.

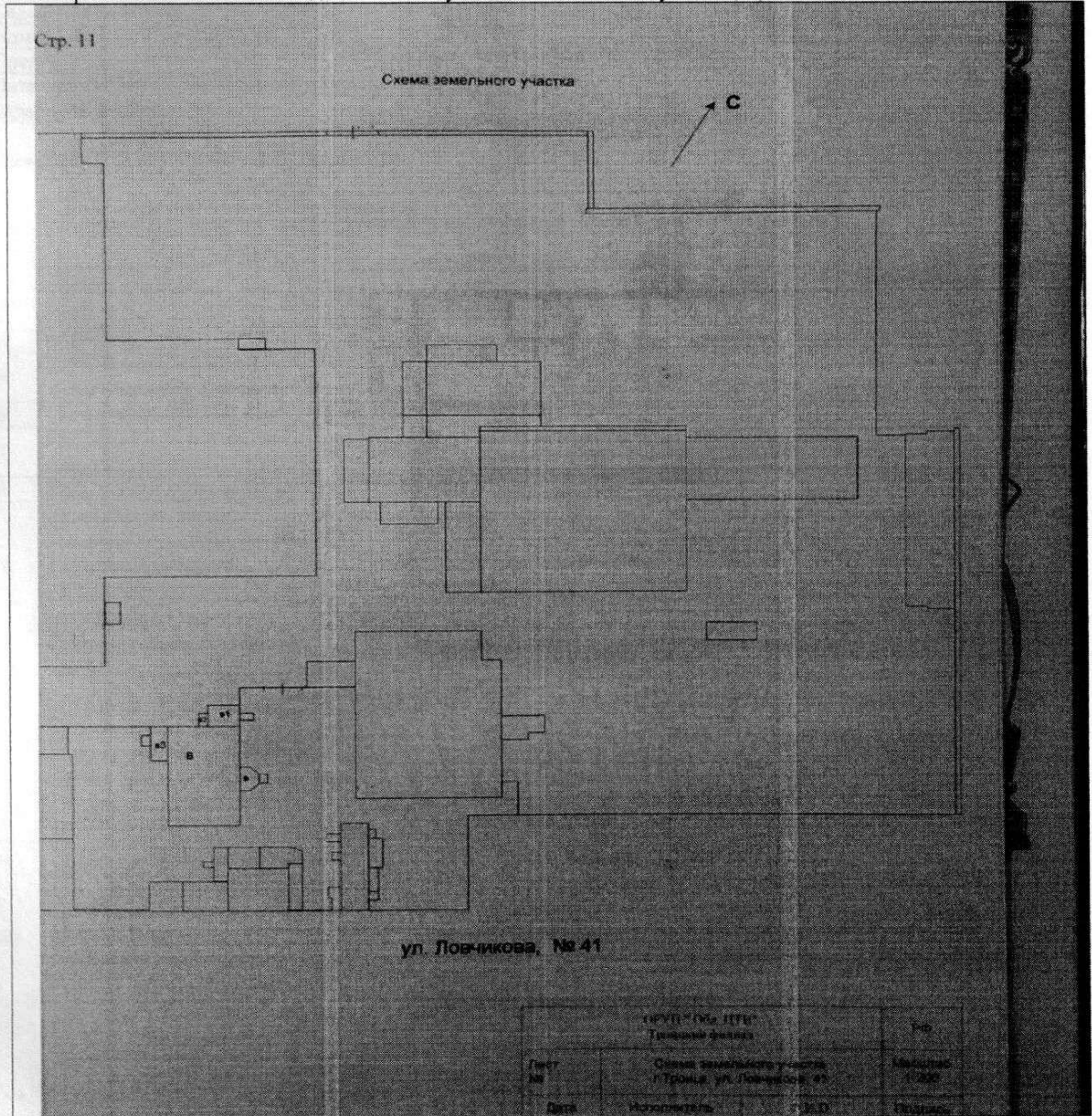
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"26" ноября 2015 г. № 7400/101/15-955687	
Кадастровый номер:	74:35:0200008:48

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Инженер II категории (полное наименование должности)	(подпись)	А. С. Зайнетдинова (инициалы, фамилия)
---	-----------	---

М.П.



Отчет о переходе прав на объект недвижимости

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Дата 06.02.2022

№ 99/2022/447693112

1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	74:35:0200008:49
	Адрес:	Челябинская область, р-н Троицкий, г Троицк, ул Ловчикова, д 41
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	ЗАО "Троицкий завод алкогольных и безалкогольных напитков", ИНН: 7418000640
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	20.03.2003
	номер государственной регистрации права:	74-01/35-002/2003-0437
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	20.03.2003, рег.№ 74-01/35-002/2003-0437
2.2	правообладатель:	Открытое акционерное общество "Троицкий комбинат напитков", ИНН: 7418011716
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	20.03.2003
	номер государственной регистрации права:	74-01/35-002/2003-0450
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	05.02.2008, рег.№ 74-74-35/002/2008-69
2.3	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Молния недвижимость", ИНН: 7450039025
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	05.02.2008
	номер государственной регистрации права:	74-74-35/002/2008-69

Отчет о переходе прав на объект недвижимости

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Дата 06.02.2022

№ 99/2022/447852102

1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	74:35:0000000:2320
	Адрес:	Челябинская область, г Троицк, ул Ловчикова, д 41
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	ЗАО "Троицкий завод алкогольных и безалкогольных напитков", ИНН: 7418000640
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	20.03.2003
	номер государственной регистрации права:	74-01/35-002/2003-0436
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	20.03.2003, рег.№ 74-01/35-002/2003-0436
2.2	правообладатель:	Открытое акционерное общество "Троицкий комбинат напитков", ИНН: 7418011716
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	20.03.2003
	номер государственной регистрации права:	74-01/35-002/2003-0447
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	05.02.2008, рег.№ 74-74-35/002/2008-67
2.3	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Молния недвижимость", ИНН: 7450039025
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	05.02.2008
	номер государственной регистрации права:	74-74-35/002/2008-67

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов: __
28.12.2021 № 99/2021/441113126			
Кадастровый номер:		74:35:0000000:2323	
Номер кадастрового квартала:	74:35:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 12646, Условный номер: 74:35:0200008:0002:012646:1000/Е		
Адрес:	Челябинская область, г Троицк, ул Ловчикова, д 41		
Площадь, м²:	230.3		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Магазин (пивбар)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Деревянные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1908		
Кадастровая стоимость, руб.:	2522141.97		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов: __
28.12.2021 № 99/2021/441113126			
Кадастровый номер:		74:35:0000000:2323	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	74:35:0200008:2
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 о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов: ____	
28.12.2021 № 99/2021/441113126	
Кадастровый номер:	74:35:0000000:2323
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Молния недвижимость", ИНН: 7450039025
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 74-74-35/002/2008-76 от 05.02.2008
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов: __
27.12.2021 № 99/2021/440976397			
Кадастровый номер:		74:35:0000000:2322	
Номер кадастрового квартала:	74:35:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 12646, Условный номер: 74:35:0200008:0002:012646:1000/И16		
Адрес:	Челябинская (обл),Троицкий (р-н),Троицк (г.), Территория молокозавода-городские очистные сооружения, Лаборатория		
Площадь, м²:	139		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Лаборатория		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1902		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	641454.42		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов: __
27.12.2021 № 99/2021/440976397			
Кадастровый номер:		74:35:0000000:2322	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	74:35:0200008:2		
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 о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	: Объекту недвижимости с кадастровым номером 74:35:0200008:50 присвоен статус «архивный» в связи с ошибочно внесенными сведениями в ГКН Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов: ____	
27.12.2021 № 99/2021/440976397	
Кадастровый номер:	74:35:0000000:2322
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Молния недвижимость", ИНН: 7450039025
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 74-74-35/002/2008-68 от 05.02.2008
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Челябинская область

ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"
ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ ТРОИЦКИЙ ФИЛИАЛ

(наименование филиала, управления)

Район
Город (пос.)
Район в городе

Троицк

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Местоположение:

Адрес: Челябинская обл., г.Троицк, ул. Ловчикова, д. 41

Цех розлива, бродильно-лагерный подвал

(наименование нежилого здания по правоустанавливающим документам)

Итера:

И1

Инвентарный номер	12646
Условный номер	
Кадастровый номер	
Реестровый номер	04.04.08 / 5032

Особые отметки

Паспорт составлен по состоянию на 3 декабря 2007 г.

Идентификатор технического паспорта:



20-00021775

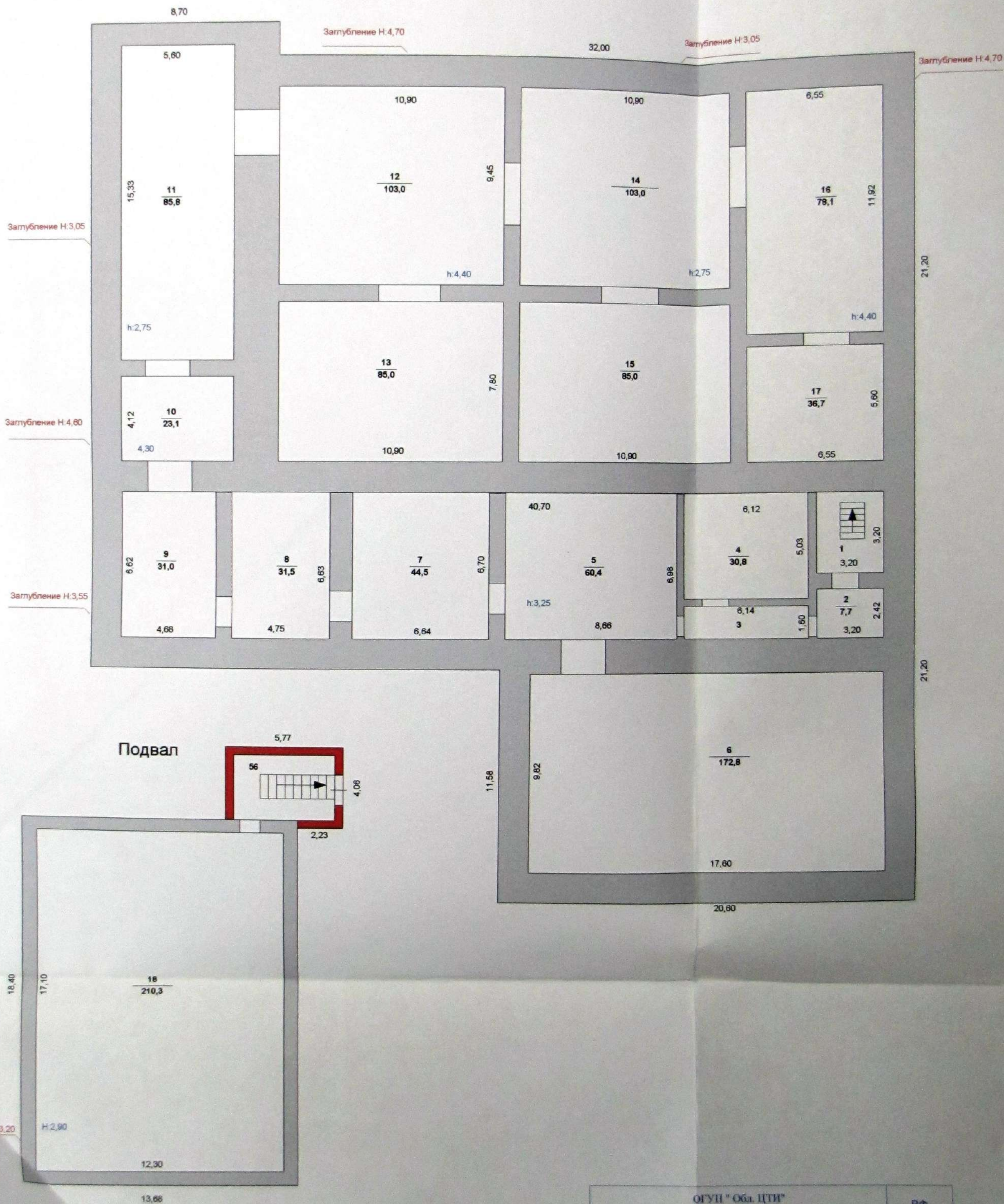
Описание конструктивных элементов и определение износа здания и его частей.

Литера	И1	Год ввода в эксплуатацию*	1902	Число этажей	1	Группа капитальности	2
Вид внутренней отделки				Сборник	2.2	Таблица	128
Год реконструкции				Год капитального ремонта			

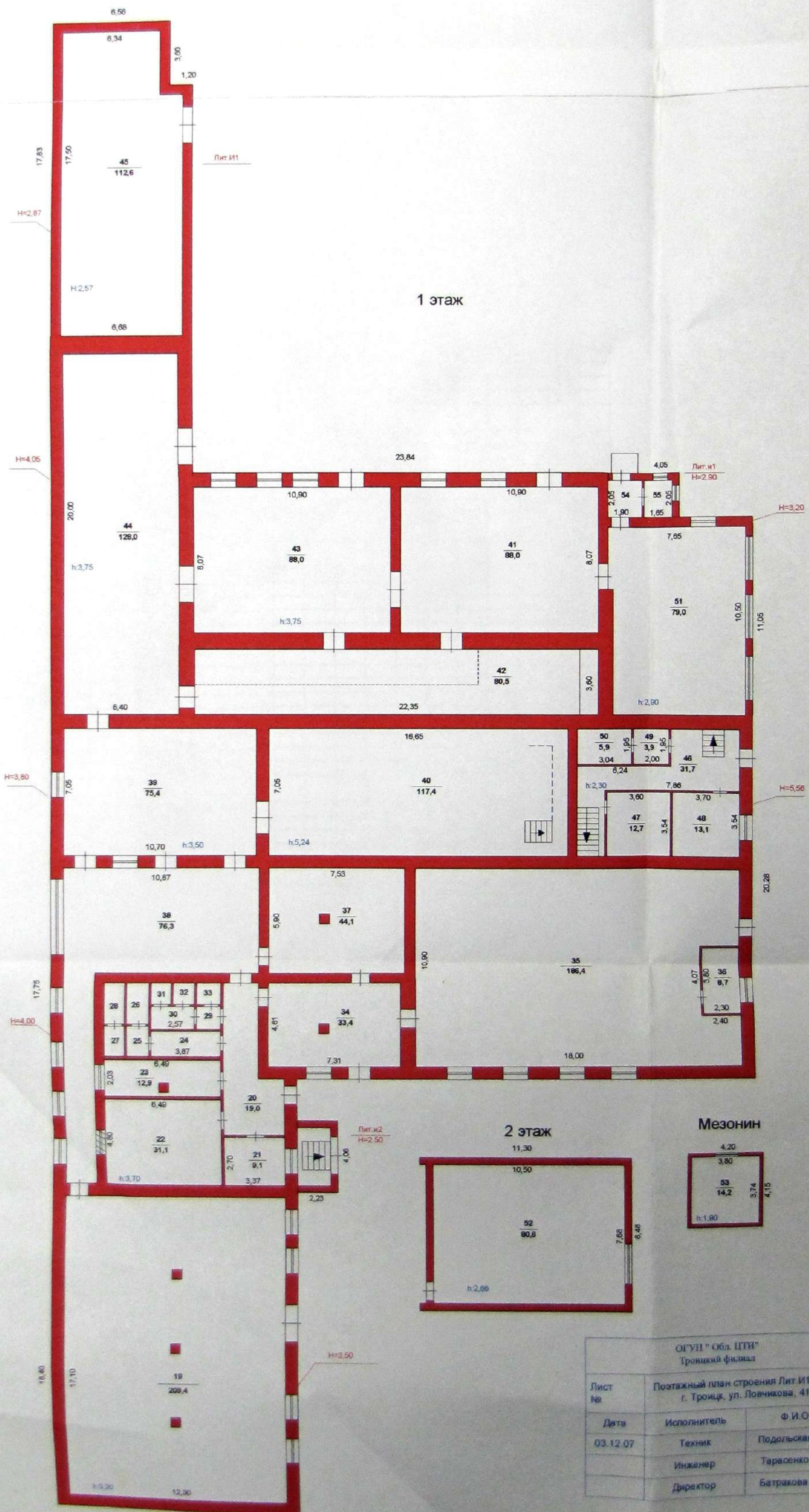
Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %	Износ, %	Средневзвешенный процент износа, %
Фундаменты		Бутобетонный	Искривление и значительная осадка отдельных участков стен. Без развития осадок	15.0		15.0	55	8.2
Стены		Кирпичные	Выпадение кирпичей Незначительное отклонение стен от вертикали Ослабление и частичное разрушение кладки Трещины на поверхности	20.0		20.0	55	11.0
Перегородки		Кирпичные						
Перекрытия	Чердачное	Железобетонные плиты	Трещины различных направлений Оголение и коррозия арматуры	35.0		35.0	50	17.5
	Междуэтажное							
Крыша		Металлическая	Ржавчина на поверхности кровли Свищи, пробоины	3.0		3.0	60	1.8
Полы		Дощатые Бетонные	Выбоины Отставание покрытия от основания местами	7.0		7.0	55	3.8
Проемы	Оконные	Деревянные Двойные Створные	Оконные переплеты разошлись и покособились Отсутствие остекления Наличники повреждены Дверные коробки (колоды) перекошены	5.0		5.0	50	2.5
	Дверные	Деревянные						
Отделочные работы	Внутренняя отделка	Стены: цементно-известковая штукатурка Стены: окраска	Выпучивание и отпадение штукатурки и листов местами	7.0		7.0	50	3.5
	Наружная отделка							
Санитарно и электротехнические устройства	Отопление	Центральное	Значительная коррозия трубопроводов Повреждение чугунных трубопроводов Массовое внутреннее загрязнение вентканалов и коробов Массовое внутреннее загрязнение вентканалов и коробов Значительная коррозия трубопроводов Значительная коррозия трубопроводов Коррозия трубопроводов магистралей Коррозия трубопроводов магистралей Неисправность вводно-распределительных устройств			7.0	55	3.8
	Водопровод	От городской сети						
	Горячее водоснабжение	Центральное						
	Канализация	Общесплавная						
	Ванны							
	Электроосвещение	Скрытая проводка						
	Радио							
	Телефон							
	Вентиляция	Естественная по каналам						
	Лифт							
	Газоснабжение							
	Телевидение							
	Мусоропровод							
Прочие работы				1.0				
Итого						99.0		52.1
Процент износа приведенный к 100% по состоянию на 3 декабря 2007 г.								53

* заполняется при наличии документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке

Подвал



ОГУП "Обл. ЦТИ" Троицкий филиал			РФ
Лист №	Позэтажный план строения Лит. И1, и1, и2 г.Троицк, ул. Ловчихова, 41		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
03.13.07	Техник	Подольская Е.В.	<i>Е.В. Подольская</i>
	Инженер	Тарасенко О.А.	<i>О.А. Тарасенко</i>
	Директор	Батракова М.Ф.	<i>М.Ф. Батракова</i>



ОГУП "Обл. ЦТИ" Троицкий филиал			РФ
Лист №	Поэтажный план строения Лит И1, и1, и2 г. Троицк, ул. Ловчихова, 41		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
03.12.07	Техник	Подольская Е.В.	<i>Е.В. Подольская</i>
	Инженер	Тарасенко О.А.	<i>О.А. Тарасенко</i>
	Директор	Батракова М.Ф.	<i>М.Ф. Батракова</i>

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Челябинская область

ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ" ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ ТРОИЦКИЙ ФИЛИАЛ

(наименование филиала, управления)

Район

Город (пос.)

Район в городе

Троицк

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Местоположение:

Адрес:

Челябинская обл., г.Троицк, ул. Ловчикова, д. 41

Варочный цех (главный корпус)

(наименование нежилого здания по правоустанавливающим документам)

Литера:

И8, и

Инвентарный номер	12646
Условный номер	
Кадастровый номер	74:038:12646:0000050 000 000
Реестровый номер	04.04 08 1 5032

Особые отметки

Паспорт составлен по состоянию на **3 декабря 2007 г.**

Идентификатор технического паспорта:



20-00021811

Описание конструктивных элементов и определение износа здания и его частей

Стр. 5

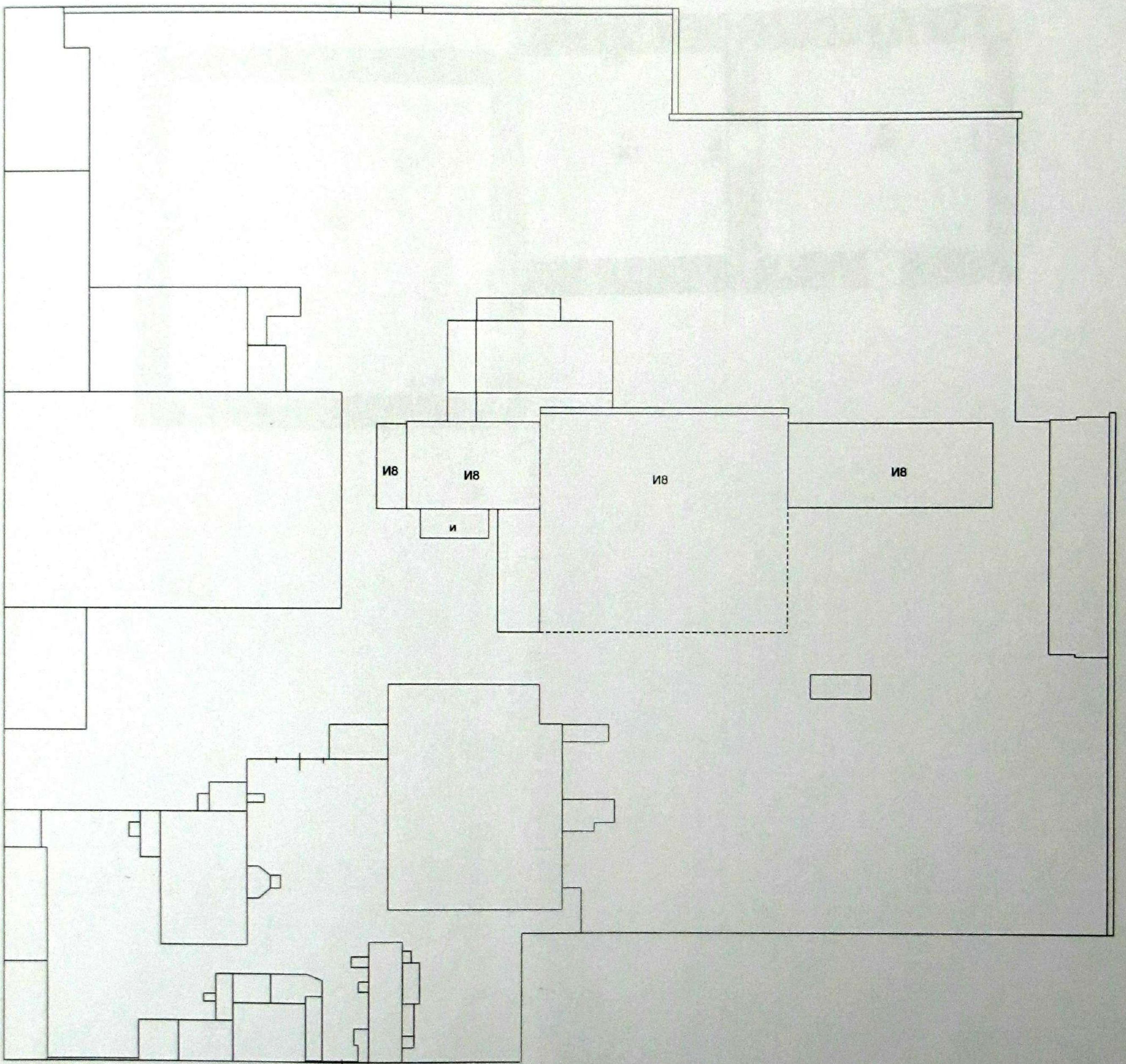
Литера И8 Год ввода в эксплуатацию* 1908 Число этажей 5
 Наименование Варочный цех Группа капитальности 1
 Вид внутренней отделки простая Сборник 10 Таблица 75
 Год реконструкции _____ Год капитального ремонта _____

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице %	Поправка удельн. весу в процентах %	Удельный вес конструктивного элемента %	Износ в %	Средневзвешенный процент износа %
Фундаменты		Ж/Б блоки	массовые сквозные трещины	15	1	15	60	9,00
Наружные стены		кирпичный	разрушение кладки	20	1	20	60	12,00
Перегородки		дощатые кирпичные	сквозные трещины					
Перекрытия	чердачное	Ж/Б плиты	прогибы, разрушение части плит	35	1	35	60	21,00
	междуэтажное	Ж/Б плиты	отсутствие местами местами					
Крыша		Металлическая	отсутствие местами массовые протечки	3	1	3	65	1,95
Полы		Бетонные	массовые повреждения выбоины	7	1	7	65	4,55
Проёмы	Оконные	двойные, глухие	все сопряжения нарушены	5	1	5	70	3,50
	дверные	дощатые простые	массовые повреждения блоков					
отделочн. работы	внутренняя	оштукатурено, побелено окрашено	глубокие трещины царапины выбоины	7	1	7	70	4,90
	наружная							
Санитарно и эл/технич. устройства	отопление			7	-7,0	0,0	100	0,00
	водопровод							
	канализация							
	горяч. водоснаб.							
	эл/освещение							
	вентиляция							
	ванны							
	радио							
	телефон							
	лифты							
	газоснабжение							
телевидение								
Прочие работы		Лестницы металлические	разрушения	1	1	1	60	0,60
Итого:						93,0		57,50

Процент износа, приведённый к 100% по состоянию на 03 декабря 2007 = 62 %

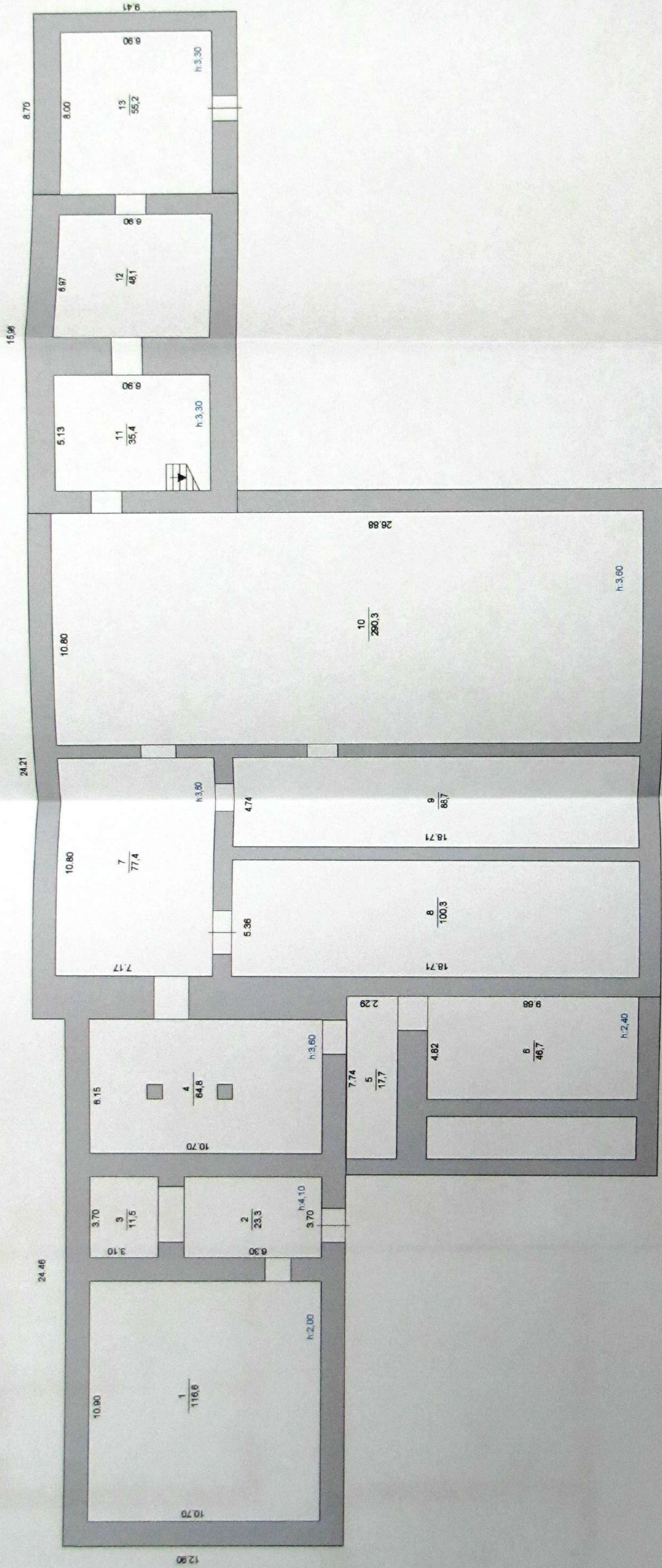
* заполняется при наличии документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке.

