

АКТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ,
обосновывающий включение в Единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской
Федерации выявленного объекта культурного наследия:
«Дом жилой 2-этажный каменный», расположенного по адресу: Челябинская
область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92



г. Миасс

2025 г.

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

1. **Дата начала проведения экспертизы:** 25 марта 2024 года
2. **Дата окончания проведения экспертизы:** 10 апреля 2025 года
3. **Место проведения экспертизы:** Челябинская обл., г. Миасс
4. **Заказчик и исполнитель экспертизы:**

Сведения о заказчике экспертизы:

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью "АРХ-КУЛЬТ"
ИНН, ОГРН	ИНН 7415110998; ОГРН 1227400034267

Сведения об исполнителе экспертизы:

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

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

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

Государственный эксперт несет ответственность за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии со статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 18 «Положения о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

Отношения эксперта и заказчика экспертизы:

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

6. Правовые основания для проведения экспертизы:

- Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Закон Челябинской области от 12 мая 2015 года N 168-ЗО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Челябинской области»
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530;
- Положение о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное приказом Министерства культуры Российской Федерации от 3 октября 2011 года № 954;
- Требования к составлению проектов границ территории объектов культурного наследия, утвержденные приказом Министерства культуры Российской Федерации от 4 июня 2015 года № 1745;
- Порядок проведения работ по выявлению объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, и государственному учету объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, утвержденный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 2 июля 2015 года № 1905;
- Порядок определения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13 января 2016 года № 28.

7. Цель и объекты экспертизы:

Цель экспертизы:

- Обоснование включения выявленного объекта культурного наследия: «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенного по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92 (далее – Объект) в соответствии с решением о включении его в перечень выявленных объектов

культурного наследия.

– Уточнение сведений о выявленном объекте культурного наследия: «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенном по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.

Объект экспертизы:

– Документы, обосновывающие включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенного по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92;

– Выявленный объект культурного «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92, в целях обоснования целесообразности включения данного объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

Копия приказа об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия Челябинской области, представляющих историческую, художественную или иную культурную ценность № 7 от 18.01.2011.

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

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

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

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

– Ознакомление с объектом экспертизы, изучение документов, представленных

Заказчиком экспертизы;

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

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

История исследования Объекта:

– Исторические сведения об истории г. Миасс

Город возник на реке Миасс, по которой и получил свое имя. Название реки могло произойти от тюркского языка, означая «малая топь».

В 1773 году тульский купец, основатель Златоустовского завода И.И. Лугинин получил разрешение на строительство на реке Миасс медеплавильного завода. Однако из-за вспыхнувшей Крестьянской войны строительство остановилось. Завод пустили лишь 12 августа 1777 года. Он вошел в состав Златоустовского горного округа и менял хозяев вместе с ним. В 1798 году наследник основателя завода, И.М. Лугинин, продал предприятие казне. В XIX веке производство меди сократилось, завод стал убыточным и закрылся. Административно Миасский завод входил в состав Троицкого уезда Оренбургской губернии.

Новая веха в развитии Миасса связана с золотом. В 1820-е годы здесь открыли богатейшие золотые россыпи, в долине реки Миасс появилось множество золотых приисков. Например, в 1836 году здесь разрабатывалось 54 рудника и 23

золотые россыпи.

Самым богатым и известным прииском в окрестностях Миасса оказался Царево-Александровский (в советское время его переименовали в Ленинский), открытый в 1824 году шихтмейстером Меджером. Примечателен тем, что этот прииск во время путешествия по Уралу посетил император Александр I и сам попробовал добывать золото.

В 1842 году молодым старателем Никифором Сюткиным здесь был найден самородок весом 36 кг 21 г. Длина самородка составила 39 см, высота - 28 см. За форму самородок назвали «Большим треугольником». Это крупнейший золотой самородок в России и мире, сохранившийся до наших дней (известны и более крупные находки, но они были переплавлены). «Большой треугольник» хранится в Алмазном фонде Кремля в Москве. За находку старателю выплатили огромное по тем временам вознаграждение в 1200 рублей серебром (частями). Однако, как рассказывают, Сюткин быстро спился и все промотал, умерев в нищете.

Вообще, этот прииск отличался многочисленными находками крупных самородков. Почти полвека миасская долина была главной золотой кладовой России. Миасс превратился в богатый населенный пункт.