Схема земельного участка



ул. Ловчикова, № 41

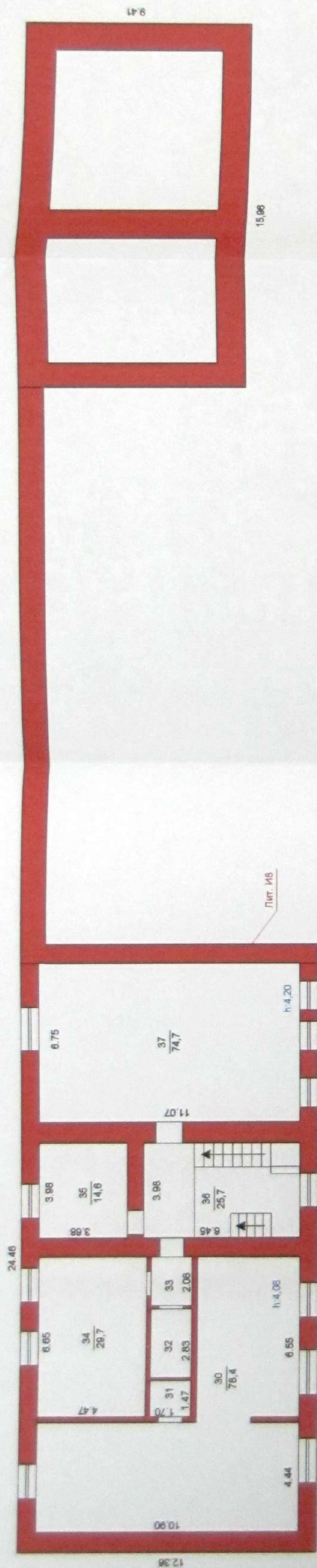
Подвал



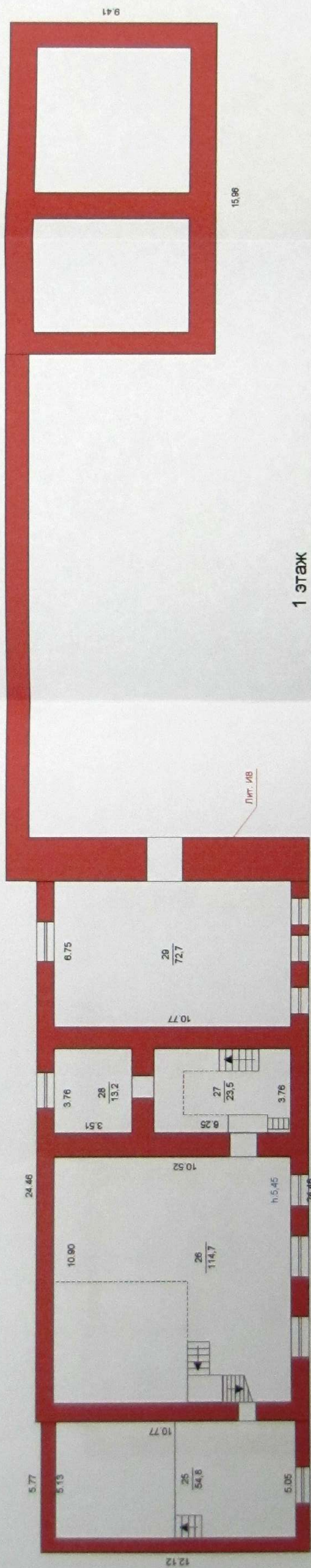
ул. Ловчикова, д. 41

Лист №	Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	РФ
03.12.07	03.12.07	Техник	Якименко А.Д.	Масштаб 1:200
		Нач.отдела	Тарасенко О.А.	Подпись
		Директор	Батракова М.Ф.	

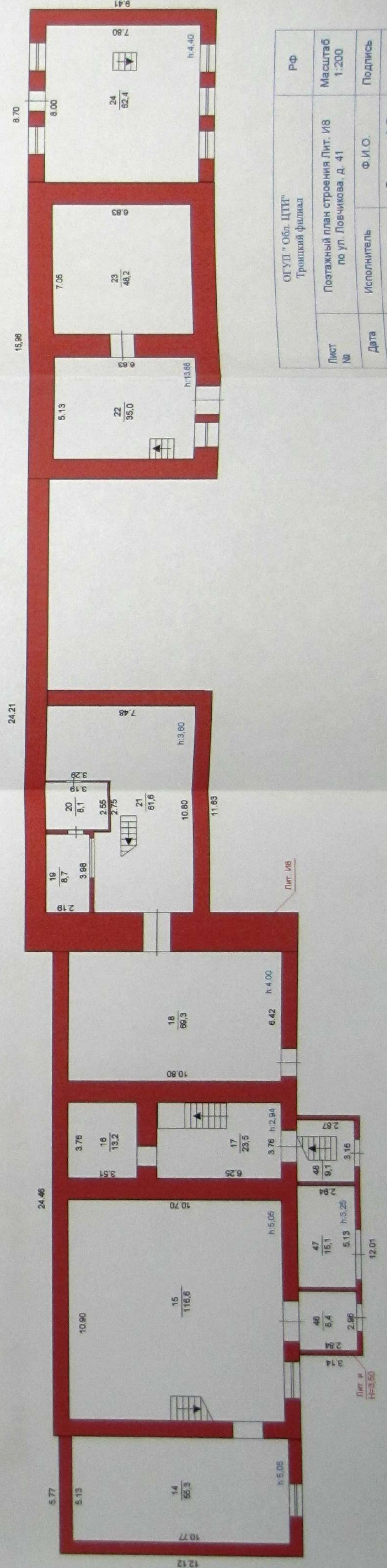
3 этаж



2 этаж

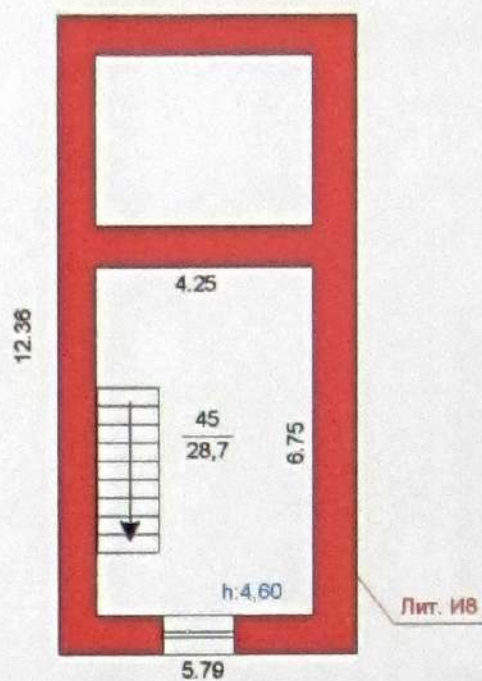


1 этаж

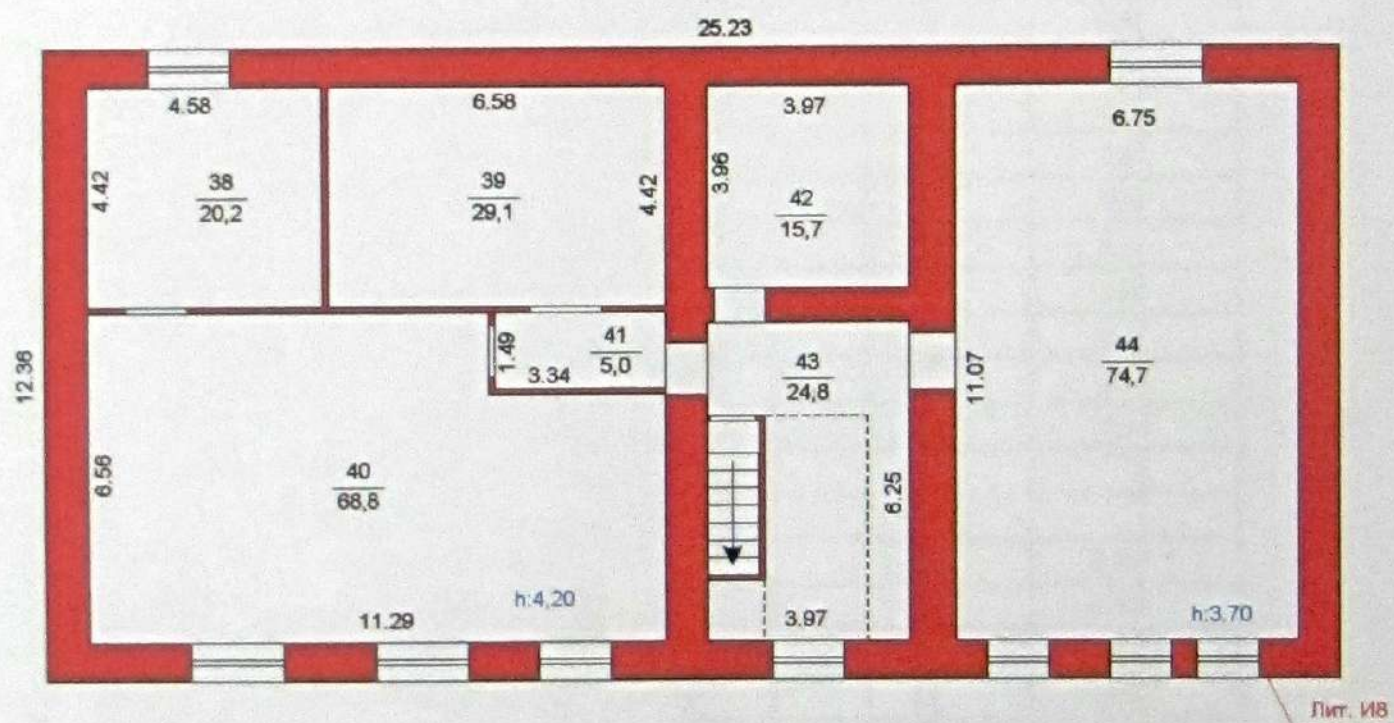


ОГУП "Обл. ЦПИ" Троицкий филиал		РФ
Лист №	Поставный план строения Лит. ИВ по ул. Ловчихова, д. 41	Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Подпись
03.12.07	Ф. И. О. Якименко А. Д. Тарасенко О. А. Батракова М. Ф.	<i>Якименко А. Д.</i> <i>Тарасенко О. А.</i> <i>Батракова М. Ф.</i>

5 этаж



4 этаж



ул. Ловчикова, д. 41

ОГУП "Обл. ЦТИ" Троицкий филиал			РФ
Лист №	Позтажный строения Лит.И8 по ул. Ловчикова, д. 41		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
03.12.07	Техник	Якименко А.Д.	
	Нач.отдела	Тарасенко О.А.	
	Директор	Батракова М.Ф.	

Литера Е1 Год ввода в эксплуатацию* 1908 Число этажей 1
 Наименование Основной пристрой Группа капитальности 2
 Вид внутренней отделки простая Сборник 33 Таблица 7
 Год реконструкции _____ Год капитального ремонта _____

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице %	Поправка удельн. весу в процентах %	Удельный вес конструктивного элемента %	Износ в %	Средневзвешенный процент износа %
Фундаменты		Бутовый ленточный	Глубокие трещины	7	1	7	55	3,85
Наружные стены Перегородки		Кирпичные	расслаивание кирпичей	22	1	22	55	12,10
		Кирпичные						
Перекрытия	чердачное	Деревянное утепленное	Диагональные трещины	19	1	19	55	10,45
	междуэтажное							
Крыша		Металлическая	ржавчина	5	1	5	55	2,75
Полы		Кафель		5	1	5	0	0,00
Проёмы	Оконные	Двойные, глухие	переплёты разошлись	9	1	9	45	4,05
	дверные	Дощатые	полотна осели					
отделочн. работы	внутренняя	Оштукатурено, побелено облицовка кафелем		12	1	12	10	1,20
	наружная							
Санитарно и эл/технич. устройства	отопление	электроотопление центральный Общесплавная Скрытая проводка	потеря эластичности изоляции проводов	19		19,0	45	8,55
	водопровод							
	канализация							
	горяч. водоснаб.							
	эл/освещение							
	вентиляция							
	ванны							
	радио							
	телефон							
	лифты							
	газоснабжение							
телевидение								
Прочие работы				2	0	0	0	0,00
Итого:						98,0		42,95

Процент износа, приведённый к 100% по состоянию на 03 декабря 2007 = 44 %

* заполняется при наличии документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке.

* заполняется при наличии документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке.

Литера Е2 Год ввода в эксплуатацию* 1908 Число этажей 1
 Наименование Основной пристрой Группа капитальности 2
 Вид внутренней отделки простая Сборник 33 Таблица 7
 Год реконструкции _____ Год капитального ремонта _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице %	Поправка удельн. весу в процентах %	Удельный вес конструктивного элемента %	Износ в %	Средневзвешенный процент износа %
Фундаменты	Бутовый ленточный	глубокие трещины	7	0,74	5,18	55	2,85
Наружные стены, Перегородки	Кирпичные	расслоение кирпичной кладки	22	0,74	16,28	55	8,95
Перекрытия	чердачное	Деревянное отеплённое	19	1	19	55	10,45
	междуэтажное						
Крыша	Металлическая	ржавчина протечки	5	1	5	55	2,75
Полы	дощатые	стёртость досок	5	1	5	50	2,50
Проёмы	Оконные	Двойные, глухие	9	1	9	45	4,05
	дверные	Дощатые					
отделочн. работы	внутренняя	Оштукатурено, обои	12	1	12	10	1,20
	наружная						
Санитарно и эл/технич. устройства	отопление	электроотопление Центральный общесплавная Скрытая проводка	19		19,0	45	8,55
	водопровод						
	канализация						
	горяч. водоснаб.						
	эл/освещение						
	вентиляция						
	ванны						
	радио						
	телефон						
	лифты						
газоснабжение							
телевидение							
Прочие работы			2	0	0	0	0,00
Итого:					90,5		41,30

Процент износа, приведённый к 100% по состоянию на 03 декабря 2007 = 46 %

* заполняется при наличии документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке.

* заполняется при наличии документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке.

Описание конструктивных элементов и определение износа здания и его частей

Стр. 8

Литера ЕЗ Год ввода в эксплуатацию* 1908 Число этажей 1
 Наименование Основной пристрой Группа капитальности 2
 Вид внутренней отделки простая Сборник 33 Таблица 7
 Год реконструкции _____ Год капитального ремонта _____

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице %	Поправка удельн. весу в процентах %	Удельный вес конструктивного элемента %	Износ в %	Средневзвешенный процент износа %
Фундаменты		Бутовый ленточный	глубокие трещины	7	0,75	5,25	55	2,89
Наружные стены		Кирпичные	трещины в швах	22	0,75	16,5	55	9,08
Перегородки								
Перекрытия	чердачное	Деревянное утепленное	диагональные трещины	19	1	19	55	10,45
	междуэтажное							
Крыша		Металлическая	ржавчина	5	1	5	55	2,75
Полы		дощатые	стёртость досок	5	1	5	50	2,50
Проёмы	Оконные	Двойные, глухие	переплёты осели	9	1	9	45	4,05
	дверные							
отделочн. работы	внутренняя	Оштукатурено, побелено	волосные трещины	12	1	12	35	4,20
	наружная							
Санитарно и эл/технич. устройства	отопление	электроотопление Скрытая проводка	капельные течи потеря эластичности изоляции проводов	19		19,0	35	6,65
	водопровод							
	канализация							
	горяч. водоснаб.							
	эл/освещение							
	вентиляция							
	ванны							
	радио							
	телефон							
	лифты							
	газоснабжение							
телевидение								
Прочие работы		Навес		2	1	2	0	0,00
Итого:						92,8		42,57

Процент износа, приведённый к 100% по состоянию на 03 декабря 2007 = 46 %

* заполняется при наличии документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке.

* заполняется при наличии документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке.

Литера Е4 Год ввода в эксплуатацию* _____ Число этажей 1
 Наименование Основной пристрой Группа капитальности 2
 Вид внутренней отделки простая Сборник 33 Таблица 7
 Год реконструкции _____ Год капитального ремонта _____

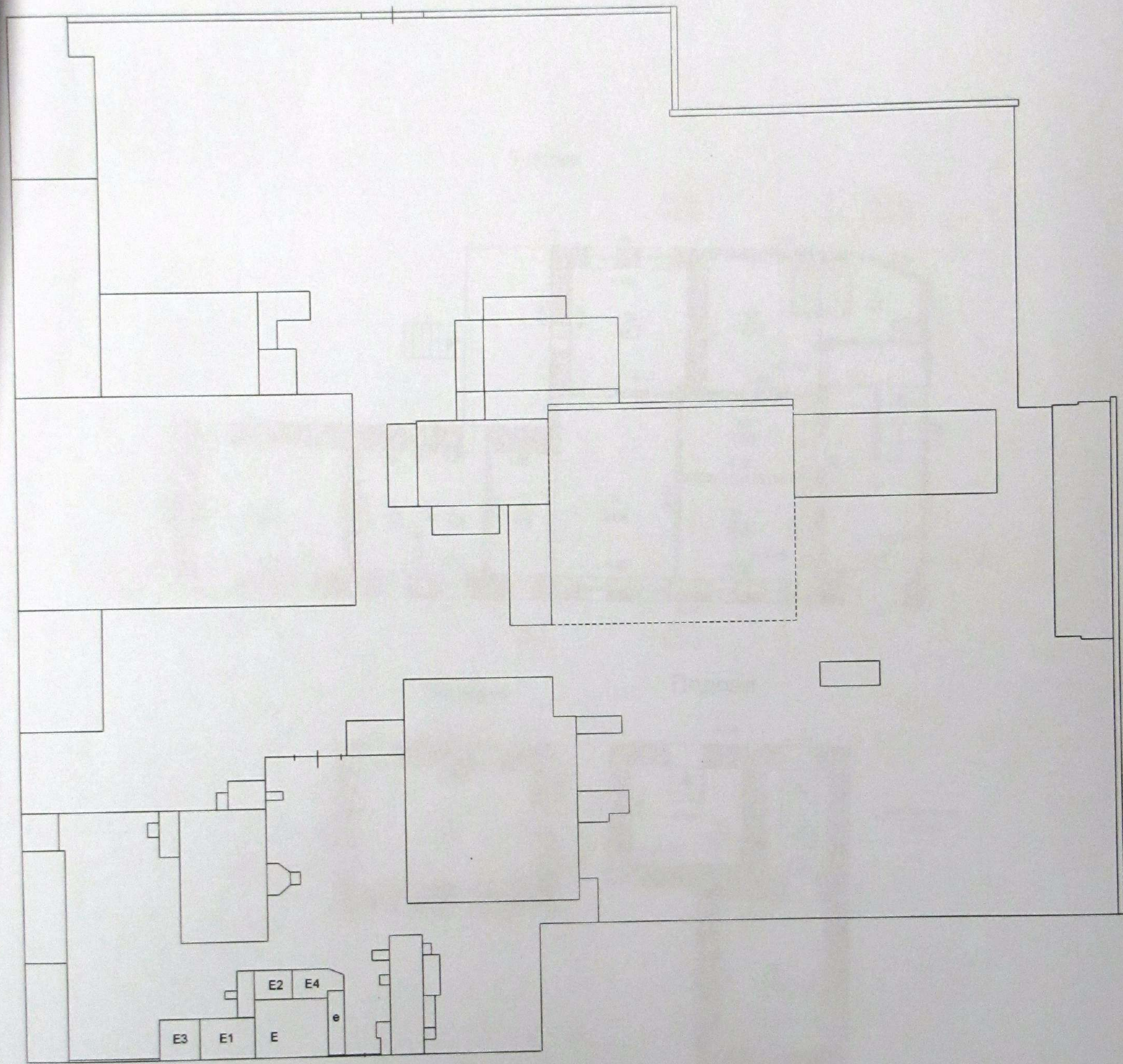
Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице %	Поправка удельн. весу в процентах %	Удельный вес конструктивного элемента %	Износ в %	Средневзвешенный процент износа %
Фундаменты		Кирпичный		7	0,63	4,41	10	0,44
Наружные стены		Кирпичные		22	0,63	13,86	10	1,39
Перегородки		Кирпичные						
Перекрытия	чердачное	Дощатое, утепленное		19	1	19	10	1,90
	междуэтажное							
Крыша		Шиферная		5	1	5	10	0,50
Полы		Бетонные		5	1	5	10	0,50
Проёмы	Оконные			9	1	9	10	0,90
	дверные	Металлические						
отделочн. работы	внутренняя	Оштукатурено побелено		12	1	12	10	1,20
	наружная							
Санитарно и эл/технич. устройства	отопление	Электроотопление Центральный общесплавная скрытая проводка		19		19,0	10	1,90
	водопровод							
	канализация							
	горяч. водоснаб.							
	эл/освещение							
	вентиляция							
	ванны							
	радио							
	телефон							
	лифты							
	газоснабжение							
	телевидение							
Прочие работы				2	0	0	0	0,00
Итого:						87,3		8,73

Процент износа, приведённый к 100% по состоянию на 03 декабря 2007 = 10 %

* заполняется при наличии документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке.

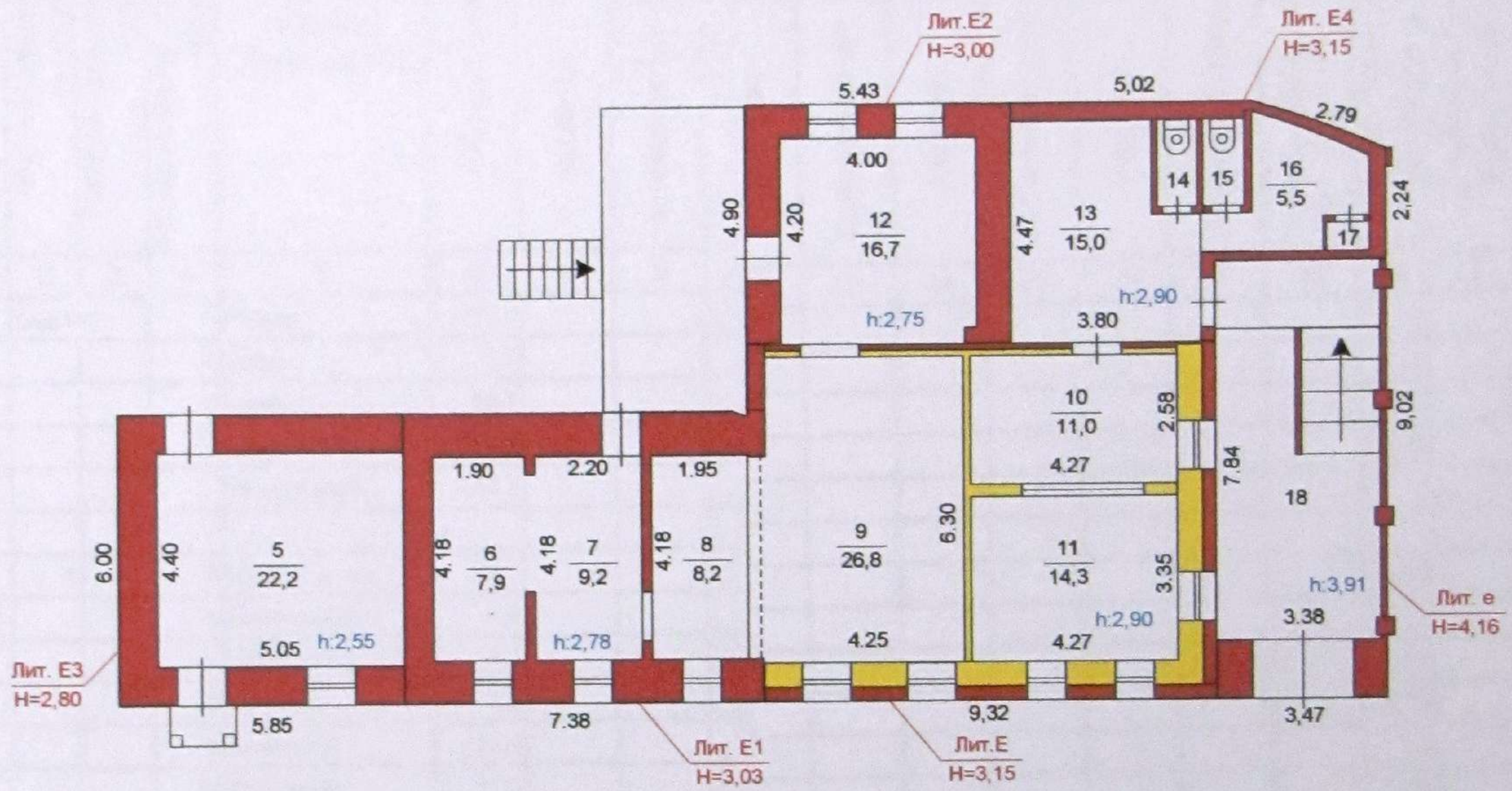
* заполняется при наличии документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке.

Схема земельного участка

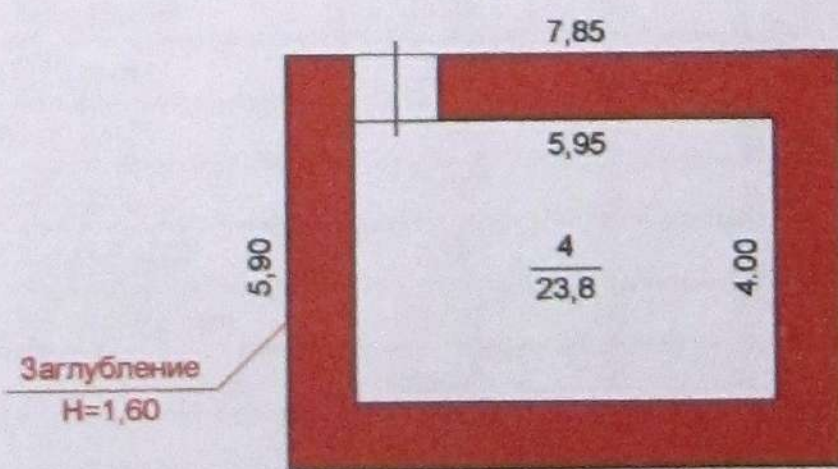


ул. Ловчикова, № 41

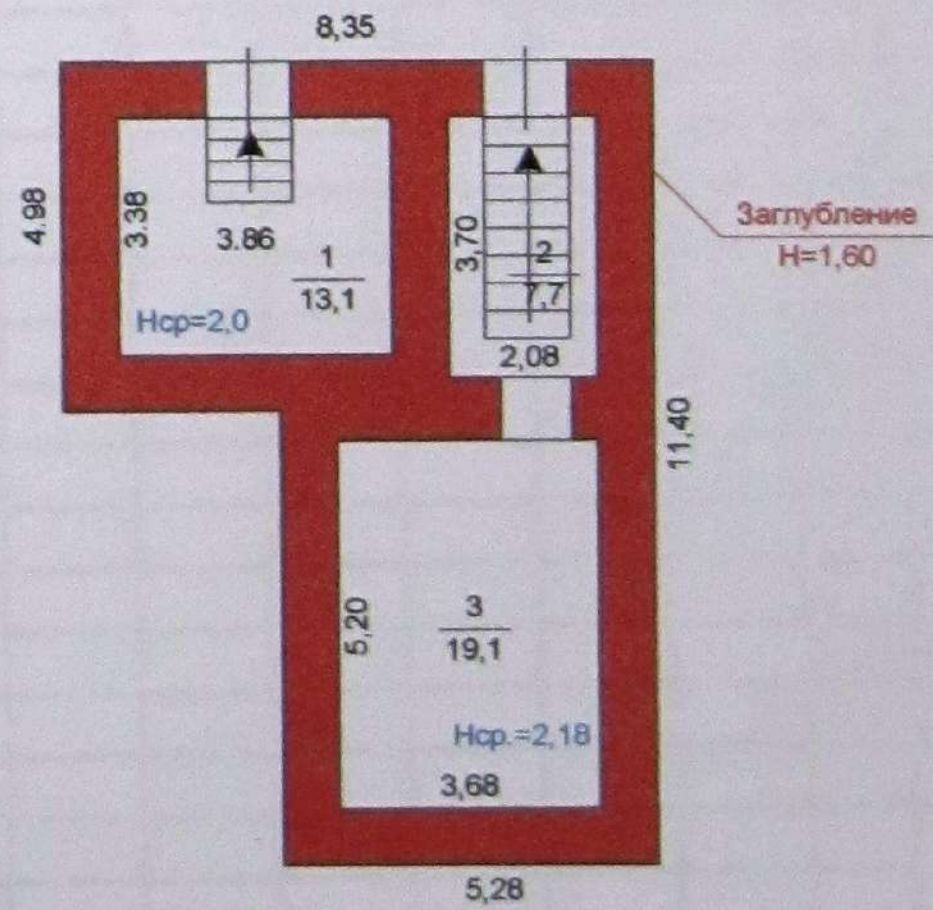
1 этаж



Подвал



Подвал



ОГУП "Обл. ЦТИ" Троицкий филиал			РФ
Лист №	Поэтажный план строения Лит. Е, Е1, Е2, Е3, Е4, е по ул. Ловчикова, д. 41		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
03.12.07	Техник	Якименко А.Д.	<i>Якименко А.Д.</i>
	Нач.отдела	Тарасенко О.А.	<i>Тарасенко О.А.</i>
	Директор	Батракова М.Ф.	<i>Батракова М.Ф.</i>

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Челябинская область

ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ" ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ ТРОИЦКИЙ ФИЛИАЛ

(наименование филиала, управления)

Район
Город (пос.) Троицк
Район в городе

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Местоположение:

Адрес: Челябинская обл., г.Троицк, ул. Ловчикова, д. 41
Лаборатория

(наименование нежилого здания по правоустанавливающим документам)

Литера: И16

Инвентарный номер	12646
Условный номер	
Кадастровый номер	74:038:12646:000009:000000
Реестровый номер	04.04.08 15032

Особые отметки

Паспорт составлен по состоянию на **3 декабря 2007 г.**

Идентификатор технического паспорта



20-00021875

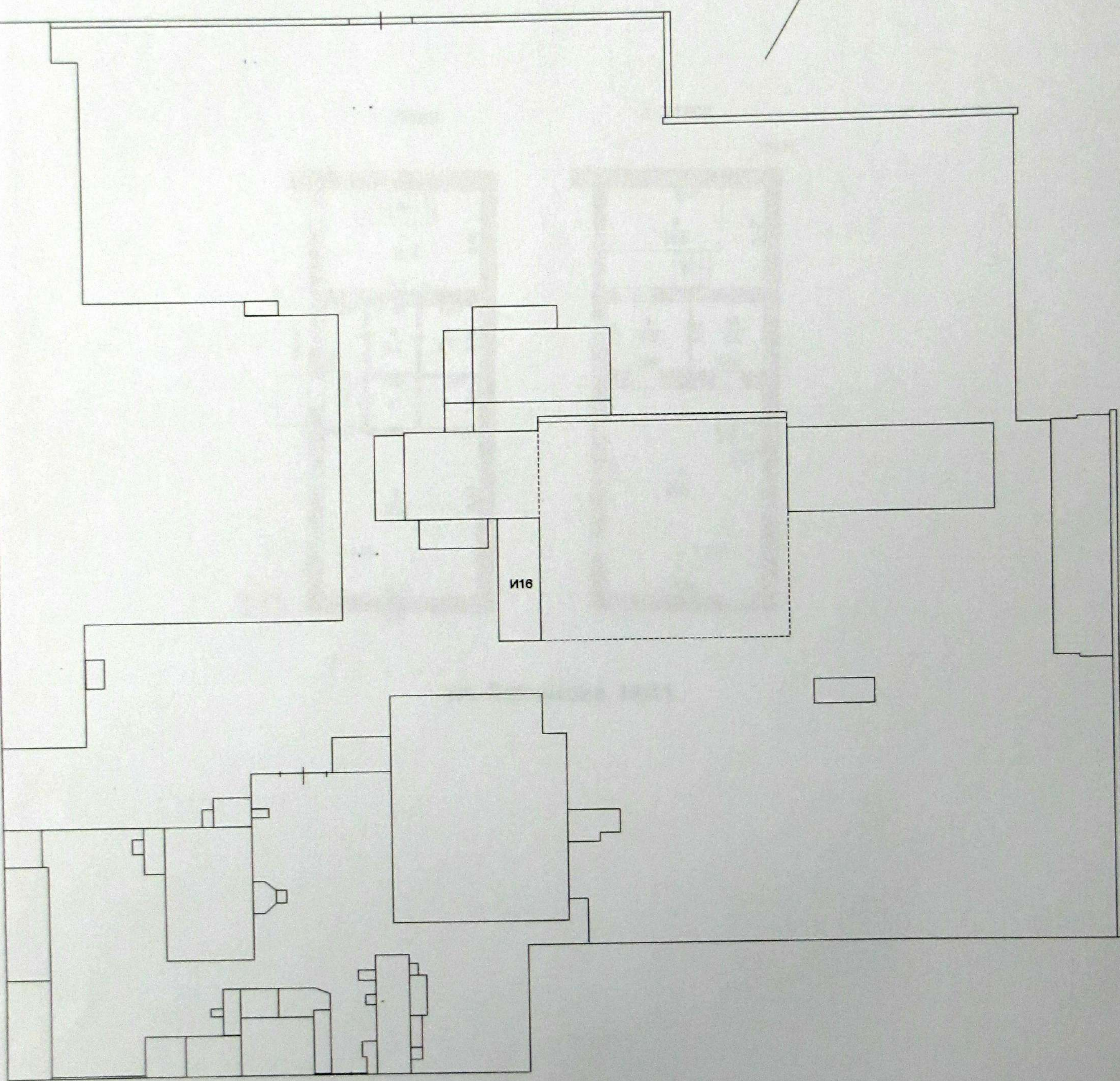
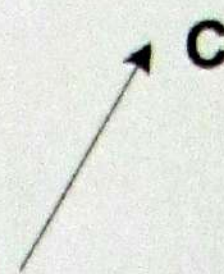
Описание конструктивных элементов и определение износа здания и его частей.

Литера	И16	Год ввода в эксплуатацию*	1902	Число этажей	1	Группа капитальности	1
Вид внутренней отделки				Сборник	1.18	Таблица	46
Год реконструкции	1902			Год капитального ремонта	1902		

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %	Износ, %	Средневзвешенный процент износа, %
Фундаменты		Бутобетонный	Неравномерная осадка фундамента Следы увлажнения цоколя и стен	4.0	85	3.4	50	1.7
Стены		Кирпичные	Выветривание швов Высолы и следы увлажнения	23.0	85	19.6	50	9.8
Перегородки		Деревянные Кирпичные	Ощутимая зыбкость перегородок Трещины на поверхности					
Перекрытия, покрытия	Перекрытия	Железобетонные плиты	Ощутимая зыбкость	18.0		18.0	50	9.0
	Покрытия		Отдельные глубокие трещины в нижних плитах					
Крыша		Металлическая	Ржавчина на поверхности кровли Неплотности фальцев	12.0		12.0	55	6.6
Полы		Дощатые	Стирание досок в ходовых местах	7.0		7.0	50	3.5
Проемы	Оконные	Деревянные Двойные Створные	Оконные переплеты разошлись и покоробились Дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру	10.0		10.0	50	5.0
	Дверные	Деревянные						
Отделочные работы	Внутренняя отделка	Стены: цементно-известковая штукатурка	Отставание или отбитые места	8.0		8.0	50	4.0
	Наружная отделка							
Санитарно и электротехнические устройства	Отопление	Центральное	Повреждение чугунных трубопроводов Поражение коррозией отдельных участков трубопроводов Значительные нарушения теплоизоляции магистралей Значительные нарушения теплоизоляции магистралей Потеря эластичности изоляции проводов			16.0	55	8.8
	Водопровод	От городской сети						
	Горячее водоснабжение							
	Канализация	Общесплавная						
	Ванны							
	Электроосвещение	Скрытая проводка						
	Радио							
	Телефон							
	Вентиляция							
	Лифт							
	Газоснабжение							
Телевидение								
Мусоропровод								
Прочие работы		Крыльца	Трещины	2.0		2.0	50	1.0
Итого						96.0		49.4
Процент износа приведенный к 100% по состоянию на 3 декабря 2007 г.							51	

* заполняется при наличии документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке

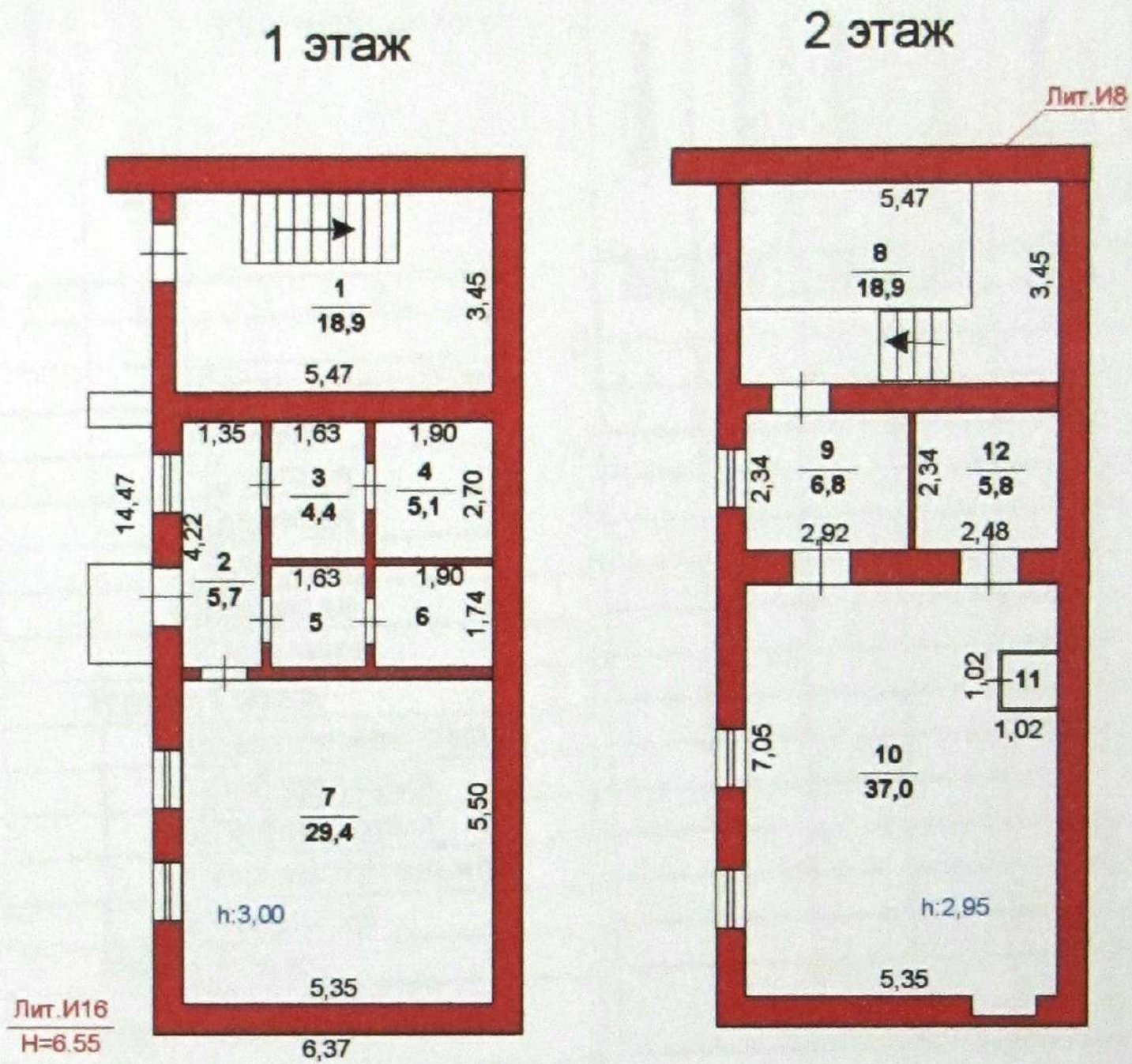
Схема земельного участка



ул. Ловчикова, № 41

ОГУП "Обл. ЦТИ" Троицкий филиал			РФ
Лист №	Схема земельного участка г.Троицк, ул. Ловчикова, 41		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
03.13.07	Техник	Подольская Е.В.	<i>Е.В. Подольская</i>
	Инженер	Тарасенко О.А.	<i>О.А. Тарасенко</i>
	Директор	Батракова М.Ф.	<i>М.Ф. Батракова</i>

План объекта



ул. Ловчикова, №41

ОГУП "Обл. ЦТИ" Троицкий филиал			РФ
Лист №	Поэтажный план строения Лит.И16 г.Троицк, ул. Ловчикова, 41		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
03.12.07	Техник	Подольская Е.В.	<i>Е.В. Подольская</i>
	Инженер	Тарасенко О.А.	<i>О.А. Тарасенко</i>
	Директор	Батракова М.Ф.	<i>М.Ф. Батракова</i>

5. Описание конструктивных элементов и определение износа основных пристроек

Лидер пристройки по плану А1 Группа капитальности Т Сборник № 28
 Вид внутренней отделки штробная Таблица № 1

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техн. состояние (осадки, трещины, гниль и т. д.)	Уд. вес конструкт. элементов	Поправка к уд. весу в %	Уд. вес конст. эл. с поправк.	Износ в %	Произ. % изн. науд. вес кон. эл.
1	Фундамент	Бетонный	свержение	18	1	18	65	11,7
2	а) наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные т-085-090.	трещины, осадки	19	1	19	65	12,4
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	деревянные по балкам	гниль	7	1	7	65	4,55
4	Крыша	асбестоцементная	трещины	6	1	6	65	3,9
5	Полы	бетонные	трещины	8	1	8	65	5,2
6	Проемы: оконные	деревянные	гниль	9	1	9	65	5,85
7	Отделочные работы:							
	а) наружн. отдел. архитектур. оформл.							
	б) внутренняя отделка:							
	а) штукатурка	штукатурка	отслоения	10	1	10	65	6,5
	б) обои	обои	отслоения	17	+39	9,0	65	5,85
	Санитарно и электротехнические							
	Центральное отопление							
	Печное отопление	кирпич	трещины					
	Водопровод	металл	коррозия					
	Электроосвещение	древянные	гниль					
	Радио	древянные	гниль					
	Телефон							
	Телевидение							
8	Ванны:							
	с газовой колонкой							
	с дровяной колонкой							
	с горяч. водоснаб.							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Канализация							
9	Разные работы			6				

Итого 100 86,0 53,9

Проц. износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ $\frac{53,9 \times 100}{86,0} = 62,67$

5. Описание конструктивных элементов и определение износа основных пристроек

Лидер пристройки по плану А3 Группа капитальности _____ Сборник № 28
 Вид внутренней отделки _____ Таблица № 1

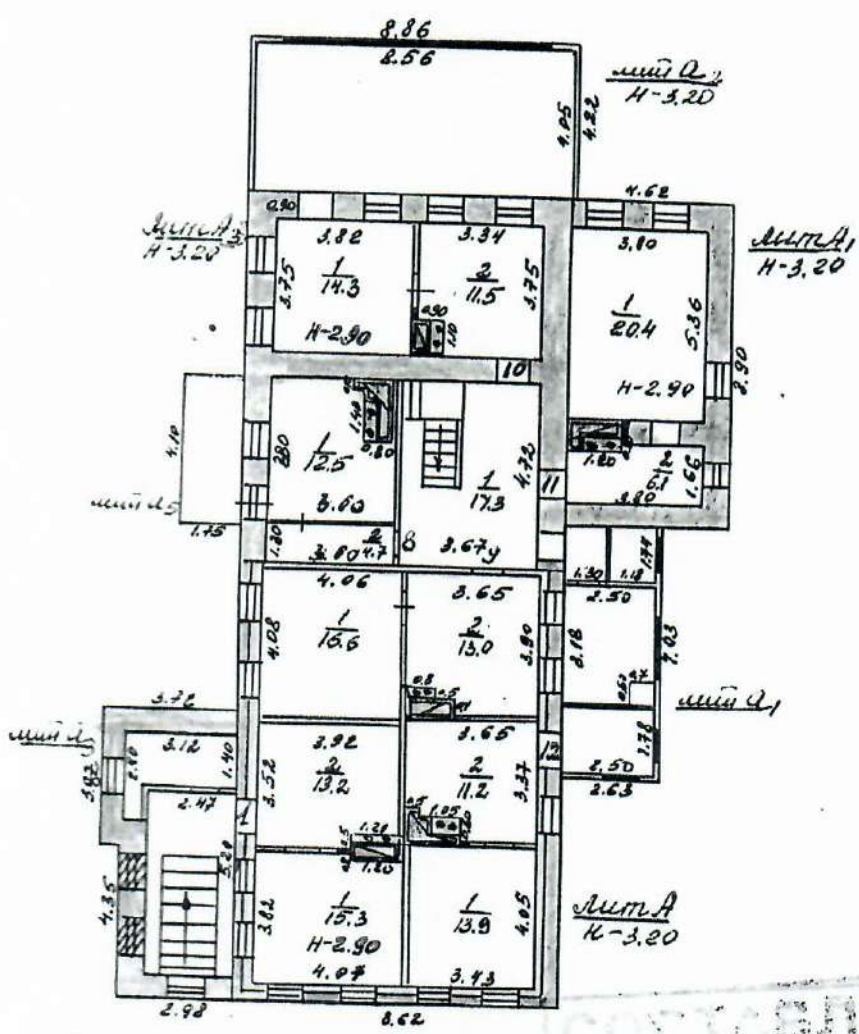
№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техн. состояние (осадки, трещины, гниль и т. д.)	Уд. вес конструкт. элементов	Поправка к уд. весу в %	Уд. вес конст. эл. с поправк.	Износ в %	Проц. % изн. на уд. вес кон. эл.
1	Фундамент			18	-	-	-	-
2	а) наружные и внутренние капитальные стены	кирпичное	своиные трещины, насаживание кирпич	19	1	19	65	12,4
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	деревянное	все гнило	7	1	7	65	4,53
4	Крыша	деревянная	гниль, насаживание	6	1	6	65	3,9
5	Полы	бетонные	трещины, насаживание	8	1	8	65	5,2
6	Проемы: оконные	двойные створки	гниль, насаживание	9	1	9	65	5,86
7	Отделочные работы: наружн. отдел. архитектур. оформл.							
	а)	штукатурка	насаживание	10	1	10	65	6,5
	б)	обои	насаживание					
	в)							
	Внутренняя отделка:							
	а)	штукатурка	насаживание	17	-11,6	9,3	65	6,0
	б)	обои	насаживание					
	Санитарно и электротехнические							
	Центральное отопление							
	Печное отопление	кирпичная	насаживание					
	Водопровод							
	Электроосвещение	закрытое	насаживание					
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
8	Ванны:	алюминия						
	с газовой колонкой							
	с дровяной колонкой							
	с горяч. водоснаб.							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Канализация							
9	Разные работы			6	-	-	-	-

Итого 100 68,3 44,4

Проц. износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$
 $\frac{44,4 \times 100}{68,3} = 65,0$

Муниципальное унитарное предприятие
БЮРО
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

2 ЭТАЖ

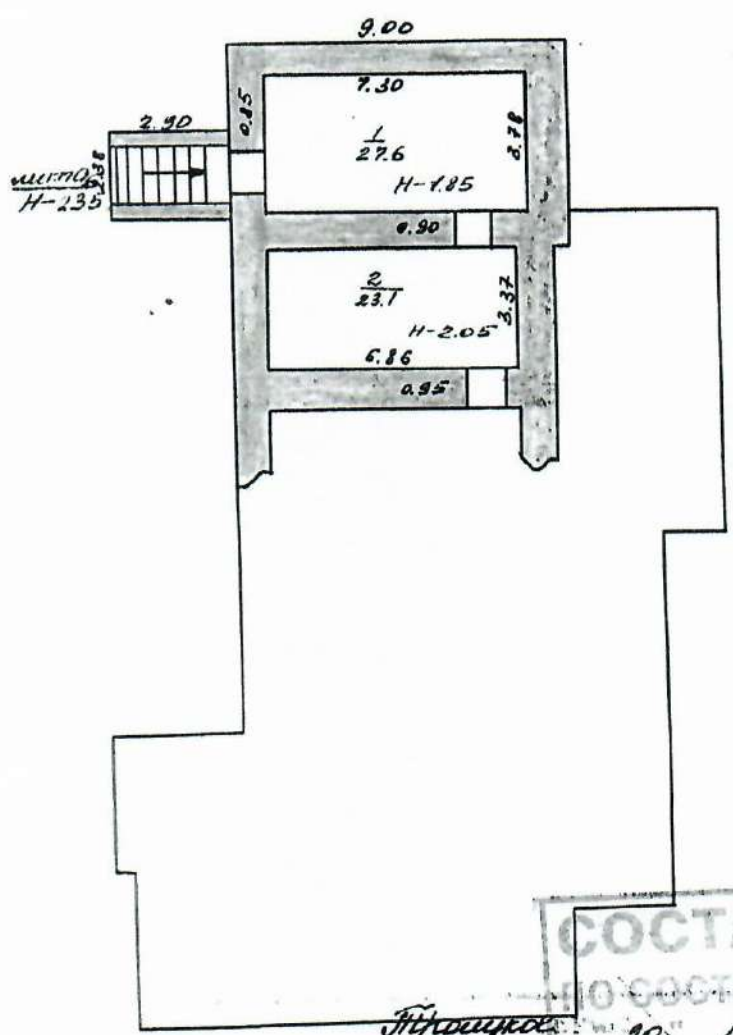


КОПИЯ
20 03 2000

№	Техническое бюро инвентаризации	Регистрация инвентаризации
№	Лоскутский микрорайон поселок дачный Ул. Ловицкого, 41	№ инв. 11200
№	ФИО	Подпись
20.03.2000	Лоскутский микрорайон поселок дачный Батракова Сергей	

г. Троицк
 МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
 ТЕХНИЧЕСКОЕ БЮРО ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

подвал



СОСТАВЛЕН
 ПО СОСТАВКЕ НА
Троицк 20 03 2000

ЖУК	Троицкое бюро технической инвентаризации	Российско- федерал.
	<i>Позднейший класс подвала - слободы ул. Ровенкова, 41</i>	<i>11200</i>
<i>20.03.2000</i>	<i>Тарасенко А. И. / Череманов В. В. / Батракова В. В.</i>	

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Челябинская область

ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"
ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ ТРОИЦКИЙ ФИЛИАЛ

(наименование филиала, управления)

Район
Город (пос.) Троицк
Район в городе

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Местоположение:

Адрес:

Челябинская обл., г.Троицк, ул. Ловчикова, д. 41

Котельная

(наименование нежилого здания по правоустанавливающим документам)

Литера:

М

Инвентарный номер	12646
Условный номер	
Кадастровый номер	
Реестровый номер	

Особые отметки

Паспорт составлен по состоянию на **3 декабря 2007 г.**

Описание конструктивных элементов и определение износа здания и его частей.