В 1839 году Густавом Розе в честь Миасского завода была названа новая открытая горная порода – миаскит. Она встречается на Ильменском, Ишкульском и Сайтовском хребтах. В Миассе есть единственное в мире здание, облицованное миаскитом, - старый вокзал.

Во второй половине XIX века городское строительство проводилось по плану 1842 года. Застраивалась в основном окраина, центральная часть по своей планировке не изменяется. План Миасского завода от 1882 года показывает, как значительно вырос район, находящийся к востоку от реки, именуемый Шадринским, он довольно близко подошёл к кладбищу. В запрудной части оформилась вторая городская площадь с торговыми лавками и церковью Александро-Невской. Значительно вырос район «Пензии». Изменила свой облик предзаводская площадь в центральном районе города.

Выстроен новый гостиный двор, находящийся за зданием присутственных мест, в котором находилось девять лавок, а на самой центральной площади

находилось ещё 43 деревянных лавки

По периметру с востока и с севера площадь обстраивается новыми зданиями каменных магазинов и особняков. Новый вид приобретают и улицы, прилегающие к центральной площади. Улица Церковная застраивается большими богатыми магазинами, Орловская - нарядными домами. Интересна планировка Орловской улицы - она предусматривает значительное расширение в той части, которая соприкасается с площадью и площадь зрительно как бы продолжается. В черте города застраиваются пустующие, неудобные места. Так появляется улица Клубничная, на Клубничной горе, застраивается горка в начале Госпитальной улицы, там строится Ремесленная школа с производственными корпусами, женское городское училище.

В кон. XIX - нач. XX века появляется новый стиль модерн, с его отказом от традиционных декоративных и композиционных схем, новым соотношением утилитарного и декоративного, с его тяготением к использованию разнообразных строительных и отделочных материалов. Лучшие произведения модерна были основаны на применении прогрессивных конструкций. Подавляющее большинство рядовых зданий продолжали возводить из кирпича, что предопределяло традиционность их тектоники. «Стремление отделать дом в «новом виде» приводило лишь к использованию в его внешнем оформлении поверхностно понятных декоративных мотивов». Модерн в чистом виде — это уникальная постройка большого мастера, а в провинциальной архитектуре можно говорить скорее об элементах модерна.

Во второй половине XIX века центр городской жизни перемещается с площадей на главные улицы. Там находятся многочисленные магазины, кондитерские, меблированные комнаты, гостиницы. Появляются на улицах Миасса торговые дома купцов Жаровых, Смирновых, братьев Николаевых и других. Это были двухэтажные здания с большими витринными окнами по первому этажу, где помещались магазины, на втором этаже часто находились жилые помещения. Уже в те времена застройка в центре была тесной, здания либо приближались друг к другу вплотную, либо пространство между ними застраивалось брандмауэрами, поэтому уличный фасад приобретал значение основного средства эстетического

воздействия. Это была «фасадническая» архитектура, боковой фасад зачастую не имел даже окон.

С начала XX века развивалась центральная часть города, которая сложилась из нескольких поселков при промышленных предприятиях (пос. Октябрьский, Динамо, Мелентьевка, Первомайский, Дачный, Строителей) и железнодорожной станции Миасс-1. В декабре 1919 года поселок стал уездным городом Челябинской губернии, в 1927 году - административным центром Миасского района; в 1930-х гг. индустриализация затронула промышленность, перерабатывающие, золотодобывающие предприятия. Соответственно, все большее место в архитектурном облике города занимали административные, торговые и промышленные здания. В 1939 году начато строительство шарикоподшипникового завода, в сжатые сроки возведены моторный и инструментальный цеха, здание электростанции; в апреле 1942 года на этой базе начал работу автотракторный завод, с февраля 1943 года автомобильный (к настоящему времени «Урал»).

Гражданская война прокатилась и по Миассу, унеся жизни людей. Началом гражданской войны на территории Миасса стал мятеж чехословацкого корпуса. 27 мая 1918 года миасский красногвардейский отряд был направлен на подавление мятежа в Златоусте, а 29 мая в Миассе был совершен контрреволюционный переворот, в город вступила рота белочехов. Наступательная операция красных под руководством Н.И. Подвойского и И.М. Малышева провалилась. 1 июня у горы Моховой они были разбиты. Захваченные в плен бойцы и местные руководители большевиков были расстреляны. В 1919 году, после боев, город освободили от белых.