Литера М
 Вид внутренней отделки _____
 Год реконструкции _____

Год ввода в эксплуатацию* 1942

1942

Число этажей _____

Сборник _____
 Год капитального ремонта _____

1

1.18

Группа капитальности _____

Таблица

2

10

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице:				Средневзвешенный процент износа, %	
			Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %	Износ, %		
Фундаменты	Бутовый, бутобетонный ленточный	Массивные прогрессирующие сквозные трещины на всю высоту здания	11.0		11.0	65	7.2	
Стены	Кирпичные	Разрушение кладки местами Массивные прогрессирующие сквозные трещины Ослабление и частичное разрушение кладки	27.0		27.0	65	17.6	
Перегородки	Кирпичные							
Колонны	Железобетонные плиты	Глубокие поперечные трещины с оголением арматуры	23.0		23.0	70	16.1	
Перекрытия, покрытия								Перекрытия
Крыша	Металлическая	Ржавчина на поверхности кровли Разрушение фальцев Сильная ржавчина на поверхности кровли и со стороны чердака	6.0		6.0	75	4.5	
								Покрытия
Полы	Цементные	Массивные глубокие выбоины Массивные разрушения основания	5.0		5.0	80	4.0	
Проемы	Оконные	Створки не открываются или выпадают; все сопряжения нарушены Массивные поражения гнилью и жучком Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод)	10.0		10.0	80	8.0	
	Дверные							Деревянные
Отделочные работы	Внутренняя отделка	Повреждение основания Массивные отслоения штукатурного слоя и листов	3.0		3.0	75	2.0	
	Наружная отделка							Стены: цементно-известковая штукатурка Стены: известковая побелка
Санитарно и электротехнические устройства	Отопление					14.0	100	14.0
	Водопровод							
	Горячее водоснабжение							
	Канализация							
	Ванны							
	Электроосвещение							
	Радио							
	Телефон							
	Вентиляция							
	Лифт							
	Газоснабжение							
	Телевидение							
Прочие работы		Хорошее			1.0		0	7.0
Итого						99.0		74.0
Процент износа приведенный к 100% по состоянию на 3 декабря 2007 г.								74

* заполняется при наличии документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке

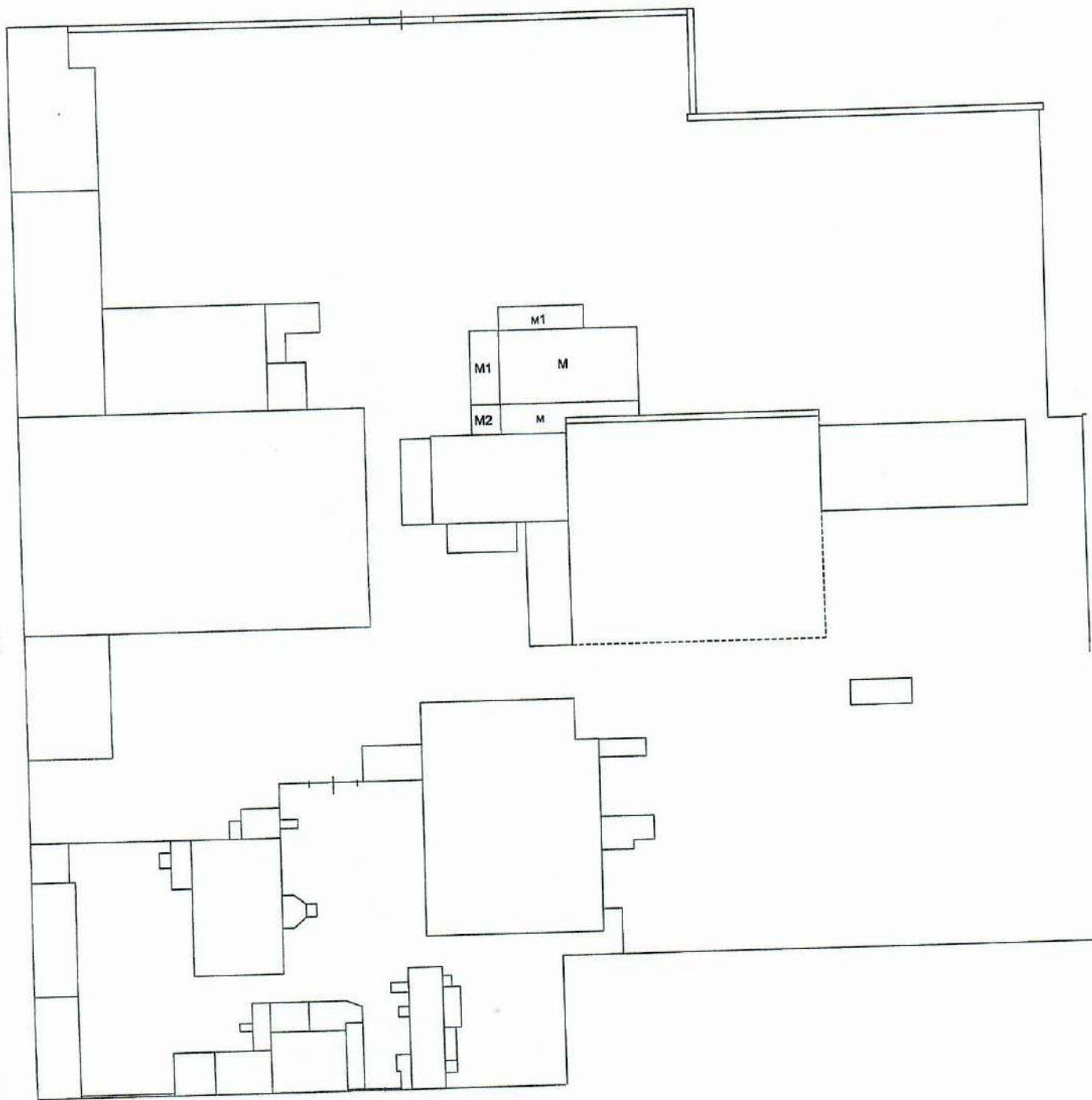
Описание конструктивных элементов и определение износа здания и его частей.

Литера М1 Год ввода в эксплуатацию* 1942 Число этажей 1 Группа капитальности 2
 Вид внутренней отделки _____ Сборник 1.18 Таблица _____
 Год реконструкции _____ Год капитального ремонта _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице				Средневзвешенный процент износа, %
			Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %	Износ, %	
Фундаменты	Бутобетонный	Значительное выпирание грунта Разрушение стен подвала Массовые прогрессирующие сквозные трещины на всю высоту здания	17.0	66	11.2	65	7.3
Стены	Кирпичные	Разрушение кладки местами	26.0	66	17.2	65	11.2
Перегородки	Кирпичные						
Колонны							
Перекрытия, покрытия	Перекрытия	Прогиб плит Массовые сквозные продольные трещины на нижних плитах	7.0			7.0	4.9
	Покрытия						
Крыша	Металлическая	Свищи, пробоины Ржавчина на поверхности кровли	9.0			9.0	6.3
		Массовые разрушения основания Массовые разрушения покрытия	4.0			4.0	2.8
Полы	Цементные						
Проемы	Оконные	Полное разрушение переплетов и коробок Массовые поражения гнилью и жучком Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод)	12.0			12.0	8.4
	Дверные						
Отделочные работы	Внутренняя отделка	Следы протечек, ржавые пятна На поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины	8.0			8.0	5.6
	Наружная отделка						
Санитарно-технические устройства	Отопление					16.0	16.0
	Водопровод						
	Горячее водоснабжение						
	Канализация						
	Ванны						
	Электроосвещение						
	Радио						
	Телефон						
	Вентиляция						
	Лифт						
	Газоснабжение						
	Телевидение						
Мусоропровод							
Прочие работы		Хорошее	1.0			0	
Итого						84.4	62.5
Процент износа приведенный к 100% по состоянию на 3 декабря 2007 г.							74

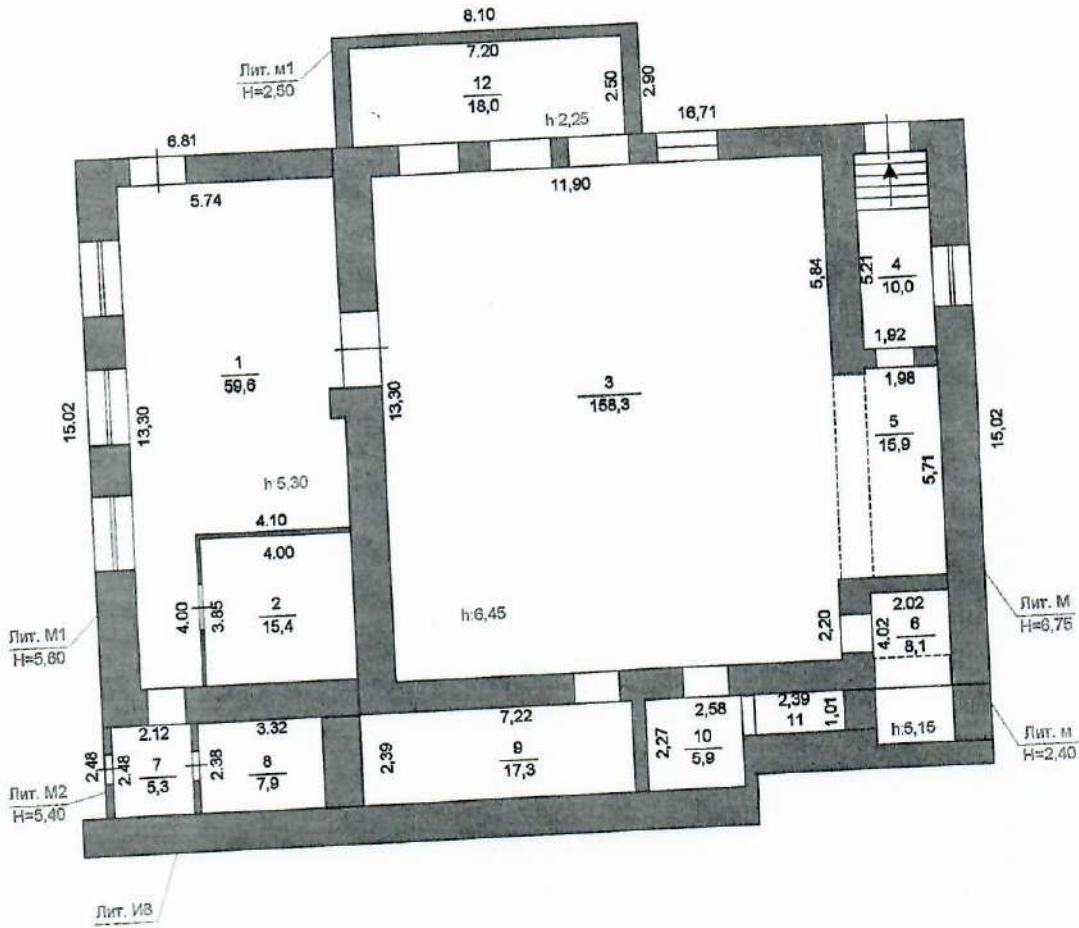
* заполняется при наличии документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке

Схема земельного участка



ул. Ловчикова, № 41

1 этаж



ул. Ловчикова, д. 41

ОГУП "Обл. ЦИИ" Троицкий филиал			РФ
Лист №	Поэтажный строения Лит. М, М1, М2, м, м1 по ул. Ловчикова, д. 41		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
03.12.07	Техник	Якименко А.Д.	<i>Якименко А.Д.</i>
	Нач.отдела	Тарасенко О.А.	<i>Тарасенко О.А.</i>
	Директор	Батракова М.Ф.	<i>Батракова М.Ф.</i>

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Челябинская область

ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ" ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ ТРОИЦКИЙ ФИЛИАЛ

(наименование филиала, управления)

Район
Город (пос.) Троицк
Район в городе

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Местоположение:

Адрес: Челябинская обл., г.Троицк, ул. Ловчикова, д. 41

Контора завода и столовая

(наименование нежилого здания по правоустанавливающим документам)

Литера: В

Инвентарный номер

12646

Условный номер

Кадастровый номер

74-038-12646-000003-000000

Реестровый номер

04.04.07 15032

Дополнительные отметки

Паспорт составлен по состоянию на 3 декабря 2007 г.

Идентификатор технического паспорта



20-00021865

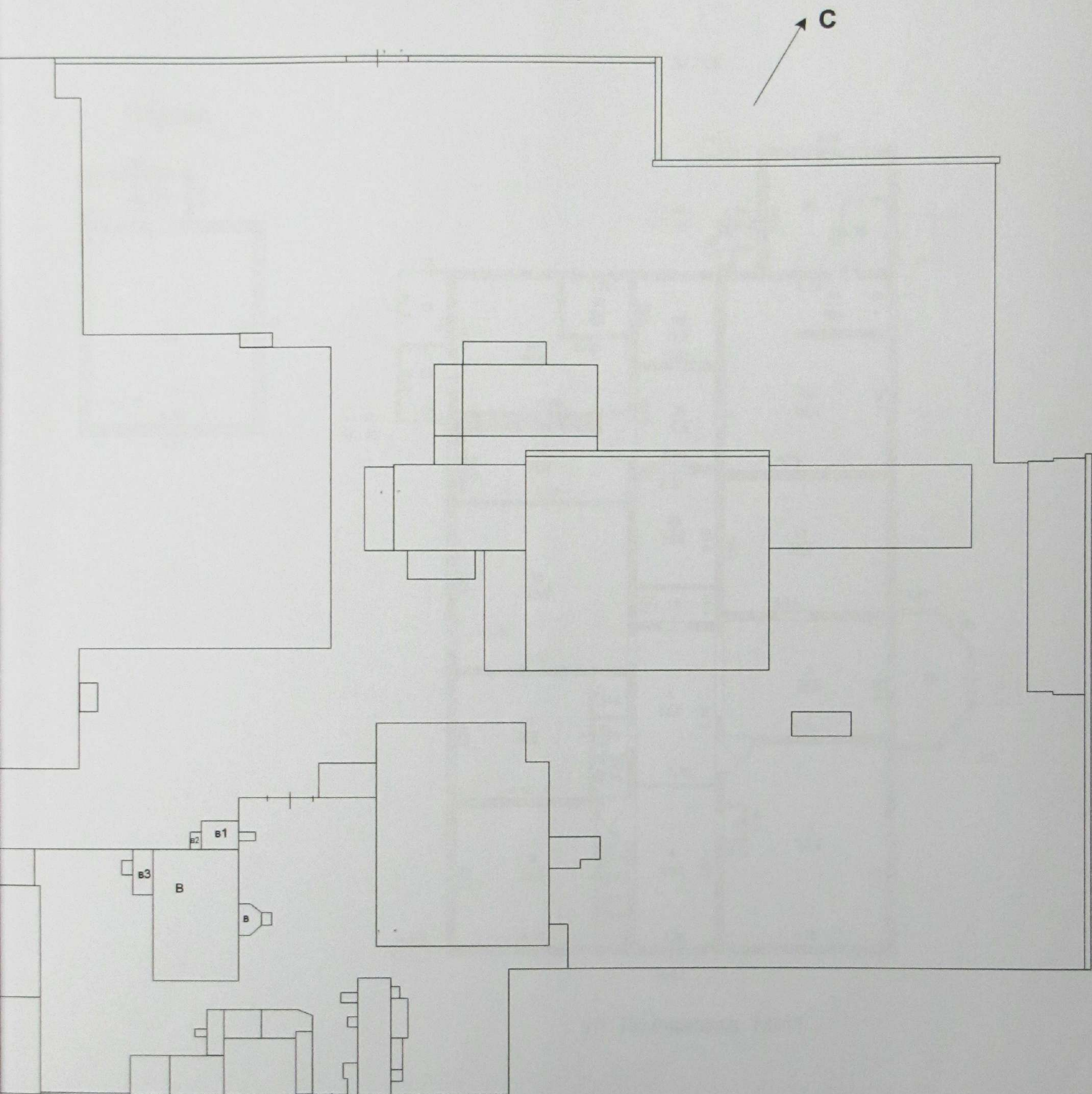
Описание конструктивных элементов и определение износа здания и его частей.

Литера	В	Год ввода в эксплуатацию*	1909	Число этажей	1	Группа капитальности	1
Вид внутренней отделки	Простая	Сборник	1.28	Группа капитальности	Таблица	84	
Год реконструкции	1909	Год капитального ремонта	1909				

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице, %	Поправка к удельному весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, %	Износ, %	Средневзвешенный процент износа, %
Фундаменты		Бутовый ленточный	Отдельные глубокие трещины Неравномерная осадка фундамента	4.0		4.0	55	2.2
Стены		Кирпичные	Незначительное отклонение стен от вертикали Высолы и следы увлажнения	35.0		35.0	50	17.5
Перегородки		Кирпичные	Выветривание швов Трещины на поверхности					
Перекрытия	Чердачное	Деревянные оштукатуренные отепленные	Обмазка местами разрушилась Следы протечек на потолке	24.0		24.0	45	10.8
	Междуэтажное							
Крыша		Шиферная	Отколы и трещины Ослабление креплений листов к обрешетке	2.0		2.0	50	1.0
Полы		Дощатые Линолеумовые	Стирание досок в ходовых местах Повреждения отдельных досок	6.0		6.0	50	3.0
Проемы	Оконные	Деревянные Двойные Глухие	Оконные переплеты разошлись и покоробились Коробки местами повреждены или поражены гнилью Дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру	7.0		7.0	50	3.5
	Дверные	Деревянные						
Отделочные работы	Внутренняя отделка	Тип: простая Стены: цементно-известковая штукатурка Стены: оклейка обоями	Глубокие трещины Выгорание, загрязнение Обесцвечивание рисунка местами	8.0		8.0	35	2.8
	Наружная отделка							
Санитарно и электротехнические устройства	Отопление	Центральное	Повреждение чугунных трубопроводов Следы ремонта трубопроводов Нарушения теплоизоляции магистралей и стояков Нарушения теплоизоляции магистралей и стояков Ослабление прокладок Нарушение окраски отопительных приборов и стояков Нарушение окраски отопительных приборов и стояков Потеря эластичности изоляции проводов	4.1		11.3	50	5.6
	Водопровод	От городской сети		0.2				
	Горячее водоснабжение	Центральное						
	Канализация	Общесплавная		0.8				
	Ванны							
	Электроосвещение	Скрытая проводка		3.3				
	Радио			0.2				
	Телефон			2.3				
	Вентиляция							
	Лифт							
	Газоснабжение							
	Телевидение							
	Мусоропровод			0.4				
Прочие работы		Крыльца	Трещины	3.0		3.0	55	1.6
Итого						100.3		48
Процент износа приведенный к 100% по состоянию на 3 декабря 2007 г.								48

* заполняется при наличии документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке

Схема земельного участка

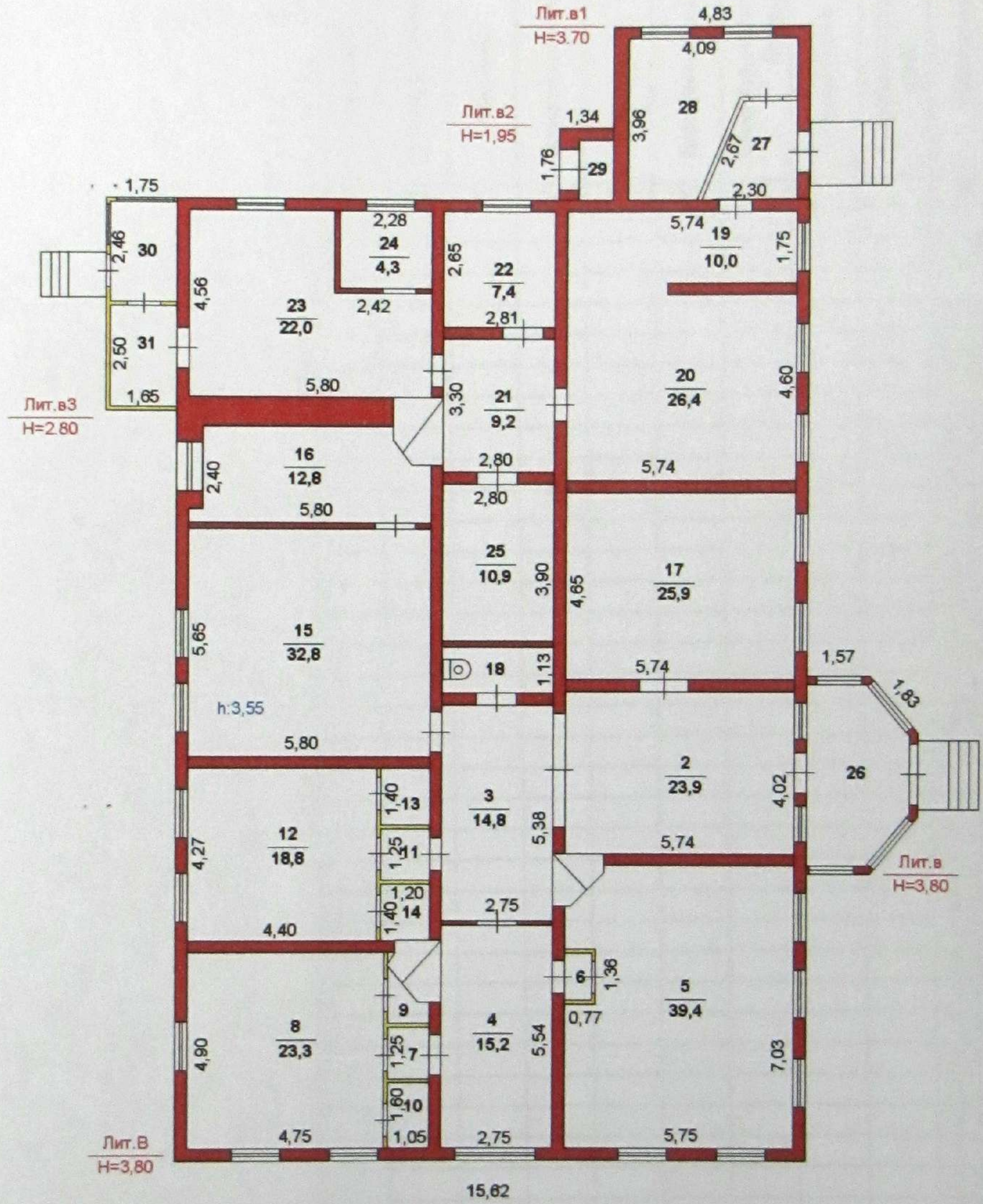
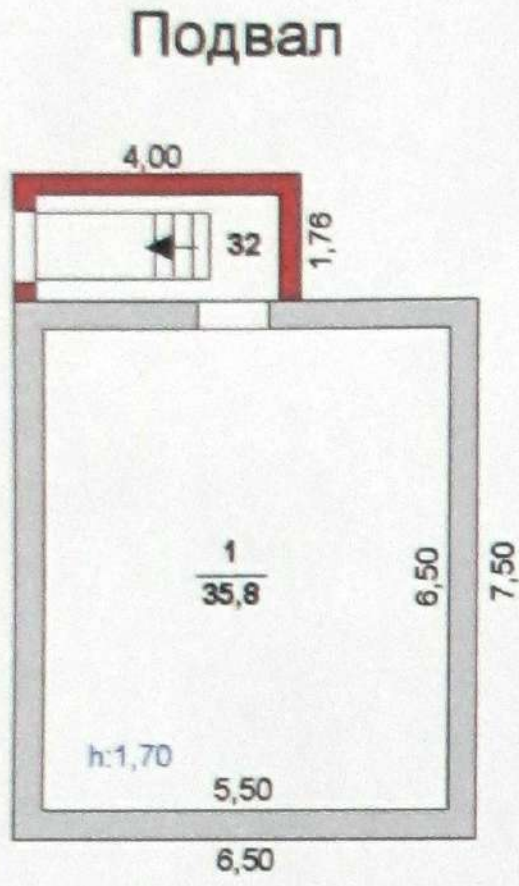


ул. Ловчикова, № 41

ОГУП "Обл. ЦТИ" Троицкий филиал			РФ
Лист №	Схема земельного участка г.Троицк, ул. Ловчикова, 41		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
03.13.07	Техник	Подольская Е.В.	<i>Е.В. Подольская</i>
	Инженер	Тарасенко О.А.	<i>О.А. Тарасенко</i>
	Директор	Батракова М.Ф.	<i>М.Ф. Батракова</i>

План объекта

1 этаж



ул. Ловчикова, №41

ОГУП "Обл. ЦТИ" Троицкий филиал			РФ
Лист №	Поэтажный план строения Лит. В.в,в1,в2,в3 г. Троицк, ул. Ловчикова, 41		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
03.12.07	Техник	Подольская Е.В.	<i>Е.В. Подольская</i>
	Инженер	Тарасенко О.А.	<i>О.А. Тарасенко</i>
	Директор	Батракова М.Ф.	<i>М.Ф. Батракова</i>

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 7 4 - 2 - 1 2 - 1 - 0 0 - 2 0 2 0 - 0 0 1 1

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:

- обращения ООО УК «Молния Недвижимость» (вх. № 611 от 13.04.2021 г.)

(реквизиты решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории, либо реквизиты обращения и ф.и.о. заявителя – физического лица, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо реквизиты обращения и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Челябинская область

(субъект Российской Федерации)

г. Троицк

(муниципальный район или городской округ)

-

(поселение)

Описание местоположения границ земельного участка (образуемого земельного участка)

Челябинская область, г.Троицк,

ул. им. С.И. Ловчикова, 41

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	486750,16	2333398,14
2	486708,01	2333315,68
3	486675,20	2333331,33
4	486579,13	2333382,58
5	486606,98	2333433,51
6	486637,27	2333417,55
7	486647,59	2333439,47
8	486668,75	2333472,80
9	486681,04	2333489,18
10	486686,81	2333497,68
11	486739,40	2333469,10
12	486730,16	2333453,36
13	486751,53	2333438,36
14	486734,18	2333405,72

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

74:35:0200008:2

Площадь земельного участка

1,6923 га

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка располагаются объекты капитального строительства. Объекты отображаются на чертеже градостроительного плана под порядковым номером. Описание объекта капитального строительства приводится в подразделе 3.1 «объекты капитального строительства».

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии) _____

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Документация по планировке территории не утверждена

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

План подготовлен:

29.04.2021 г.

М.П. _____

(дата)



(подпись)

Начальник Управления

по архитектуре и градостроительству

/ Администрации города Троицка А.А. Герашенко /

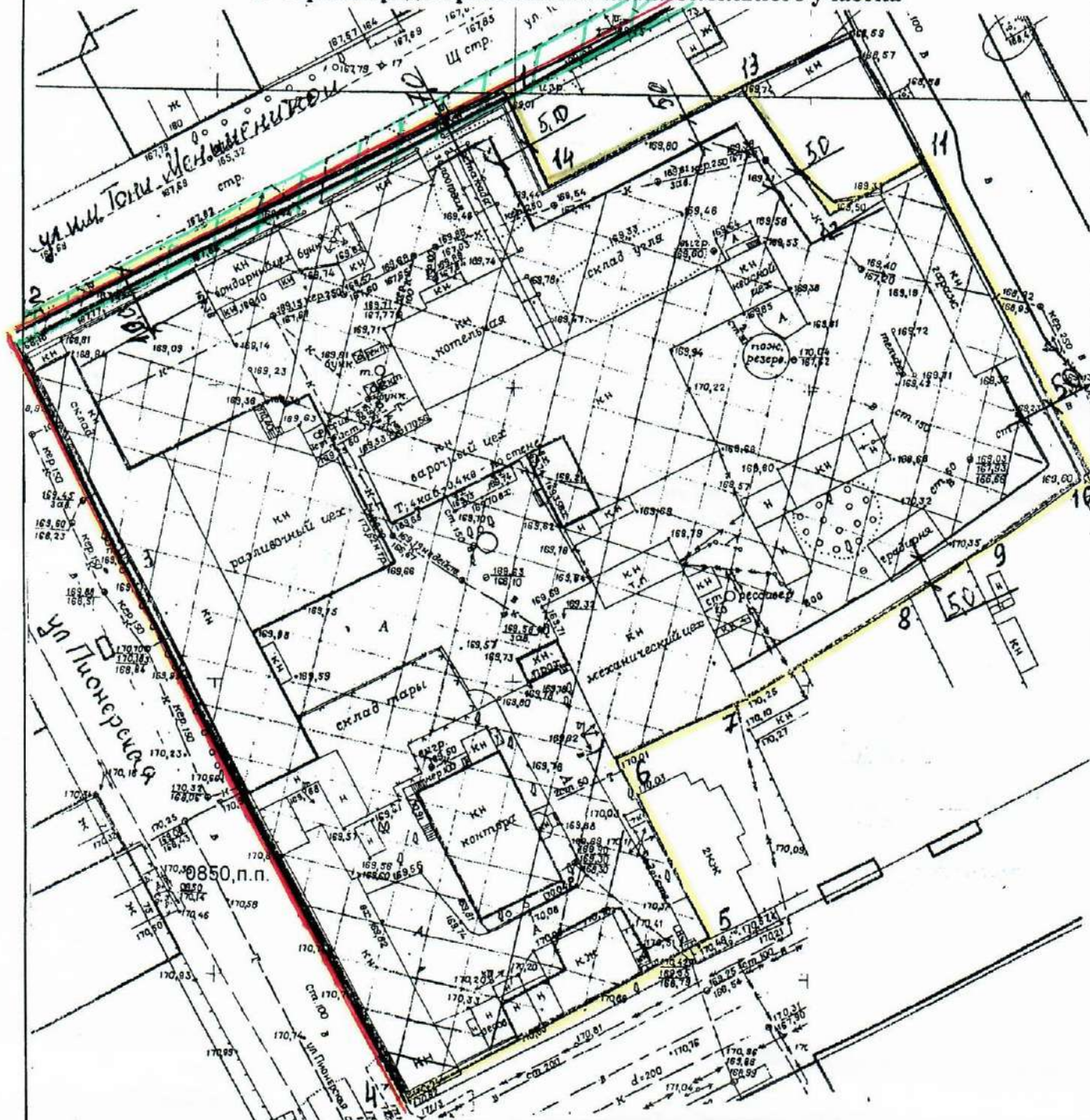
(расшифровка подписи)

Представлен _____

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления)

(дата)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



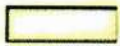
Экспликация зданий и сооружений

№ по плану	Наименование зданий и сооружений	Примечание
-	-	-

Площадь земельного участка 1,6923 га

Заказчик: ООО УК «Молния Недвижимость»								
Изм	Ко	Ли	№	Под	Дата			
Нач. Упр.	Герашенко А.А.		Градостроительный план земельного участка, расположенного по адресу: г. Троицк, ул. им. С.И. Ловчикова, 41 Чертеж земельного участка М 1:1000			Стадия	Лист	Листов
Нач. отдела	Макрицкая А.А.					ГП	2	
Выполнил	Бурлак М.О.					Управление по архитектуре и градостроительству Администрации города Троицка		
				04.2021г.				

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



- границы земельного участка;



- место допустимого расположения объекта;



- охранная зона ЛЭП.

Примечание: Строительство, реконструкцию предусмотреть в соответствии с СП42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объекты защиты» и действующих санитарных, противопожарных норм и правил.

Установлено ограничение права на часть земельного участка, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электрического хозяйства, привести к их повреждению, а так же:

- набрасывать на провода и опоры посторонние предметы;
- размещать свалки;
- производить работы ударным механизмом;
- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений и т.д.

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе 1:500

ЮЖУРАЛТИСИЗ

1990

(дата)

(наименование кадастрового инженера)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан Управлением по архитектуре и градостроительству 29.04.2021 г.

(дата, наименование организации)

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне № 01 04 11 Г 1

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Градостроительный регламент земельного участка установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории Троицкого городского округа, утвержденными решением Собрании депутатов города Троицка Челябинской области от 24.06.2009г. №120. «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории Троицкого городского округа».

2.2. Информация о разрешенном использовании земельного участка

Г 1 Промышленные зоны

Зона функционирования, модернизации и реконструкции, размещения производственных предприятий, для которых характерно негативное влияние на окружающую среду.

В этой зоне возможно размещение предприятий, коммунально-складских объектов, объектов сервисного обслуживания населения низкого уровня вредности.

							тва
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			Функциональная зона	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ _____, _____,
 (согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
 инвентаризационный или кадастровый номер _____

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Памятник и Комплекс строений пивного завода Зуккера народов Российской Федерации
 № _____, _____,
 (согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)
 решение Правительства Российской Федерации от 14.04.2016 № 167 _____,
 (наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)
 регистрационный номер в реестре _____ от _____ (дата)



**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ
ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Российская Федерация, ул. Воровского, 30,
г. Челябинск, 454048,
тел. (8-351) 232-40-05, факс (8-351) 232-40-05
E-mail: okn@okn.eps74.ru
ОГРН 1167456104826,
ИНН/КПП 7453298236/745301001

От 29 ИЮЛ 2021 № 01-08/2152

На № _____ от _____

Директору
ООО УК «МОЛНИЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ»

Ю.В. Худяковой

legal.counsel@invest174.ru

Уважаемая Юлия Викторовна!

На Ваш запрос от 15.07.2021 г. о предоставлении сведений об объектах недвижимости, расположенных по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. Ловчикова, 41, сообщаем следующее.

- 1) здание цеха розлива с кадастровым номером 74:35:0200008:49 площадью 2785,9 кв. м;
- 2) здание варочного цеха с кадастровым номером 74:35:0000000:2320, площадью 2290 кв. м;
- 3) здание пивбара с кадастровым номером 74:35:0200008:46 площадью 230,3 кв. м;
- 4) здание лаборатории с кадастровым номером 74:35:0200008:50 площадью 139 кв. м;
- 5) здание гаража с кадастровым номером 74:35:0200008:43 площадью 718,2 кв. м;
- 6) сооружение проходной будки с кадастровым номером 74:35:0200008:40 площадью 19,8 кв. м;
- 7) сооружение компрессорной и ОГМ (механическая мастерская) с кадастровым номером 74:35:0000000:2319;
- 8) сооружение котельной с кадастровым номером 74:35:0000000:2303, являются выявленными объектами культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера», включенным в Перечень выявленных объектов культурного наследия Челябинской области на основании списка 20.02.1995 г. № 14 выявленных объектов Челябинской области, представляющих историческую, художественную, научную или иную культурную ценность (копия прилагается).

В соответствии с п. 5 ст. 16.1 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ) выявленный объект культурного наследия подлежит государственной охране в соответствии с указанным Федеральным законом до принятия решения о включении его в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр) либо об отказе во включении его в Реестр.

Проведение государственной историко-культурной экспертизы для принятия решения о включении выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» в Единый государственный реестр объектов культурного наследия или его исключении из перечня выявленных объектов культурного наследия Челябинской области в рамках государственной программы «Сохранение, использование, популяризация и государственная охрана объектов культурного наследия», утвержденной Постановлением правительства Челябинской области от 26.11.2020г. № 619-П запланировано в 2022 году.

Сведения о наличии объектов культурного наследия по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. Ловчикова, 41, Здание столярного цеха с кадастровым номером 74:35:0000000:2317 площадью 69,6 кв.м в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в Перечне выявленных объектов культурного наследия Челябинской области, представляющих историческую, художественную или иную культурную ценность, и в списке объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, отсутствуют.

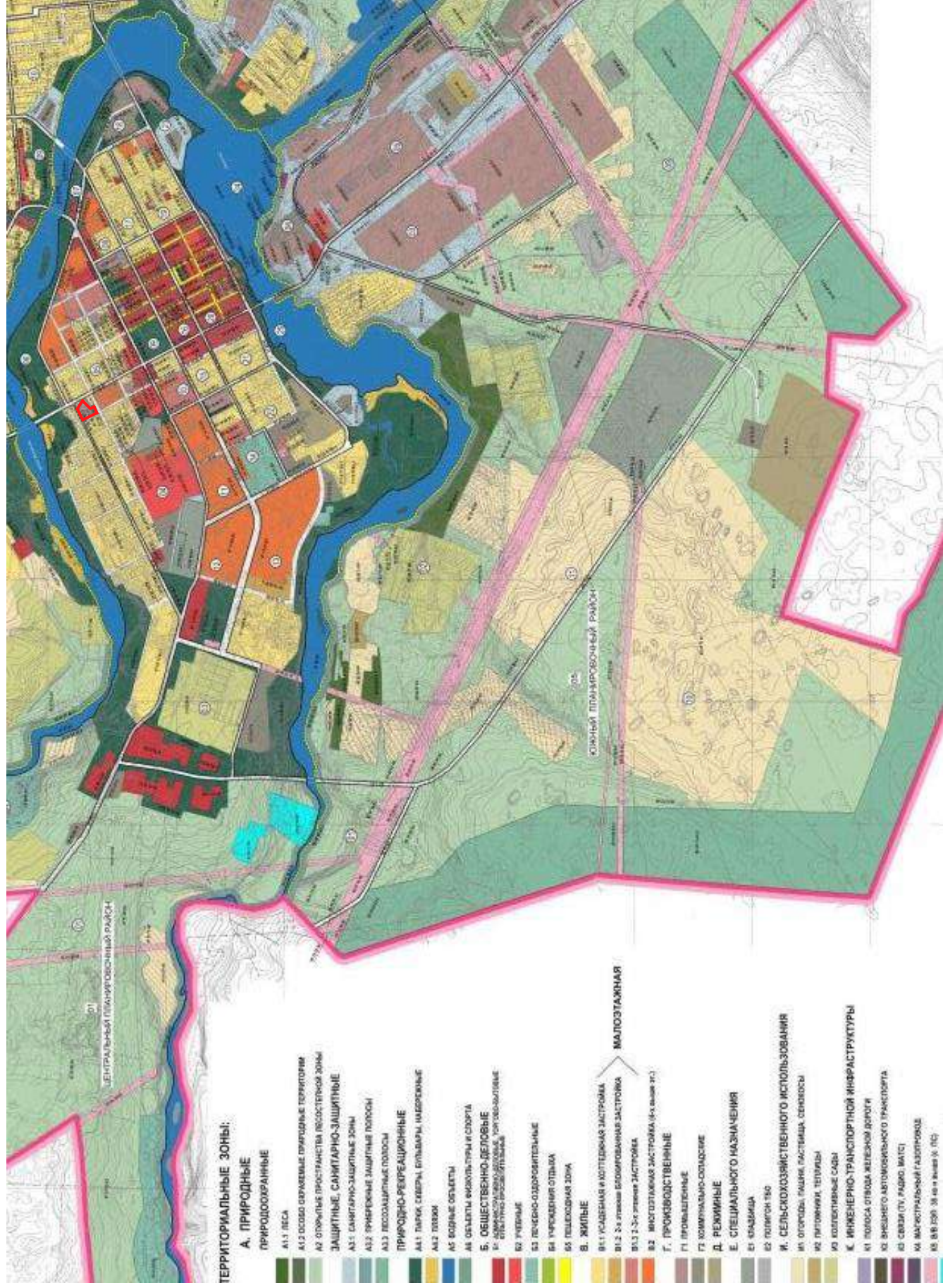
Указанные сведения являются актуальными (действительными) на дату предоставления сведений региональным органом государственной охраны объектов культурного наследия.

Приложение: в электронном виде

Председатель
Государственного комитета



А.В. Федичкин



Выкопировка из Карты градостроительного зонирования Троицкого городского округа Челябинской области (ЛК ГПИ «Челябинскгражданпроект»), 2021 г.

Приложение № 3 к Акту государственной историко-культурной экспертизы.

Материалы по фотофиксации выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера» по адресу: Челябинская область, г.Троицк, ул.Ловчикова,41 (иллюстрации, список иллюстраций).

Экспертом проведена фотофиксация объекта в феврале 2022г., использованы материалы по фотофиксации, предоставленные Заказчиком, а также использованы материалы из ресурсов интернета.



1. Вид на земельный участок со строениями бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера, прилегающую к нему территорию с р.Увелькой.



2. Вид на центральную часть бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера сверху, с юго-востока (Фото – декабрь 2020 г., автор – Д.Белоусов). Ссылка: <https://avatars.mds.yandex.net/get-images-cbir/1634583/Stb6o0OHnw-OsoAH2mSKg8444/ocr>.



3. Вид на центральную часть бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера – сверху на крыши (Фото – декабрь 2020 г., автор – Д.Белоусов). Ссылка: https://avatars.mds.yandex.net/get-zen_doc/5285773/pub_6182a8ec4598a221ee420be1_6182acf90c1204759c678f40/scale_2400.



4. Вид на въезд на территорию бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера с северо-восточной стороны ул.Ловчикова (Фото февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).



5. Вид на здания варочного цеха, сушилку солодовенного цеха со стороны ул. Ловчикова. (Фото - 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4775090/4775090_800.jpg.



6. Вид на здание варочного цеха, сушилку солодовенного цеха пивоваренного завода Я.Э.Зуккера с юго-востока ул.Красноармейской (Фото – 2017 г., автор – В.Федулов).

Ссылка:

<https://fotki.yandex.ru/next/users/sallem/album/160240/view/925358>.



7. Вид на здание варочного цеха, сушилку солодовенного цеха со стороны северо-востока ул. Красноармейской (Фото 2019г., автор – Ю.Латышев). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4772848/4772848_800.jpg.



8. Вид на здание варочного цеха, сушилку солодовенного цеха со стороны ул. Пионерской (Фото 2019г., автор – Ю.Латышев). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4772957/4772957_800.jpg.



9. Вид на территорию бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера со стороны главного въезда (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).



10. Вид на строения бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (цех розлива, варочный цех, лаборатория, сушилка солодовенного цеха) со стороны юго-запада. (Фото – начала XXI в.). Ссылка: https://avatars.mds.yandex.net/get-zen_doc/5255669/pub_6182a8ec4598a221ee420be1_6182acb87d6b0c164100fc75/scale_2400.



11. Вид на строения бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (варочный цех, котельная) со стороны северо-запада. (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).



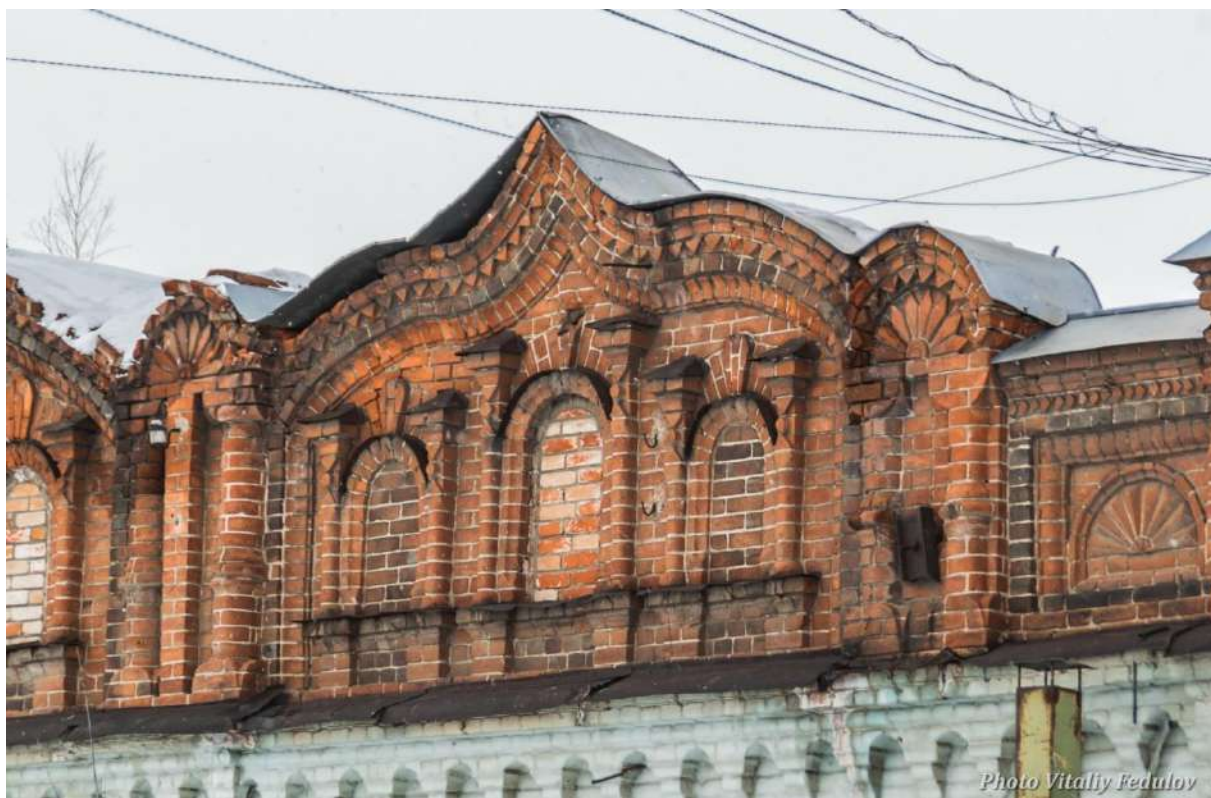
12. Главный фасад цеха розлива бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).



13. Боковой северо-восточный фасад цеха розлива бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).



14. Задний северо-западный фасад цеха розлива бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).



15. Фрагмент карниза и фигурного аттика главного фасада цеха розлива бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (Фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4763709/4763709_800.jpg.



16. Главный юго-восточный фасад варочного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).



17. Фрагмент юго-западного фасада варочного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).



18. Задний северо-западный фасад варочного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4772071/4772071_800.jpg.



19. Главный и северо-восточный фасады варочного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4767397/4767397_800.jpg.



20. Вехний элемент лестничной клетки главного фасада варочного цеха пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4765407/4765407_2000.jpg.



21. Окна главного фасада варочного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4763223/4763223_800.jpg.



22. Главный фасад здания котельной бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).



23. Боковой северо-восточный фасад здания котельной бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото- февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).



24. Фрагмент главного фасада с аттиком здания котельной бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).



25. Фрагмент главного фасада с аттиком здания бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).



26. Фрагмент помещения котельной с аркой и винтовой лестницей бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4771387/4771387_800.jpg.



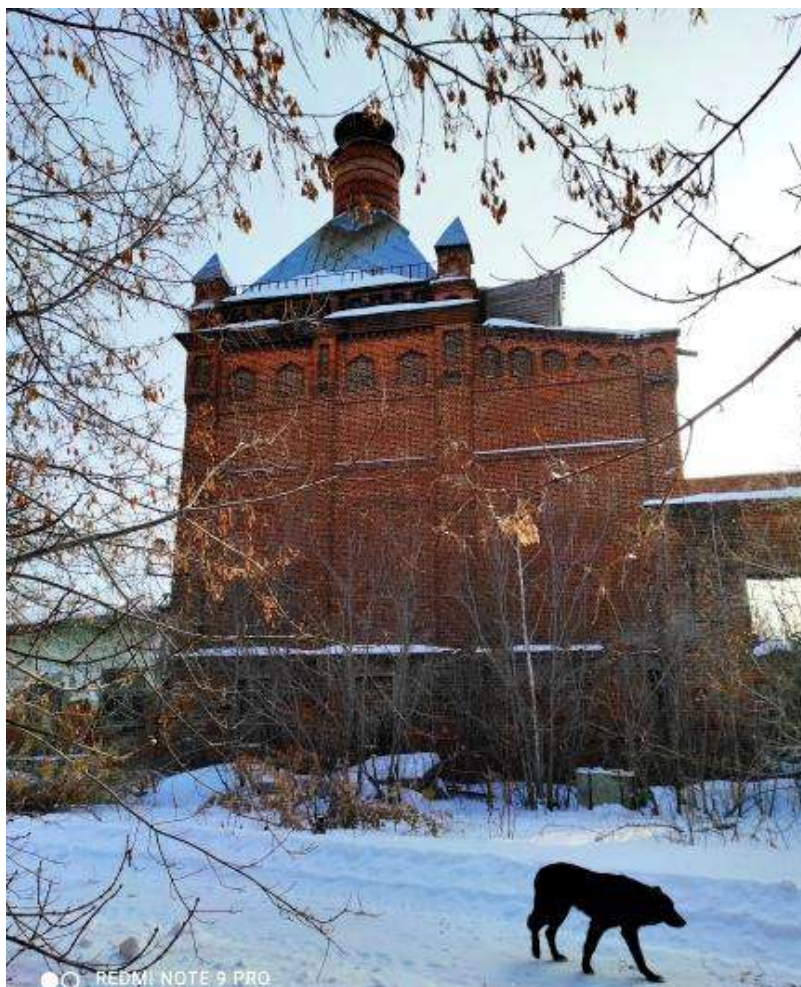
27. Фрагмент помещения котельной с лучковыми окнами бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4768785/4768785_800.jpg.



28. Главный юго-восточный фасад сушилки солодовенного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов) Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4765582/4765582_2000.jpg.



29. Боковой северо-восточный фасад сушилки солодовенного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: <https://fotki.yandex.ru/next/users/sallem/album/160240/view/925358>.



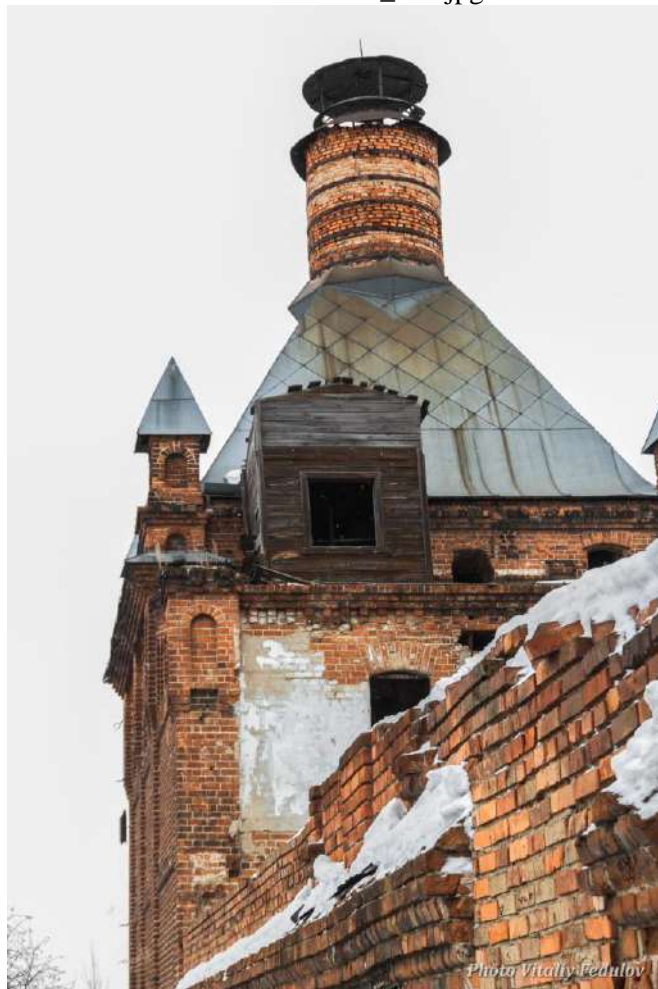
30. Задний северо-западный фасад сушилки солодовенного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).



31. Вид на сохранившуюся северо-западную стену и сушилку солодовенного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4769430/4769430_800.jpg.



32. Задний северо-западный фасад северо-западной стены солодовенного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4767796/4767796_800.jpg.



33. Боковой юго-западный фасад сушилки и часть сохранившейся стены солодовенного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4766609/4766609_2000.jpg.



34. Карниз, шатровая крыша с башенками и вентиляционной трубой сушилки солодовенного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов).
Ссылки: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4766403/4766403_2000.jpg,
https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4765711/4765711_800.jpg.



35. Кирпичное оформление главного фасада сушилки солодовенного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (фото – 2021г.). Ссылка: https://avatars.mds.yandex.net/get-zen_doc/1586459/pub_6182a8ec4598a221ee420be1_6182aeb6984e6b18628b5b17/scale_2400.



36. Юго-восточный и северо-восточный фасады квасного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (фото – 2021г.). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4766189/4766189_2000.jpg.



37. Фрагмент северо-западного фасада квасного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото- февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).



38. Главный юго-западный фасад лаборатории бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).



39. Боковой юго-восточный и задний северо-восточный фасады бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото- февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).



40. Общий вид на главный фасад конторы бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4767397/4767397_800.jpg.



41. Главный фасад с поздним тамбуром здания конторы бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото – 2021г.). Ссылка: https://avatars.mds.yandex.net/get-zen_doc/1640581/pub_6182a8ec4598a221ee420be1_6182abbe7b6ef47a60d1d6a7/scale_2400.



42. Боковой юго-восточный фасад со сдвоенным окном здания конторы бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).



43. Задний юго-западный фасад здания конторы бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).



44. Фрагмент угловой части главного фасада здания конторы бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).



45. Вид на арку в вестибюле здания конторы бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото – 2021г.). Ссылка: https://avatars.mds.yandex.net/get-zen_doc/1781567/pub_6182a8ec4598a221ee420be1_6182ac2e0c1204759c66da8e/scale_2400.



46. Лепная розетка и тянутые филенки потолка основного помещения со стороны восточного угла здания конторы бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото – 2021г.). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4761361/4761361_800.jpg.



47. Деревянная филенчатая двухстворчатая дверь помещений здания конторы бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).



48. Лепная розетка помещения со стороны юго-западного фасада здания конторы бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото – 2021г.). Ссылка: https://avatars.mds.yandex.net/get-zen_doc/3384412/pub_6182a8ec4598a221ee420be1_6182ac2f7b739e003baa6dea/scale_2400.



49. Голландская печь здания конторы бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).



50. Вид на поздние кирпичные стены магазина и пивной лавки, закрывающие исторические фасады бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).



51. Фрагмент исторического фасада магазина бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото- февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).



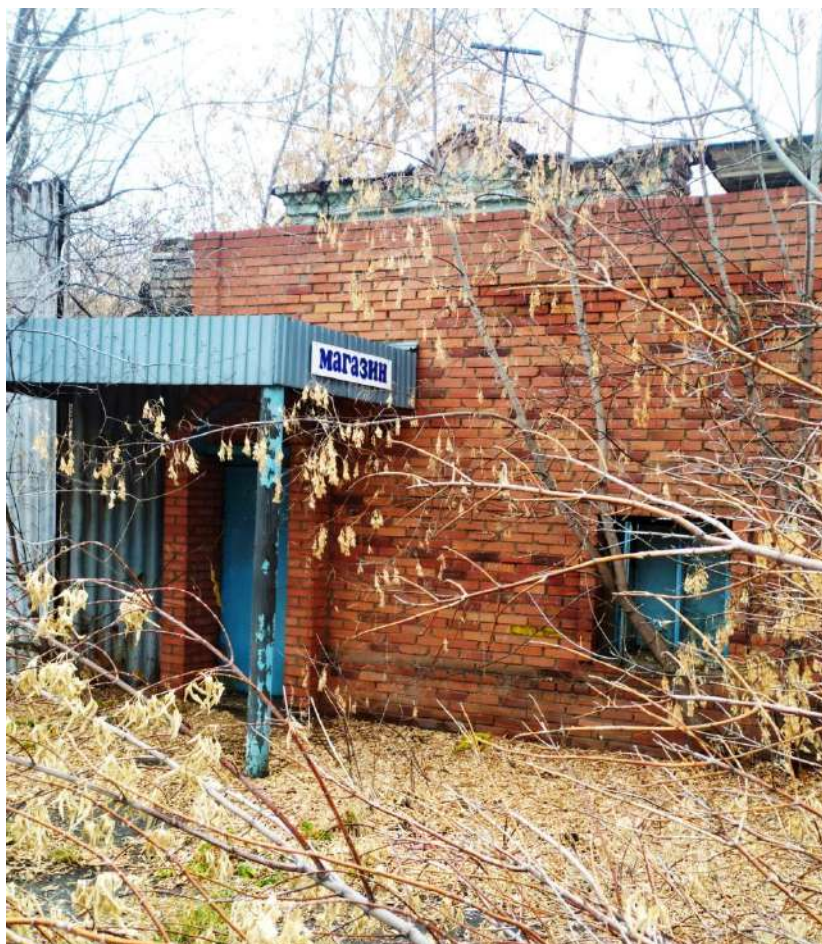
52. Исторические дворовые фасады магазина бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото – 2021г.). Ссылка: https://avatars.mds.yandex.net/get-zen_doc/1901404/pub_6182a8ec4598a221ee420be1_6182aefa3586b644e8ab05be/scale_2400.



53. Исторический вход в подвальное помещение магазина бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото – 2021г.). Ссылка: https://avatars.mds.yandex.net/get-zen_doc/127081/pub_6182a8ec4598a221ee420be1_6182af41e8eeee66656697e5/scale_2400.



54. Поздний пристрой со стороны северо-восточного фасада магазина бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото- февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).



55. Поздний вход с поздними кирпичными стенами, закрывающие исторический фасад пивной лавки бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).



56. Юго-западный фасад жилого дома (особняка) Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).



57. Исторический главный фасад с поздними кирпичными стенами и входной группой жилого дома (особняка) Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).



58. Исторический главный фасад с поздними кирпичными стенами и фрагмент исторического северо-восточного фасада жилого дома (особняка) Зуккера. (Фото – 2019 г., автор – Ю.Латышев). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4773492/4773492_800.jpg.



59. Исторический балкон юго-западного фасада жилого дома (особняка) Зуккера. (Фото 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4760005/4760005_800.jpg.



60. Исторические въездные ворота, заложенные поздней кирпичной кладкой, бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото- февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).



61. Вид на въездные ворота со стороны территории бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото-февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).



62. Исторические кирпичные полуразрушенные складские строения, пристроенные к цеху розлива бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).



63. Исторические кирпичные полуразрушенные складские строения вдоль границ территории пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото – 2021 г.). Ссылка: https://avatars.mds.yandex.net/get-zen_doc/5221933/pub_6182a8ec4598a221ee420be1_6182af414598a221ee47e234/scale_2400.



64. Вид на поздние гаражи (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).



65. Вид на механический цех (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).



66. Вид на проходную будку (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).



67. Вид на столярный цех (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).

Список иллюстраций:

1. Вид на земельный участок со строениями бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера, прилегающую к нему территорию с р.Увелькой;
2. Вид на центральную часть бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера сверху, с юго-востока (Фото – декабрь 2020 г., автор – Д.Белоусов). Ссылка: <https://avatars.mds.yandex.net/get-images-cbir/1634583/Stb6o0OHInw-OsoAH2mSKg8444/ocr>.
3. Вид на центральную часть бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера – сверху на крыши (Фото – декабрь 2020 г., автор – Д.Белоусов). Ссылка: https://avatars.mds.yandex.net/get-zen_doc/5285773/pub_6182a8ec4598a221ee420be1_6182acf90c1204759c678f40/scale_2400.
4. Вид на въезд на территорию бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера с северо-восточной стороны ул.Ловчикова (Фото февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).
5. Вид на здания варочного цеха, сушилку солодовенного цеха со стороны ул. Ловчикова. (Фото - 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4775090/4775090_800.jpg.
6. Вид на здание варочного цеха, сушилку солодовенного цеха пивоваренного завода Я.Э.Зуккера с юго-востока ул.Красноармейской (Фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: <https://fotki.yandex.ru/next/users/sallem/album/160240/view/925358>.
7. Вид на здание варочного цеха, сушилку солодовенного цеха со стороны северо-востока ул. Красноармейской (Фото 2019г., автор – Ю.Латышев). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4772848/4772848_800.jpg.
8. Вид на здание варочного цеха, сушилку солодовенного цеха со стороны ул. Пионерской (Фото 2019г., автор – Ю.Латышев). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4772957/4772957_800.jpg.
9. Вид на территорию бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера со стороны главного въезда (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).
10. Вид на строения бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (цех розлива, варочный цех, лаборатория, сушилка солодовенного цеха) со стороны юго-запада. (Фото – начала XXI в.). Ссылка: https://avatars.mds.yandex.net/get-zen_doc/5255669/pub_6182a8ec4598a221ee420be1_6182acb87d6b0c164100fc75/scale_2400.
11. Вид на строения бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (варочный цех, котельная) со стороны северо-запада. (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).
12. Главный фасад цеха розлива бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).
13. Боковой северо-восточный фасад цеха розлива бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).
14. Задний северо-западный фасад цеха розлива бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (Фото- февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).
15. Фрагмент карниза и фигурного аттика главного фасада цеха розлива бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (Фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4763709/4763709_800.jpg.
16. Главный юго-восточный фасад варочного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).
17. Фрагмент юго-западного фасада варочного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (Фото- февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).
18. Задний северо-западный фасад варочного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4772071/4772071_800.jpg.
19. Главный и северо-восточный фасады варочного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4767397/4767397_800.jpg.

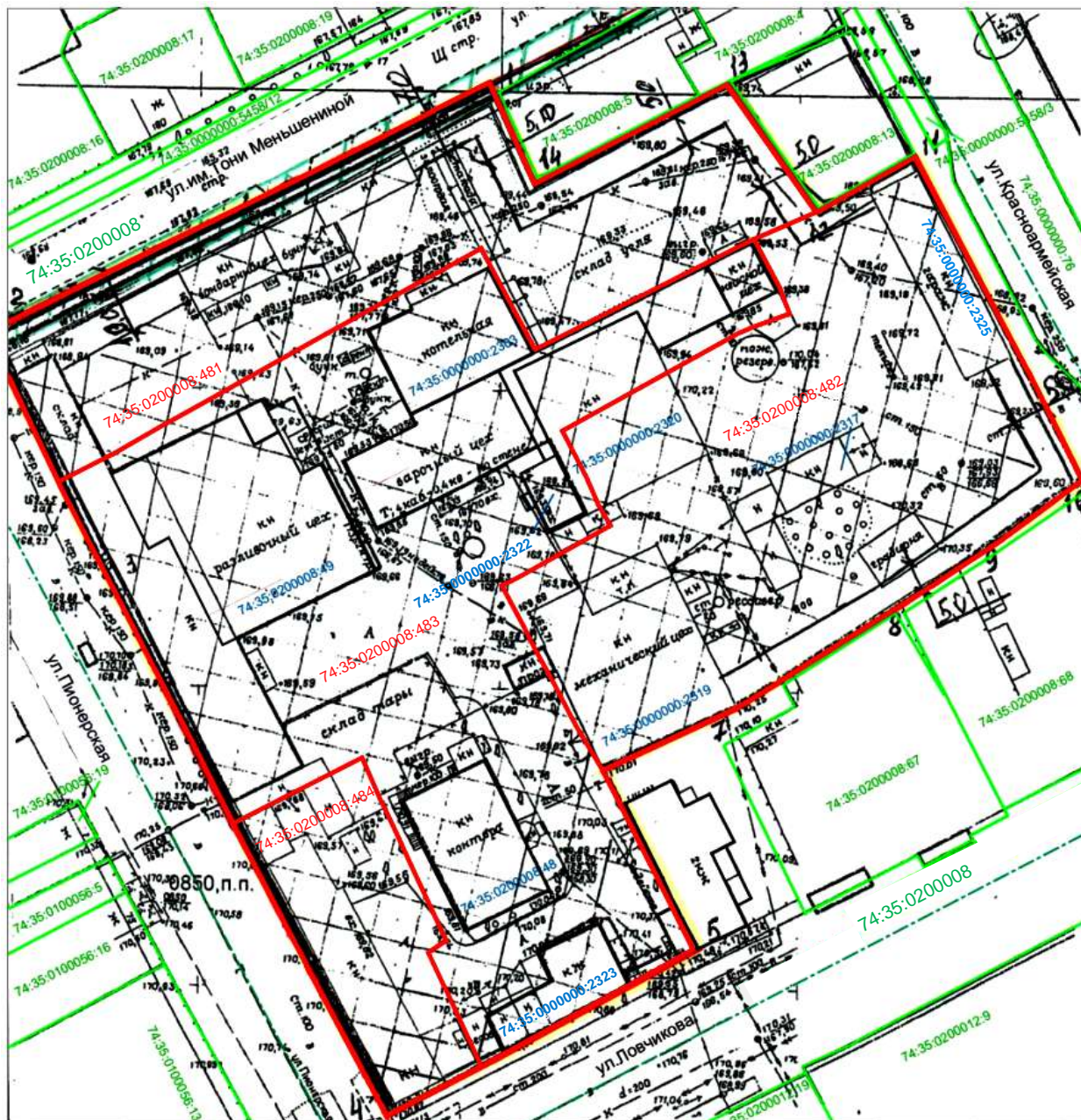
20. Вехний элемент лестничной клетки главного фасада варочного цеха пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4765407/4765407_2000.jpg.
21. Окна главного фасада варочного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4763223/4763223_800.jpg.
22. Главный фасад здания котельной бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).
23. Боковой северо-восточный фасад здания котельной бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото- февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).
24. Фрагмент главного фасада с аттиком здания котельной бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).
25. Фрагмент главного фасада с аттиком здания бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).
26. Фрагмент помещения котельной с аркой и винтовой лестницей бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4771387/4771387_800.jpg.
27. Фрагмент помещения котельной с лучковыми окнами бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4768785/4768785_800.jpg.
28. Главный юго-восточный фасад сушилки солодовенного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4765582/4765582_2000.jpg.
29. Боковой северо-восточный фасад сушилки солодовенного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э. Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: <https://fotki.yandex.ru/next/users/sallem/album/160240/view/925358>.
30. Задний северо-западный фасад сушилки солодовенного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).
31. Вид на сохранившуюся северо-западную стену и сушилку солодовенного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4769430/4769430_800.jpg.
32. Задний северо-западный фасад северо-западной стены солодовенного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4767796/4767796_800.jpg.
33. Боковой юго-западный фасад сушилки и часть сохранившейся стены солодовенного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4766609/4766609_2000.jpg.
34. Карниз, шатровая крыша с башенками и вентиляционной трубой сушилки солодовенного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылки: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4766403/4766403_2000.jpg, https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4765711/4765711_800.jpg.
35. Кирпичное оформление главного фасада сушилки солодовенного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (фото – 2021г.). Ссылка: https://avatars.mds.yandex.net/get-zen_doc/1586459/pub_6182a8ec4598a221ee420be1_6182aeb6984e6b18628b5b17/scale_2400.
36. Юго-восточный и северо-восточный фасады квасного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (фото – 2021г.). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4766189/4766189_2000.jpg.
37. Фрагмент северо-западного фасада квасного цеха бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото- февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).
38. Главный юго-западный фасад лаборатории бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).

39. Боковой юго-восточный и задний северо-восточный фасады бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото- февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).
40. Общий вид на главный фасад конторы бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото – 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4767397/4767397_800.jpg.
41. Главный фасад с поздним тамбуром здания конторы бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото – 2021г.). Ссылка: https://avatars.mds.yandex.net/get-zen_doc/1640581/pub_6182a8ec4598a221ee420be1_6182abbe7b6ef47a60d1d6a7/scale_2400.
42. Боковой юго-восточный фасад со сдвоенным окном здания конторы бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).
43. Задний юго-западный фасад здания конторы бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).
44. Фрагмент угловой части главного фасада здания конторы бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото- февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).
45. Вид на арку в вестибюле здания конторы здания конторы бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото – 2021г.). Ссылка: https://avatars.mds.yandex.net/get-zen_doc/1781567/pub_6182a8ec4598a221ee420be1_6182ac2e0c1204759c66da8e/scale_2400.
46. Лепная розетка и тянутые филенки потолка основного помещения со стороны восточного угла здания конторы бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото – 2021г.). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4761361/4761361_800.jpg.
47. Деревянная филенчатая двухстворчатая дверь помещений здания конторы бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото- февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).
48. Лепная розетка помещения со стороны юго-западного фасада здания конторы бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото – 2021г.). Ссылка: https://avatars.mds.yandex.net/get-zen_doc/3384412/pub_6182a8ec4598a221ee420be1_6182ac2f7b739e003baa6dea/scale_2400.
49. Голландская печь здания конторы бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото- февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).
50. Вид на поздние кирпичные стены магазина и пивной лавки, закрывающие исторические фасады бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).
51. Фрагмент исторического фасада магазина бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото- февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).
52. Исторические дворовые фасады магазина бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото – 2021г.). Ссылка: https://avatars.mds.yandex.net/get-zen_doc/1901404/pub_6182a8ec4598a221ee420be1_6182aefa3586b644e8ab05be/scale_2400.
53. Исторический вход в подвальное помещение магазина бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото – 2021г.). Ссылка: https://avatars.mds.yandex.net/get-zen_doc/127081/pub_6182a8ec4598a221ee420be1_6182af41e8eeee66656697e5/scale_2400.
54. Поздний пристрой со стороны северо-восточного фасада магазина бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).
55. Поздний вход с поздними кирпичными стенами, закрывающие исторический фасад пивной лавки бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).
56. Юго-западный фасад жилого дома (особняка) Зуккера. (Фото - февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).
57. Исторический главный фасад с поздними кирпичными стенами и входной группой жилого дома (особняка) Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).
58. Исторический главный фасад с поздними кирпичными стенами и фрагмент исторического северо-восточного фасада жилого дома (особняка) Зуккера. (Фото – 2019 г., автор – Ю.Латышев). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4773492/4773492_800.jpg.

59. Исторический балкон юго-западного фасада жилого дома (особняка) Зуккера. (Фото 2017 г., автор – В.Федулов). Ссылка: https://ic.pics.livejournal.com/yuvlatyshev/22714000/4760005/4760005_800.jpg.
60. Исторические въездные ворота, заложенные поздней кирпичной кладкой, бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).
61. Вид на въездные ворота со стороны территории бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Дьячков А.Н.).
62. Исторические кирпичные полуразрушенные складские строения, пристроенные к цеху розлива бывшего пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).
63. Исторические кирпичные полуразрушенные складские строения вдоль границ территории пивоваренного завода Я.Э.Зуккера (Фото – 2021 г.). Ссылка: https://avatars.mds.yandex.net/get-zen_doc/5221933/pub_6182a8ec4598a221ee420be1_6182af414_598a221ee47e234/scale_2400.
64. Вид на поздние гаражи (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).
65. Вид на механический цех (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).
66. Вид на проходную будку (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).
67. Вид на столярный цех (Фото - февраль 2022г., автор Маевская Т.И.).

Приложение № 4 к Акту государственной историко-культурной экспертизы.

Данные из Кадастровой карты г.Троицка на июль 2022 г. по территории, прилегающей к выявленному объекту культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера».



Условные обозначения:

- - - - граница кадастрового квартала 74:35:0200008
- - границы существующих земельных участков с кадастровыми номерами 74:35:0200008:481, 74:35:0200008:482, 74:35:0200008:483, 74:35:0200008:484, в пределах которых расположен выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера»
- - границы прилегающих земельных участков, состоящих на кадастровом учёте
- 74:35:0000000:2303 - кадастровые номера зданий и сооружений
- 74:35:0200008:481 - кадастровые номера земельных участков
- 74:35:0200008:67

Приложение № 5 к Акту государственной историко-культурной экспертизы.

Предмет охраны.

Описание особенностей объекта культурного наследия, подлежащих обязательному сохранению (описание особенностей объекта культурного наследия, подлежащих обязательному сохранению, фотографии общих видов строений комплекса) .

Объект: объект культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» (далее-комплекс).

Состав объекта культурного наследия:

- 1). цех розлива с бродильно-лагерным подвалом** - с кадастровым номером 74:35:0200008:49 (Литера И1-часть подвального и первого этажей без надстроев и пристроев), в габаритах 25м x 34м.;
- 2). варочный цех** - с кадастровым номером 74:35:0000000:2320 (главный корпус, Литера И8 без сохранившихся элементов солодовенного цеха и постройки квасного цеха), в габаритах 13м x 31м ;
- 3). стены и сушилка здания солодовенного цеха** - с кадастровым номером 74:35:0000000:2320, (главный корпус, Литера И8- сохранившиеся юго- и северо-западные стены цеха, сушилка) в габаритах 15м x 30,4м ;
- 4). квасной цех** - с кадастровым номером 74:35:0000000:2320 (главный корпус, Литера И8- двухэтажный пристрой к северо-восточному фасаду сушилки), в габаритах 8,7м x 9,4м ;
- 5). котельная** с кадастровым номером №74:35:0000000:2303 (Литера М, М1), в габаритах 17,5м x 23,5м ;
- 6). лаборатория** с кадастровым номером 74:35:0200008:2322 (Литера И16 - без пристроя со стороны северо-западного фасада), в габаритах 6,4м x 11м ;
- 7). контора** с кадастровым номером 74:35:0200008:48 (Литера В), в габаритах 15,7м x 23,2м ;
- 8). магазин-пивная лавка** с кадастровым номером 74:35:0200008:2323 (Литера Е, Е1, Е2,Е3), в габаритах 11м x 22,6м ;
- 9). особняк Зуккера** (Литера А1, А2, А3, а2,а3), в габаритах 16,3м x 27,5м ;
- 10). кирпичные въездные ворота** в габаритах 10м x 1м (далее - здания-памятники, строения).

Адрес: Челябинская область, г.Троицк, ул.Ловчикова,41.

«Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» сформировался и имел целостный архитектурный облик на начало XX в. (до 1942г.). Опись предмета охраны включает в себя все внешние архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия (комплекса и его элементов), а также форму, облик, стиль, материал, цвет и декоративные элементы зданий-памятников, строений, входящих в его состав, **по состоянию на начало XXI в. (до 2022г.)**. При выполнении проектных работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» необходимо выполнить проект Предмета охраны с более уточненным описанием особенностей объекта культурного наследия, подлежащих обязательному сохранению.

1.Объемно-пространственное решение комплекса в структуре города:

1.1. Градостроительный приём расположения комплекса в северо-западной части исторической зоны г.Троицка в непосредственной близости от поймы р.Увельки: существующее островное местоположение комплекса разноэтажных исторических объектов промышленной архитектуры в сочетании с объектами гражданской архитектуры конца XIXв.- начала XXв.: одноэтажных зданий-памятников цеха розлива, конторы, магазина-пивной лавки; двухэтажных зданий-памятников котельной, квасного цеха, особняка Зуккера, пятиэтажных зданий-памятников варочного цеха и сушилки солодовенного цеха;

1.2. Существующее местоположение комплекса как части сохранившейся историко-архитектурной среды конца XIXв.-начала XXв. в исторической зоне г.Троицка.

2.Объемно-планировочное решение комплекса:

2.1. Образ комплекса заводских и гражданских кирпичных и оштукатуренных одно-пятиэтажных зданий со скатной крышей, построенных, в основном, на протяжении 1902-1908гг., обращенных главными фасадами на протяженную площадь, расположенную в центральной части земельного участка, в пределах которого размещен комплекс пивоваренного завода в стиле эклектики с элементами классицизма и модерна (краснокирпичный стиль) в комплексе с кирпичными въездными воротами;

2.2. Образ промышленного кирпичного одноэтажного со скатной крышей и богато декорированным сложной формы аттиком здания цеха розлива, построенного в стиле эклектики и представляющего собой здание в целом квадратной формы с габаритными размерами исторической части: 25м x 34м ;

2.3. Образ промышленного кирпичного пятиэтажного со скатной крышей и выделяющимся объемом лестничной клетки здания варочного цеха, построенного в стиле эклектики и представляющего собой здание в целом прямоугольной формы с габаритными размерами исторической части: 13м x 31м ;

2.4. Образ промышленного кирпичного пятиэтажного с шатровой крышей, акцентированной высокой круглой вентиляционной трубой и здания солодовенного цеха, построенного в стиле эклектики и представляющего собой здание в целом прямоугольной формы с габаритными размерами с учетом сохранившихся стен солодовенного цеха: 15м x 30,4м ;

2.5. Образ промышленного кирпичного двухэтажного с плоской крышей здания квасного цеха, построенного в стиле эклектики и представляющего собой здание в целом квадратной формы с габаритными размерами: 8,7м x 9,4м;

2.6. Образ промышленного кирпичного двухэтажного с двумя пристроями со скатными крышами и декорированным большим фронтоном здания котельной, построенной в стиле эклектики и представляющей собой здание прямоугольной формы с габаритными размерами: 17,5м x 23,5м ;

2.7. Образ кирпичного двухэтажного со скатной крышей здания лаборатории, построенной в стиле эклектики и представляющей собой здание прямоугольной формы с габаритными размерами без учета позднего пристроя: 6,4м x 11м ;

2.8. Образ гражданского кирпичного одноэтажного со скатной крышей и богато декорированными основными фасадами здания конторы, построенной в стиле эклектики и представляющей собой здание прямоугольной формы с габаритными размерами: 15,7м x 23,2м ;

2.9. Образ комплекса гражданских кирпичных оштукатуренных одноэтажных со скатными крышами и богато декорированными основными фасадами (закрыты поздними кирпичными стенами) здания магазина и пивной лавки, построенных в стиле эклектики и представляющих собой в целом Г - образное по форме здание с габаритными размерами: 11м x 22,6м;

2.10. Образ жилого кирпичного оштукатуренного двухэтажного со скатной крышей и богато декорированным основным фасадом особняка Зуккера, построенного в стиле эклектики и представляющего собой здание сложной формы с габаритными размерами: 16,3м x 27,5м ;

2.11. Образ городских усадебных кирпичных въездных арочных ворот, состоящих из большого транспортного въезда и двух калиток (сохранились части кирпичных столбов средней части) с габаритными размерами: 10м x 1м.

3. Общее композиционно-планировочное решение комплекса и его элементов:

3.1. Общее композиционно-планировочное решение комплекса, состоящее из заводских и гражданских зданий, объединенных общей функциональной принадлежностью (то или иное отношение к пивоваренному заводу), с ориентацией главных фасадов на пространство протяженной заводской площади;

3.2. Общее композиционно-планировочное решение исторических частей элементов комплекса - зданий-памятников: цеха розлива, варочного цеха, солодовенного цеха, квасного цеха, котельной, лаборатории, конторы, магазина-пивной лавки, особняка Зуккера,

образованное существующими кирпичными несущими стенами без учета поздних пристроев, местоположение и количество основных исторических арочных и прямоугольных проемов окон и дверей;

3.3. Общее композиционно-планировочное решение размещения трехчастных кирпичных въездных арочных ворот в пределах территории между зданиями магазина и особняка Зуккера.

4. Основные конструктивные решения элементов ансамбля:

4.1. Конструкция фундаментов зданий-памятников пивоваренного завода - фундаменты ленточные из бутового камня;

4.2. Конструктивная бескаркасная схема зданий-памятников пивоваренного завода с несущими наружными и внутренними стенами из глиняного кирпича пластического формования;

4.3. Крыши зданий-памятников пивоваренного в совокупности целостного архитектурно-композиционного, конструктивного и декоративного решений (шатровая крыша, скатные крыши, деревянные стропильные системы, аттики, фронтоны, слуховые окна, металлические кровли);

4.4. Кирпичные по металлическим балкам своды «по типу Монье» в бродильно-лагерном подвале, перекрытиях по первому этажу здания варочного цеха;

4.5. Чугунные колонны с декоративным оформлением по первому этажу здания варочного цеха.

5. Общее композиционное решение основных фасадов комплекса и его элементов:

5.1. Общее архитектурно-композиционное построение и декоративное оформление зданий-памятников комплекса, состоящее из главных фасадов заводских зданий (цех розлива, варочный цех, сушилка солодовенного цеха, квасной цех, котельная, лаборатория), а также здания конторы в стиле эклектика с элементами классики и модерна (краснокирпичный стиль); Общее архитектурно-композиционное построение и декоративное оформление зданий, состоящее из главных фасадов гражданских зданий (магазин-пивная лавка, особняк Зуккера, кирпичные въездные ворота) в стиле эклектика с элементами классики и модерна (оштукатуренные фасады). Сохранению подлежит приём мелкой расстекловки окон заводских цехов;

5.2. Кирпичные одноэтажные юго-восточный, северо-западный, часть северо-восточного фасады цеха розлива в совокупности целостного архитектурно-композиционного и декоративного решений в стиле эклектика с элементами классики и модерна (краснокирпичный стиль) со скатной крышей, с проёмами окон и дверей с циркульными и лучковыми арками и клинчатыми перемычками, с рустованными и гладкими плоскостями фасадов и лопаток, с венчающим главный фасад богато украшенным кирпичным трехчастным аттиком в виде кокошников с тремя слуховыми окнами;

5.3. Кирпичные пятиэтажные фасады варочного цеха в совокупности целостного архитектурно-композиционного и декоративного решений в стиле эклектика с элементами классики и модерна (краснокирпичный стиль) со скатной крышей с уступчатым карнизом, с проёмами окон и дверей, в том числе витражей, с лучковыми арками и клинчатыми перемычками, с гладкими пилястрами, декоративно украшенными в верхней части. Особенно богато декорирован главный юго-восточный фасад с надоконными сандриками, междуэтажными поясками, с декоративным убранством подоконных частей фасада, с выступающей плоскостью фасада лестничной клетки с длинными выразительными окнами. Объем лестничной клетки является акцентом всего фасада;

5.4. Кирпичные пятиэтажные фасады сушилки солодовенного цеха в совокупности целостного архитектурно-композиционного и декоративного решений в стиле эклектика с элементами классики и модерна (краснокирпичный стиль) со скатными крышами, с проёмами окон и дверей с лучковыми арками и клинчатыми перемычками, гладкие пилястры, декоративно украшенные в верхней части. Особенно богато декорирован главный юго-восточный фасад с надоконными сандриками, междуэтажными поясками, с декоративным убранством подоконных частей фасада. Фасад разбит на ниши, окна объединены по вертикали объемными

кирпичными наличниками. Сохранению подлежит крыша с уступчатым карнизом с сухариками правой части сушилки в виде шатра с покрытием, украшенным ромбами, с возвышающейся вентиляционной трубой, с декоративно оформленным парапетным основанием, акцентированным по углам высокими парапетными столбиками с арочными нишами и венчающими шатрами. Сохранению подлежит убранство пятого этажа в виде ритмического ряда из пяти стрельчатых арок, из которых средняя - более крупная, украшена уступчатым элементом и двумя коваными элементами между арок;

5.5. Кирпичные одноэтажные северо-западный северо-восточный и юго-восточный фасады квасного цеха в совокупности целостного архитектурно-композиционного и декоративного решений в стиле эклектика с элементами классики (краснокирпичный стиль) с небольшим уступчатым карнизом, с прямоугольными проёмами окон и дверей, с декоративным пояском, с гладкими пилястрами по углам, с арочным дверным проемом с кирпичной обналичкой;

5.6. Кирпичный одноэтажный северо-западный фасад котельной в совокупности целостного архитектурно-композиционного и декоративного решений в стиле эклектика с элементами модерна (краснокирпичный стиль) со скатной крышей; с оконными и дверными проемами с лучковыми арками и клинчатыми перемычками, со ступенчатыми замковыми камнями; с гладкими пилястрами; со ступенчатым карнизом с сухариками; с треугольным фронтоном, акцентированным уступчатым парапетом по коньку, с рисунком по полю фронтона в стиле модерн, с размещенным по центру широким слуховым окном с лучковым завершением и клинчатой перемычкой со ступенчатым замковым камнем;

5.7. Кирпичный двухэтажный юго-западный фасад лаборатории в совокупности целостного архитектурно-композиционного и декоративного решений в стиле эклектика с элементами модерна (краснокирпичный стиль) с оконными и дверными проёмами с лучковыми арками и клинчатыми перемычками; с уступчатым междуэтажным пояском; с небольшим кирпичным пояском, образующим фриз, и небольшим уступчатым карнизом с сухариками;

5.8. Кирпичные одноэтажные северо-восточный, юго-восточный, юго-западный фасады конторы в совокупности целостного архитектурно-композиционного и декоративного решений в стиле эклектика с элементами классики и модерна (краснокирпичный стиль) со скатной крышей; с оконными и дверными проемами с лучковыми арками и объемными клинчатыми перемычками, переходящими в фигурные кирпичные «ушастые» наличники, с уступчатыми сандриками с циркульными арочками, в которых расположены декоративные элементы из точеного кирпича в виде солнышка, в том числе, с одним двойным оконным проёмом; с подоконными кирпичными карнизами; с кардонным пояском из профилированного кирпича, на который опираются уступчатые подоконные ширинки; с пилястрами, украшенными ширинками с уступчатым профилированным обрамлением; с развитым уступчатым кирпичным карнизом с аркатурным пояском в нижнем ряду: арочки опираются на уступчатые стилизованные кронштейны;

5.9. Кирпичные оштукатуренные (воссозданные, на данный момент закрытые поздней кирпичной стеной) одноэтажные юго-восточные фасады магазина и пивной лавки, часть северо-западного фасада магазина в совокупности целостного архитектурно-композиционного и декоративного решений в стиле эклектика с элементами классики и модерна со скатной крышей; с оконными и дверными проёмами с лучковыми арками и объемными клинчатыми перемычками, переходящими в фигурные кирпичные «ушастые» наличники, с уступчатыми сандриками; с подоконными кирпичными карнизами; с кардонным пояском из профилированного кирпича, на который опираются уступчатые подоконные ширинки; с пилястрами, украшенными ширинками с уступчатым профилированным обрамлением; с развитым уступчатым карнизом с аркатурным пояском в нижнем ряду: арочки опираются на уступчатые стилизованные кронштейны; с прямоугольным аттиком с циркульным возвышением по центру пивной лавки;

5.10. Кирпичные оштукатуренные одноэтажные юго-восточный (воссозданный, на данный момент закрыт поздней кирпичной стеной), северо-восточный, юго-восточный фасады особняка Зуккера в совокупности целостного архитектурно-композиционного и декоративного решений в стиле эклектика с элементами классики и модерна со скатной крышей; с оконными и дверными проёмами с лучковыми арками и объемными клинчатыми перемычками,

объёмными оштукатуренными фигурными наличниками; с кардонным поясом; с пилястрами, украшенными ширинками с уступчатым профилированным обрамлением в завершающей и нижней частях; с развитым уступчатым карнизом с аркатурным поясом в нижнем ряду: арочки опираются на уступчатые стилизованные кронштейны; с роскошным балконом с козырьком, расположенным в центральной части юго-западного фасада основного объема на втором этаже, с красивыми металлическими ограждением и большими фигурными кронштейнами, поддерживающими балкон и козырек, с пропиленным деревянным подзором;

5.11. Кирпичные оштукатуренные въездные ворота (воссозданные, на данный момент частично закрыты поздними пристроями и кирпичной стеной) в совокупности целостного архитектурно-композиционного и декоративного решений в стиле эклектика с элементами классики и модерна с четырьмя кирпичными квадратными в плане колоннами с декоративными завершениями с металлическими накрывками; с тремя лучковыми одной большой и двумя малыми арками (средняя со стенкой), двумя глухими стенками, украшенными филенчатыми нишами, соединяющие ворота и рядом стоящие здания магазина и Особняка Зуккера.

6.Элементы интерьеров основных помещений зданий-памятников комплекса Конторы и Котельной:

6.1. Планировочная структура здания-памятника Конторы с коридором посередине со сдвоенным окном с лучковыми перемычками со стороны юго-восточной стены с расположенными по обе стороны помещениями, в том числе, вестибюля и основного помещения (кабинета) со стороны северо-восточной стены;

6.2. Оштукатуренные объёмные профилированные наличники оконных и дверных проемов с лучковыми завершениями здания-памятника Конторы;

6.3. Общее композиционное и декоративное решение в классическом стиле оштукатуренных потолков помещений коридора, вестибюля, второстепенных помещений с применением штукатурных профилированных тяг и филенок, лепных розеток с растительным орнаментом здания-памятника Конторы;

6.4. Общее композиционное и декоративное решение в классическом стиле оштукатуренного потолка основного помещения (кабинета) с богато декорированным лепниной с растительным орнаментом широким карнизом в сочетании с профилированными филенками и угловыми лепными элементами также с растительным орнаментом; с большой лепной роскошного рисунка розеткой посередине потолка здания-памятника Конторы;

6.5. Местоположение, общее композиционное и декоративное решение большой, сложной формы, богато декорированной арки в стиле модерн, соединяющей коридор и вестибюль здания-памятника Конторы, с опиранием на две также богато декорированные колонны;

6.6. Местоположение, общее композиционное и декоративное решение высоких двухстворчатых деревянных филенчатых дверей, расположенных по обе стороны коридора здания-памятника Конторы;

6.7. Местоположение, общее композиционное и декоративное решение двух голландских печей, облицованных керамической плиткой, в здании-памятнике Конторы;

6.8. Наличие двух сейфов в здании-памятнике Конторы фирм S.J.Arnhtim Berlin и «Товарищества Сушевского завода несгораемых шкафов и кухонных плит в Москве».

6.9. Местоположение, общее композиционное и декоративное решение сложной криволинейной формы большой арки в здании-памятнике Котельной;

6.10. Местоположение, общее композиционное решение металлической винтовой лестницы в здании-памятнике Котельной.

**Фотографии общих видов строений объекта культурного наследия
«Комплекс пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста
Зуккера»**

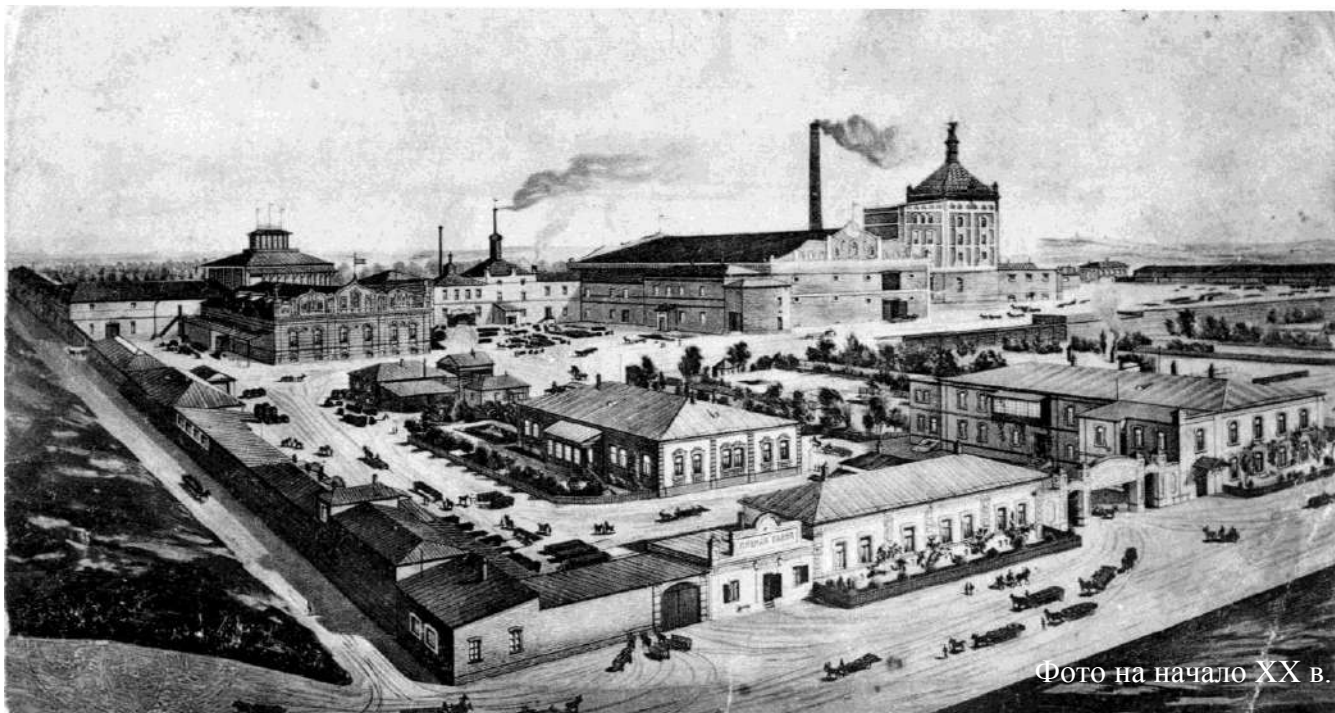


Фото на начало XX в.



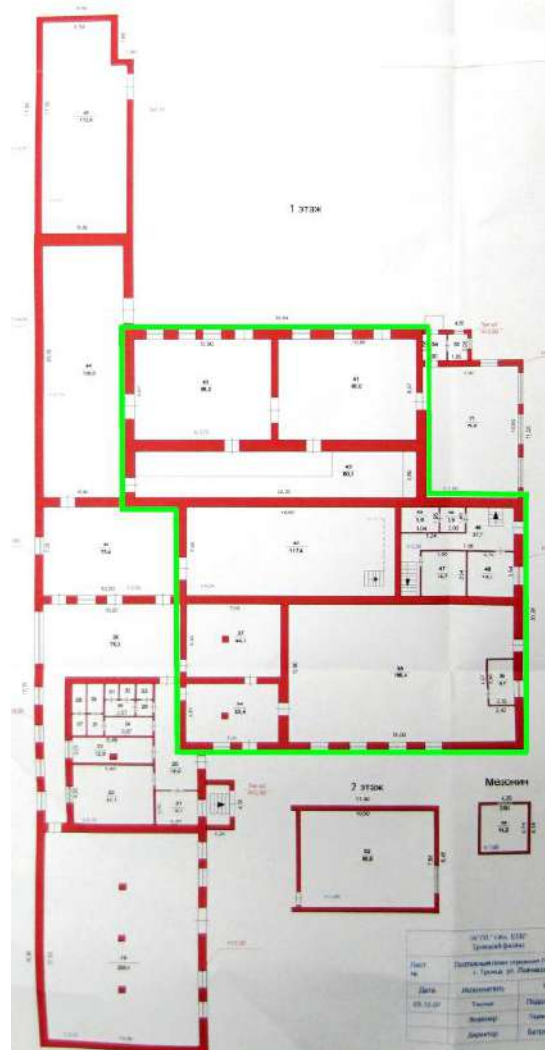
Фото на начало XXI в.

1. Общий вид на «Комплекс пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера».



Photo Vitaliy Fedulov

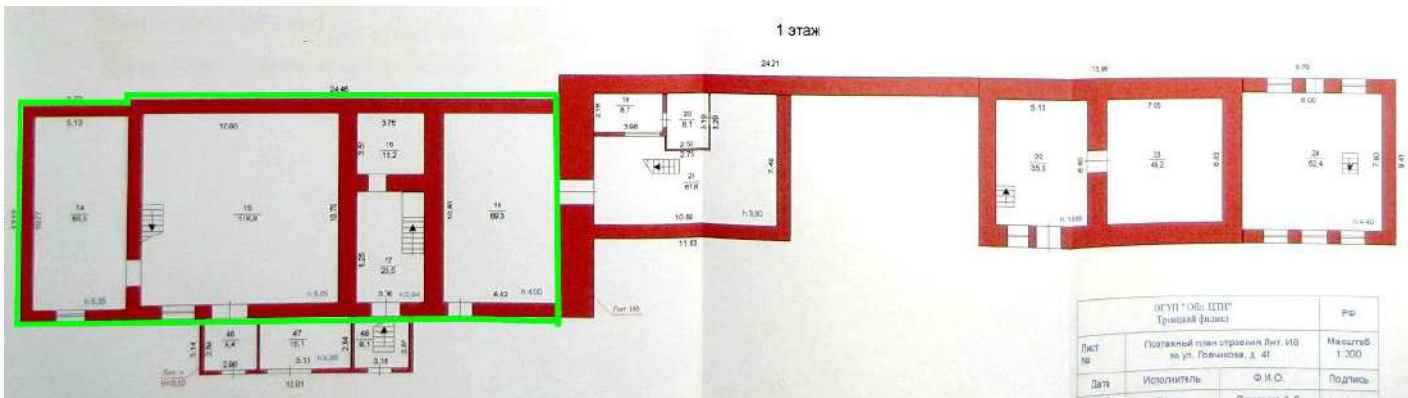
2. Общий вид на цех розлива «Комплекса строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» (Фото - 2017г., автор – В.Федулов).



3. План 1-го этажа цех розлива «Комплекса строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» (Лит.И1) с выделением зелёным цветом исторической части здания, подлежащей сохранению/ Технический паспорт здания от 04.04.2008 г. № 12646.



4. Общий вид на варочный цех «Комплекса строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» (Фото - 2017г., автор – В.Федулов).



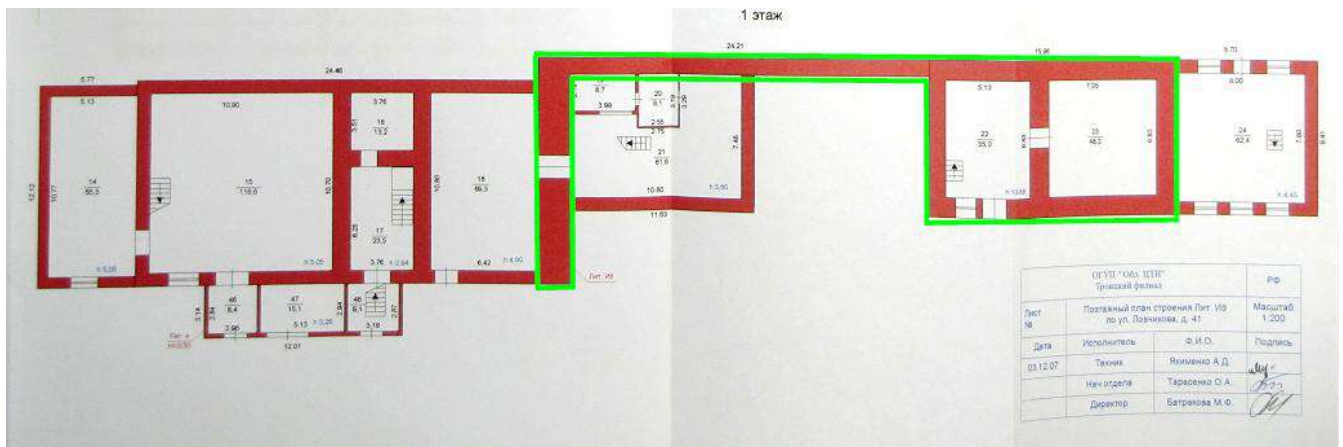
5. План 1-го этажа варочного цеха «Комплекса строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» (Лит.И8) с выделением зелёным цветом исторической части здания, подлежащей сохранению/ Технический паспорт здания от 03.122008 г. № 12646.



6. Общий вид на сушилку солодовенного цеха «Комплекса строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» (Фото - 2017г., автор – В.Федулов).



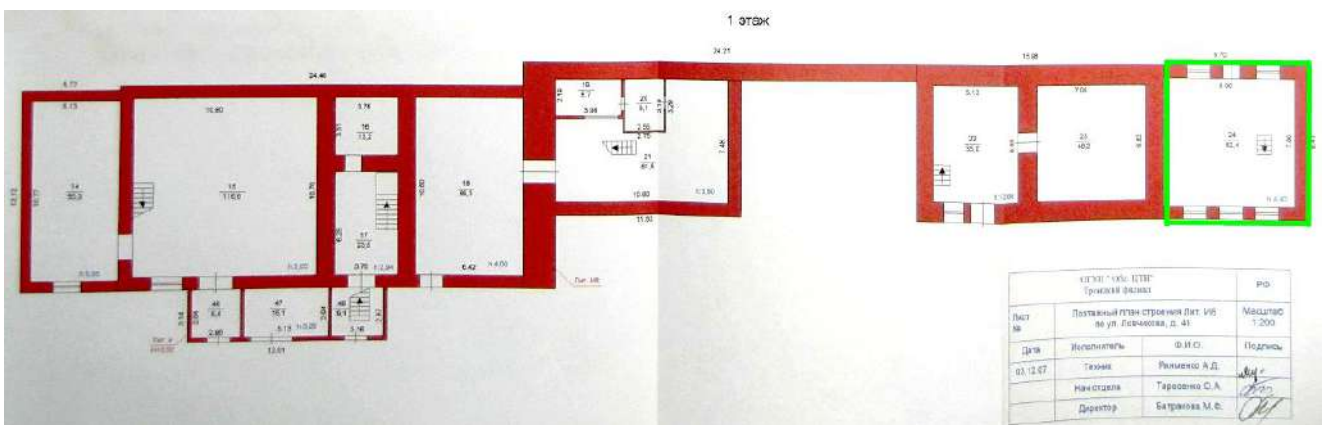
7. Общий вид на стену солодовенного цеха «Комплекса строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» (Фото - 2017г., автор – В.Федулов).



8. План 1-го этажа солодовенного цеха «Комплекса строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» с выделением зелѐным цветом исторической части здания, подлежащей сохранению/ Технический паспорт здания от 03.12.2008 г. № 12646.



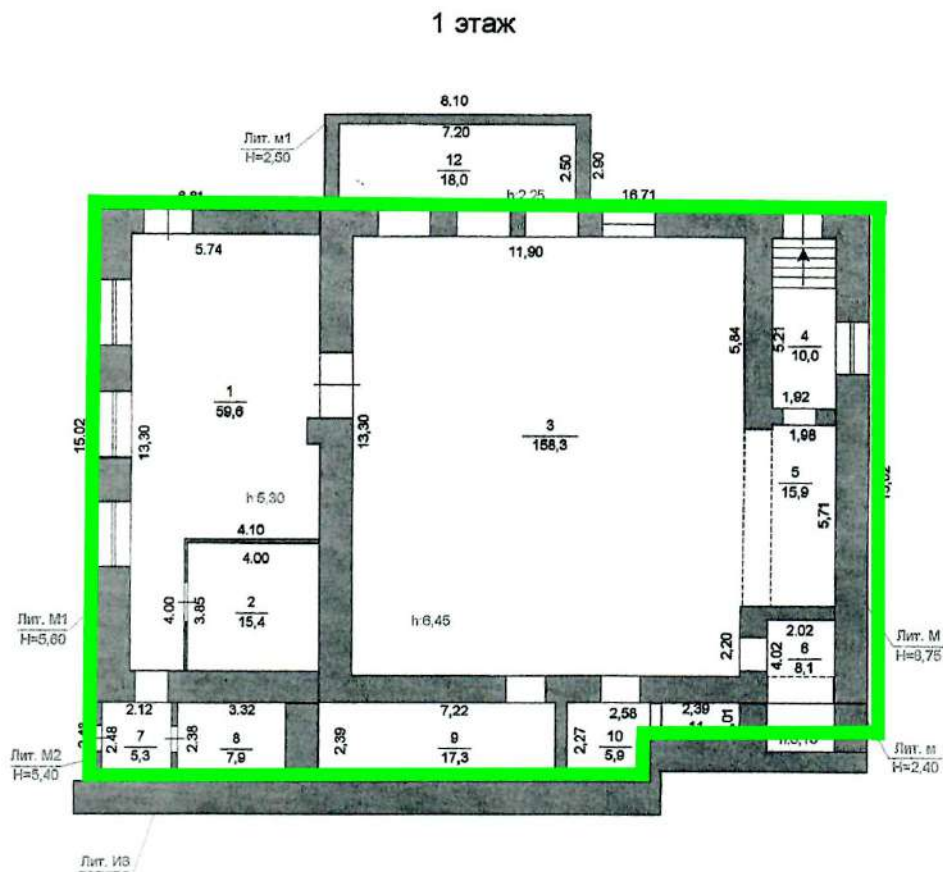
9. Общий вид на квасной цех «Комплекса строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» (фото 2017г., автор – В.Федулов).



10. План 1-го этажа квасного цеха «Комплекса строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» с выделением зелёным цветом исторической части здания, подлежащей сохранению/ Технический паспорт здания от 03.12.2008 г. № 12646.



11. Общий вид на котельную «Комплекса строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» (Фото - 2022 г.).

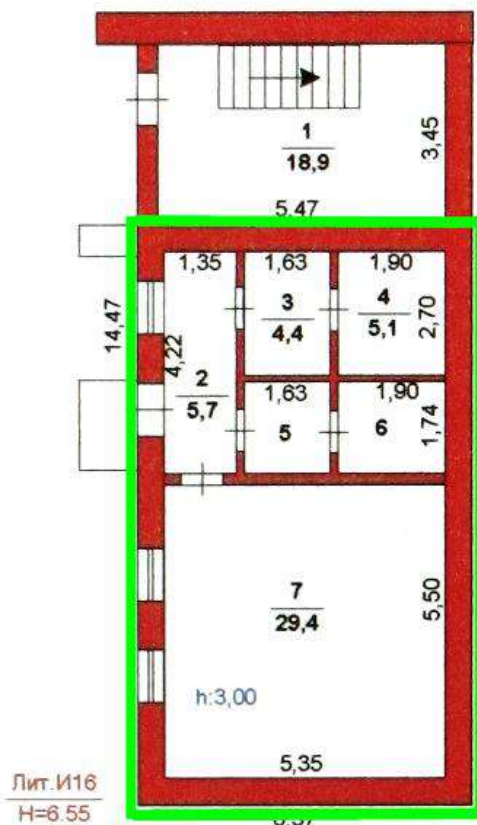


12. План 1-го этажа котельной «Комплекса строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» (Лит.М) с выделением зелёным цветом исторической части здания, подлежащей сохранению/ Технический паспорт здания от 03.12.2007 г. № 12646.



13. Общий вид на лабораторию «Комплекса строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» (Фото - 2022 г.).

1 этаж

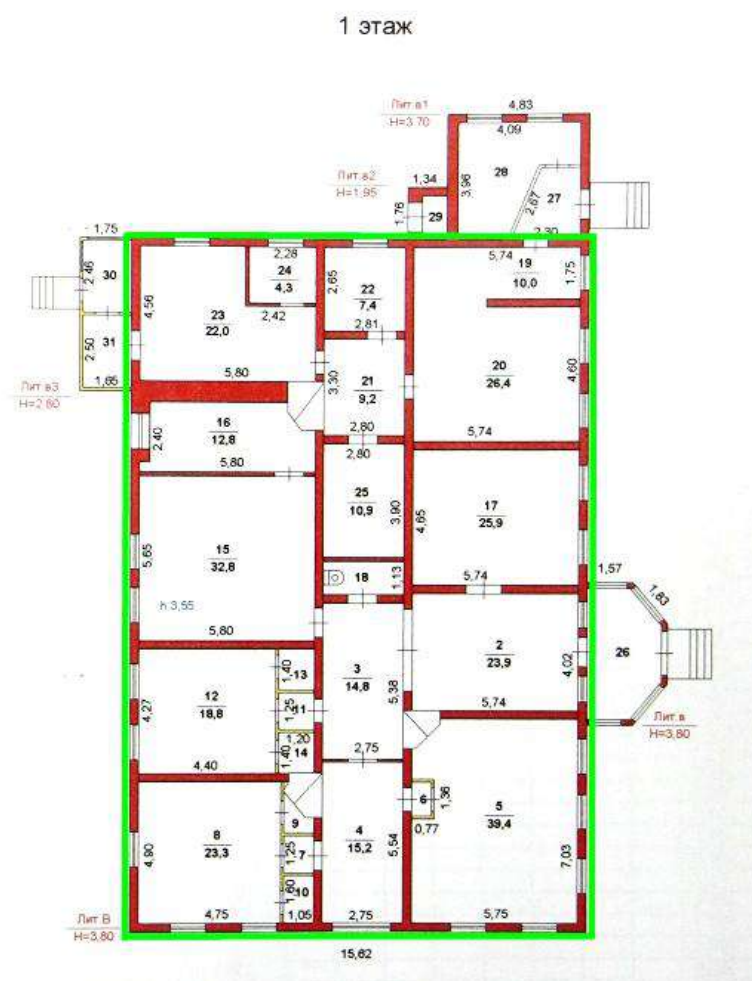


14. План 1-го этажа лаборатории «Комплекса строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» (Лит.И16, И8) с выделением зелёным цветом исторической части здания, подлежащей сохранению/ Технический паспорт здания от 03.12.2007 г. № 12646.



Photo Vitaliy Fedulov

15. Общий вид на контору «Комплекса строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» (Фото - 2022 г.).



16. План 1-го этажа конторы «Комплекса строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» (Лит.В) с выделением зелёным цветом исторической части здания, подлежащей сохранению/ Технический паспорт здания от 03.12.2007 г. № 12646.



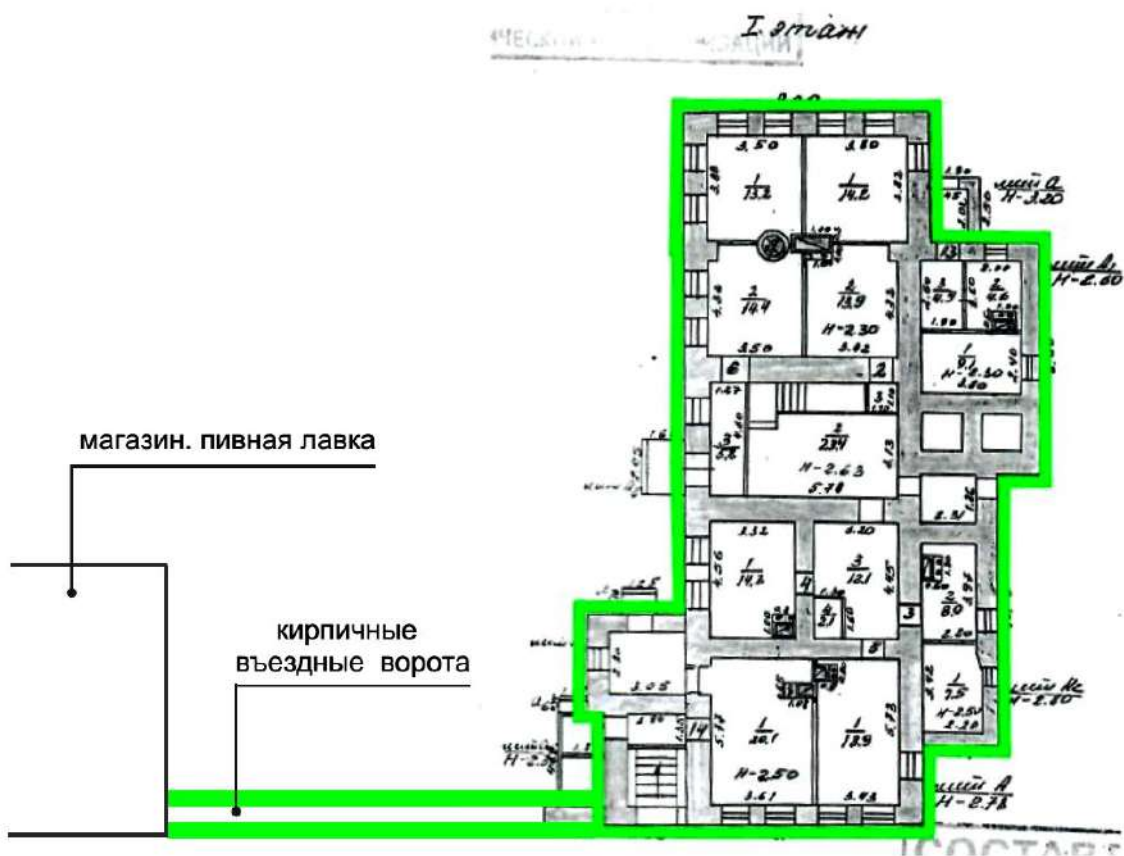
17. Общий вид на магазин-пивную лавку, кирпичные въездные ворота «Комплекса строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» (Фото - 2022 г.).



18. План 1-го этажа магазина – пивной лавки, кирпичных въездных ворот «Комплекса строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» (Лит.Е, Е1, Е2, Е3) с выделением зелёным цветом исторической части здания, подлежащей сохранению/ Технический паспорт здания от 03.12.2007 г. № 12646.



19. Общий вид на особняк Зуккера «Комплекса строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» (Фото - 2021 г.).



18. План 1-го этажа особняка Зуккера «Комплекса строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» (Лит. А1, А2, А3, а2, а3) с выделением зелёным цветом исторической части здания, подлежащей сохранению/ Технический паспорт здания от 03.12.2007 г. № 12646.

Приложение № 6 к Акту государственной историко-культурной экспертизы.

Территория объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, г.Троицк, ул.Ловчикова,41 (схема (графическое изображение) границ территории, перечень координат характерных точек, особые режимы использования земель в границах территории)

Предлагается установить границы территории **объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера»** (далее – комплекс пивоваренного завода, комплекс, объект культурного наследия), **конец XIX – начало XX в. в составе: цех розлива, варочный цех, стены и сушилка солодовенного цеха, квасной цех, котельная, лаборатория, контора, магазин-пивная лавка, особняк Зуккера, кирпичные въездные ворота** (далее - здания-памятники, строения), по вновь сформированному участку в квартале по адресу: **Российская Федерация, Челябинская область, г.Троицк, ул.Ловчикова, 41.**

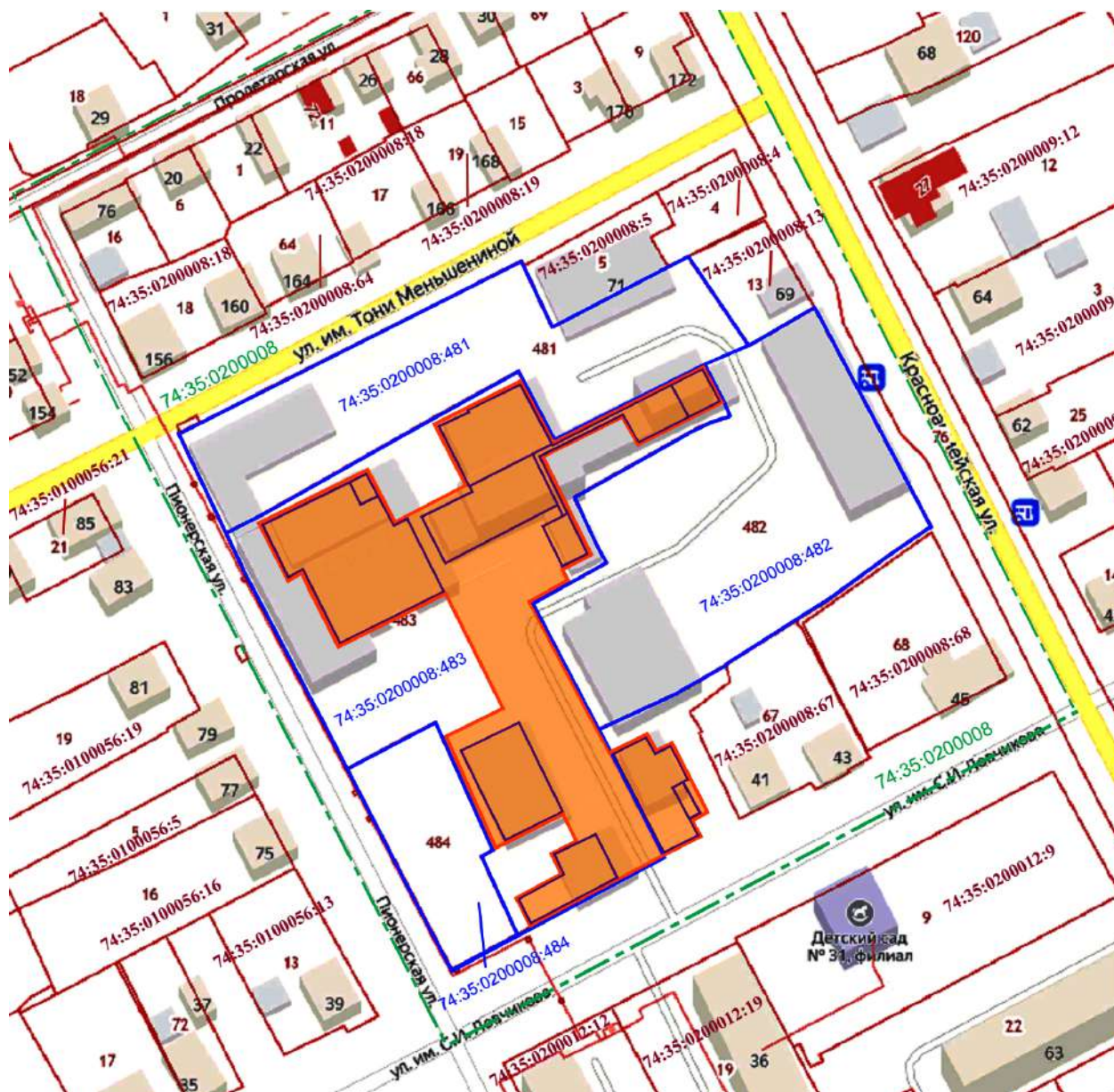
Территория комплекса пивоваренного завода располагается в пределах границ земельного участка с кадастровым номером 74:35:0200008:483 и земельного участка со стороны ул.Ловчикова без кадастрового номера.

К северу от земельного участка с кадастровым номером 74:35:0200008:483 располагается земельный участок с кадастровым номером 74:35:0200008:481, к востоку земельный участок с кадастровым номером 74:35:0200008:482, к юго-западу земельный участок с кадастровым номером 74:35:0200008:484, к юго-востоку - земельный участок со стороны ул.Ловчикова без кадастрового номера с одним из элементов объекта культурного наследия- особняка Я.Э.Зуккера.







Частично северо-восточные линии границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» проходят вдоль северо-восточной и северо-западной границ земельного участка с кадастровым номером 74:35:0200008:481, частично по линиям юго-западной границы земельного участка с кадастровым номером 74:35:0200008:482.

Подготовивший описание местоположения границ территории кадастровый инженер Карпина Мария Леонидовна (СНИЛС: 072-719-897-00) является членом СРО Союз «Кадастровые инженеры». Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов организации - 1322, дата внесения сведений в реестр 24 мая 2018 г. Номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 37734.

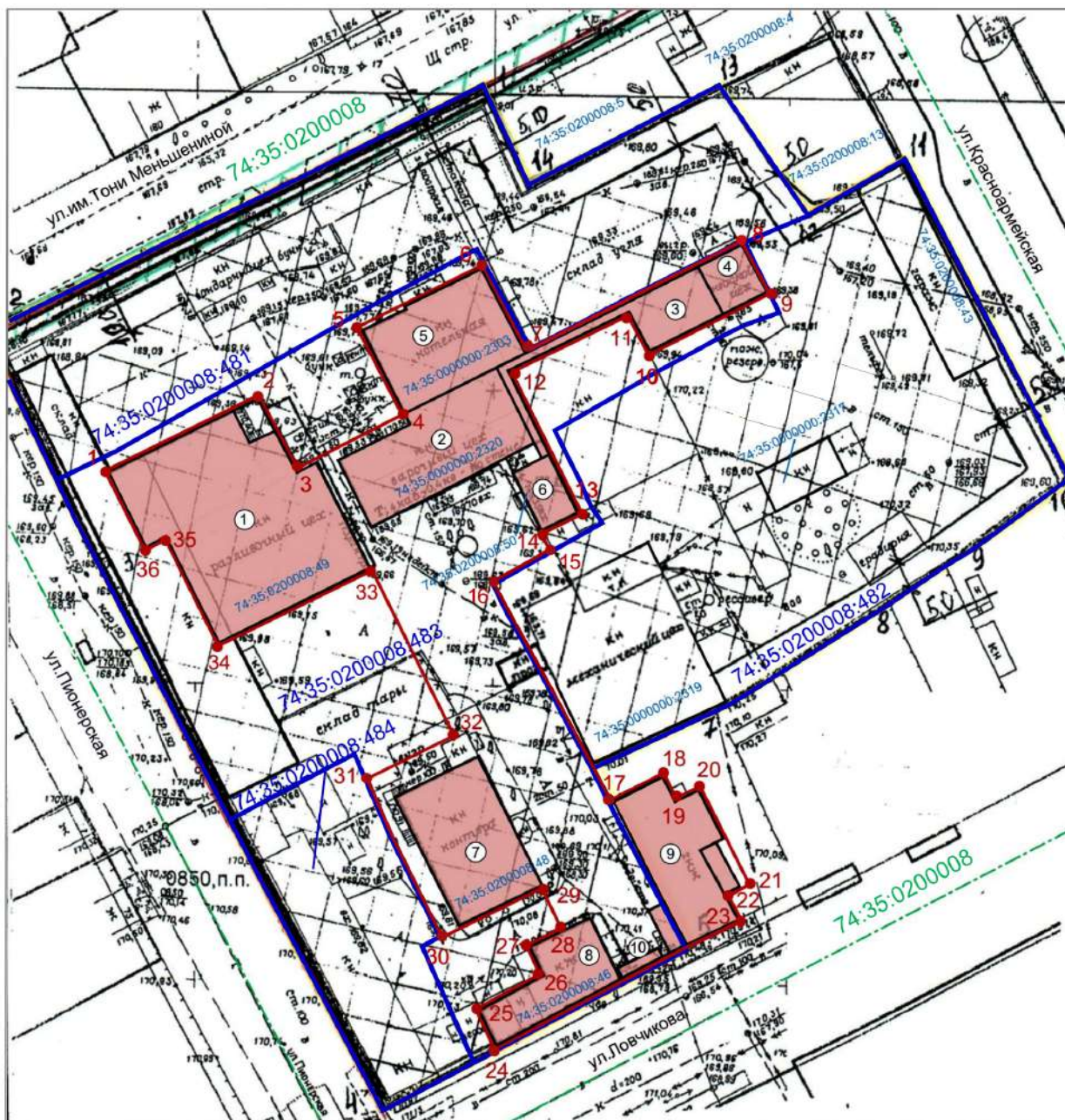
Схема расположения территории объекта культурного наследия (М 1:150)



Условные обозначения:

-  - граница кадастрового квартала 74:35:0200008
-  - граница существующих земельных участков с кадастровыми номерами: 74:35:0200008:481, 74:35:0200008:482, 74:35:0200008:483, 74:35:0200008:484
-  - границы прилегающих кадастровых участков
-  - граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера»
-  - территория объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера»
-  - здания-памятники в составе объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера»

**Карта (схема) границ и поворотных точек территории объекта культурного наследия
регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода
«Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» М 1:1000**



Условные обозначения:

- - - - граница кадастрового квартала 74:35:0200008
- - границы существующих земельных участков с кадастровыми номерами: 74:35:0200008:481, 74:35:0200008:482, 74:35:0200008:483, 74:35:0200008:484
- 74:35:0200008:49 - кадастровые номера сооружений
- - территория объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера»
- 1 - характерная (поворотная) точка контура, сведения о которой позволяют однозначно определить её на местности
- здания-памятники в составе объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера»

Экспликация:

- ① - цех розлива с бродильно-лагерным подвалом;
- ② - варочный цех;
- ③ - стена и сушилка солодовенного цеха;
- ④ - квасной цех;
- ⑤ - котельная;
- ⑥ - лаборатория;
- ⑦ - контора;
- ⑧ - магазин, пивная лавка;
- ⑨ - особняк Зуккера;
- ⑩ - кирпичные въездные ворота.

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ территории
объекта культурного наследия**

Сведения о местоположении границ объекта				
1. Система координат <u>МСК-74.2</u>				
2. Метод определения координат характерной точки - <u>Аналитический метод</u>				
3. Сведения о характерных точках границ объекта:				
Обозначение характерных точек границ	Координаты характерных точек, м		Расстояние между точками (S), м	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
	ТОКН (площадь 4852 кв.м.)			
1	486685,20	2333335,83	29,01	0,10
2	486698,71	2333361,5		
3	486686,11	2333367,83	14,1	0,10
4	486695,14	2333385,79	20,1	0,10
5	486710,4	2333377,84	17,21	0,10
6	486720,69	2333397,96	22,60	0,10
7	486705,84	2333406,11	16,94	0,10
8	486724,51	2333442,00	40,46	0,10
9	486716,88	2333445,94	8,59	0,10
10	486706,57	2333425,83	22,6	0,10
11	486713,33	2333422,37	7,59	0,10
12	486703,36	2333402,66	22,09	0,10
13	486679,45	2333414,77	26,8	0,10
14	486676,24	2333408,54	7,01	0,10
15	486672,83	2333410,29	3,83	0,10
16	486667,65	2333400,91	10,72	0,10
17	486630,46	2333420,81	42,18	0,10
18	486634,92	2333429,43	9,71	0,10
19	486630,72	2333431,66	4,76	0,10

Обозначение характерных точек границ	Координаты характерных точек, м		Расстояние между точками (S), м	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
			4,43	0,10
20	486632,73	2333435,61	13,94	0,10
21	486620,08	2333441,47	4,0	0,10
22	486618,14	2333437,97	8,47	0,10
23	486610,48	2333441,58	45,38	0,10
24	486589,55	2333401,32	7,27	0,10
25	486596,07	2333398,11	12,09	0,10
26	486601,48	2333408,92	4,43	0,10
27	486605,43	2333406,92	6,76	0,10
28	486608,59	2333412,9	8,69	0,10
29	486616,27	2333408,83	17,6	0,10
30	486608,18	2333393,2	28,95	0,10
31	486634,28	2333380,67	15,62	0,10
32	486641,44	2333394,55	32,0	0,10
33	486669,91	2333379,94	29,0	0,10
34	486656,43	2333354,26	20,32	0,10
35	486674,42	2333344,81	3,08	0,10
36	486673,02	2333342,07	13,69	0,10
1	486685,20	2333335,83		

Особые режимы использования земель в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» (далее – комплекс пивоваренного завода, комплекс, объект культурного наследия) в составе: цех розлива, варочный цех, стены и сушилка солодовенного цеха, квасной цех, котельная, лаборатория, контора, магазин-пивная лавка, особняк Зуккера (далее - здания-памятники, строения).

№ п/п	Основные разрешённые виды использования	Режим использования земель в границах территории памятника
1.	Строительство объектов капитального строительства	<p>Разрешается:</p> <p>1) выполнение работ по сохранению зданий-памятников и строений, входящих в состав комплекса пивоваренного завода и их элементов (консервация, реставрация, приспособление, воссоздание) в соответствии с утвержденным Предметом охраны (с учетом исторического архитектурного решения, архитектурного стиля, общего цветового решения, с применением идентичных строительных материалов);</p> <p>2) установка малых архитектурных форм и элементов благоустройства (скамьи, урны, ограждения), стилистически единых и не диссонирующих с объектом культурного наследия.</p> <p>Запрещается: возведение новых объектов капитального и некапитального строительства (кроме воссоздания).</p>
2.	Ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм	<p>Разрешается:</p> <p>1) выполнение работ по сохранению зданий-памятников и строений, входящих в состав комплекса пивоваренного завода и их элементов (капитальный ремонт, ремонт) в соответствии с утвержденным Предметом охраны (в соответствии со сложившимся архитектурным стилем, общим цветовым решением, с применением идентичных строительных материалов);</p> <p>2) снос, капитальный ремонт без увеличения габаритных размеров объектов капитального строительства, пристроенных к зданиям-памятникам, входящих в состав комплекса, в том числе, касающееся их размеров, пропорций и параметров с применением идентичных строительных материалов в соответствии с общим цветовым решением комплекса, с учетом особенностей деталей зданий-памятников;</p> <p>3) снос позднего кирпичного надстроая со стороны северо-западного фасада цеха розлива; поздних пристроев варочного цеха, в том числе пристроя между варочным цехом и лабораторией; поздних пристроев магазина и особняка Зуккера в зоне въезда на территорию пивоваренного завода; поздних кирпичных стен, закрывающих исторические фасады зданий-памятников по ул.Ловчикова: магазина-пивной лавки, особняка Зуккера и въездных кирпичных ворот;</p>

№ п/п	Основные разрешённые виды использования	Режим использования земель в границах территории памятника
		<p>4) снос, ремонт без увеличения габаритных размеров отдельно-стоящих объектов капитального строительства и их частей, не входящих в состав комплекса, в том числе, касающиеся их размеров, пропорций и параметров с применением идентичных строительных материалов в соответствии с общим цветовым решением комплекса;</p> <p>5) снос некапитальных объектов в пределах территории комплекса пивоваренного завода: не эстетичные металлические и деревянные ограды и ворота, навесы,</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) применение при выполнении работ по капитальному ремонту зданий-памятников и их элементов новых строительных материалов в отделке, диссонирующих с общим историческим обликом данных зданий-памятников и всего комплекса;</p> <p>2) изменение габаритных размеров здания-памятника и его элементов;</p> <p>3) окраска элементов объекта культурного наследия, воссоздаваемых элементов, сохраняемых неисторических капитальных пристроев и отдельно стоящих неисторических объектов вне общего колористического решения комплекса;</p> <p>4) нанесение зданиям-памятникам, входящим в состав комплекса, какого-либо физического урона (кроме работ, связанных с их сохранением по утвержденной научно-проектной документации).</p>
3.	Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе, запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов)	<p>Разрешается:</p> <p>1) хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия с соответствии с требованиями нормативной документации;</p> <p>2) работы по благоустройству территории с устройством проездов, площадок, газонов, тротуаров, подпорных стенок с предпочтительным применением традиционных материалов;</p> <p>3) работы по озеленению территории комплекса с применением кустарников и партерного озеленения, нестационарных элементов озеленения (зеленые насаждения в контейнерах, вазонах и так далее);</p> <p>4) ремонт, прокладка подземных инженерных сетей (коммуникаций), необходимых для эксплуатации зданий-памятников, входящих в состав комплекса;</p> <p>5) демонтаж надземных инженерных сетей (коммуникаций) и инженерных сетей, проложенных по фасадам зданий памятников;</p>

№ п/п	Основные разрешённые виды использования	Режим использования земель в границах территории памятника
		<p>б)устройство систем поверхностного водоотведения с тротуаров и площадок; 7)устройство отмосток вокруг зданий-памятников, спусков в подвалы без навесов; 8) размещение визуальной информации, вывесок, информационных досок площадью не более 0,3 кв.м, элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению комплекса пивоваренного завода или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной среды объекта культурного наследия; 2) размещение киосков, павильонов, пристроев, навесов, автостоянок, хозяйственных площадок; 3) размещение в зданиях-памятниках комплекса пивоваренного завода предприятий с агрессивным воздействием на несущие конструкции и исторически и архитектурно ценные фасады; 4) прокладка надземных инженерных сетей (коммуникаций), кроме линий уличного освещения; 5) размещение хозяйственных площадок; 6) хозяйственная деятельность, связанная с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков; 7) размещение на фасадах антенн, наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционных труб, элементов газоснабжения и других технологических элементов; 8) установка следующих средств наружной рекламы и информации: - вывесок в виде коробов, с использованием открытого способа свечения; - элементов информационно-декоративного оформления в виде коробов; - брандмауэрных панно; - закрытие окон рекламными конструкциями и вывесками; - установка рекламных объемных конструкций на крыше.</p>
4.	<p>Сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе, всех исторически ценных градоформирующих объектов</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1)сохранение градостроительных (планировочных, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды комплекса пивоваренного завода, в том числе, исторически ценных градоформирующих его объектов: пятиэтажных варочного цеха и сушилки</p>

№ п/п	Основные разрешённые виды использования	Режим использования земель в границах территории памятника
		<p>солодовенного цеха со стороны городской застройки г.Троицка и со стороны поймы р.Увельки;</p> <p>2) благоустройство и озеленение территории в соответствии с требованиями по благоустройству городских территорий администрации города, с применением в озеленении кустарников и партерного озеленения, нестационарных элементов озеленения (зеленые насаждения в контейнерах, вазонах и так далее), не закрывающие исторически и архитектурно ценные фасады зданий-памятников комплекса.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) озеленение с применением деревьев и высокого кустарника;</p> <p>2) установка всех видов рекламных и информационных конструкций на крыше зданий, а также размещение средств наружной городской рекламы на фасадах, размещение светильников наружного освещения территории на фасадах зданиях-памятниках.</p>
5.	<p>Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе, сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) использование для озеленения кустарников и партерного озеленения.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) размещение транспарантов-перетяжек;</p> <p>2) прокладка инженерных коммуникаций надземным способом;</p> <p>3) установка всех видов отдельно стоящих рекламных конструкций вне зависимости от их площади.</p>
6.	<p>Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) устройство ночной подсветки объекта культурного наследия с учётом архитектурных особенностей зданий-памятников;</p> <p>2) осуществление подъезда машин к зданиям в пределах территории объекта культурного наследия для проведения ремонтно-реставрационных работ, функционального обслуживания, ведения хозяйственной деятельности;</p> <p>3) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия, организация подъезда пожарных машин.</p> <p>Запрещается: применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия.</p>