В 1919 году (по другим данным, в 1926-м) Миасс получил статус уездного города. В 1923 году Миасский горсовет предлагал переименовать город в Тухачевск (в честь военачальника М.Н. Тухачевского, который руководил боевыми действиями в районе Миасса при освобождении местности от белых), однако ходатайство было отклонено.

В советское время добыча золота продолжилась, на реке появлялись драги. С 1988 года на Миасском пруду работает драга № 5. Здесь почти отработано одно из крупных россыпных месторождений, добыто около 2 тонн золота. Самородки здесь

попадались редко.

В 1941 году из-за начавшейся войны в Миасс был эвакуирован Московский автомобильный завод. На его базе в 1943 году возник Миасский автомобильный завод. Сначала на заводе выпускались двигатели и коробки передач, а 8 июля 1944 года с конвейера сошёл первый уральский автомобиль ЗИС-5 (в честь этого события одна из центральных улиц названа ул. 8 июля). Автомобили отправляли на фронт, на них устанавливали знаменитые «Катюши». После войны автомобильный завод продолжил работу, выпуская различные модели грузовых автомобилей «Урал». Он получил название Уральского автомобильного завода – «УралАЗ». Работает предприятие и в наши дни (под названием автомобильный завод «Урал»).

В 1950-е годы в Миасс из Златоуста перевели ракетное конструкторское бюро (СКБ-385), ныне это Государственный ракетный центр «КБ им. академика В.П. Макеева»). Оно занималось освоением серийного производства ракет разработки ОКБ-1, которое возглавлял С.П. Королев. Так в северной части города возник новый (и самый молодой) район – Машгородок.

– **Исторические сведения об Объекте**

Миасс был основан как рабочее поселение при медеплавильном заводе в 1773 году. В начале 19 века после открытия золотых приисков город вошел в состав Златоустовского горного округа. К 1850 году Миасс занял ведущее место в золотодобыче в России и очень быстро разрастался. В 1882 году здесь насчитывалось до 150 каменных и около двух тысяч деревянных домов, а число жителей достигло 14 тысяч. Строительство каменных жилых домов стимулировалось выдачей беспроцентных казенных ссуд в размере ста рублей. Современники писали, что «Миасское селение по красивым постройкам имеет вид города...» из-за большого количества каменных строений.

Застройка велась крупными кварталами - в основном одно- и двухэтажными деревянными домами с приусадебными участками. Каменные и каменно-деревянные купеческие особняки, торговые и общественные сооружения ставились «фронтom» по красным линиям улиц и обращались к ним архитектурно разработанными лицевыми фасадами.

Выявленный объект культурного наследия является характерным примером

домов уральских купеческих усадеб второй половины 19-го – начала 20 века, и неоднократно встречается в сохранившейся городской застройке этого периода. Во дворе такой усадьбы располагались служебные и складские помещения.

До 2010-х объект являлся частью жилой застройки г. Миасса. После в здании располагался продуктовый магазин Парус. Кроме того, историческое заполнение оконных проемов было заменено на пластиковое.

В 2012 г. на 4 оси главного фасада была возведена входная группа из пластиковых профилей с козырьком.

После 2019 г. магазин в здании был закрыт.

В настоящий момент в части здания располагается магазин, часть здания сдается. Объект сохранил общую объемно-планировочную композицию и декоративное убранство фасадов.

– **Современная градостроительная ситуация.**

Объект расположен в южной части г. Миасс, в западной части квартала, образованного улицами Советская, 30 лет ВЛКСМ, переулками Целинный и Мостовой.

Окружающая застройка имеет низкую плотность. Этажность застройки в квартале варьируется от 1 до 3 этажей. Застройка в квартале преимущественно периметрального типа, представлена преимущественно малоэтажными жилыми частными домами с приусадебными участками. Жилые дома выстроены как в первой половине XX века, так и в начале XXI века.

Прилегающие к рассматриваемому участку кварталы также представлены малоэтажными жилыми частными домами с приусадебными участками. Этажность застройки варьируется от 1 до 3 этажей.

Транспортная ситуация на рассматриваемой территории условно благоприятная: рядом с объектом отсутствуют организованные общедоступные парковки, транспортные средства расположены преимущественно вдоль улиц и на приусадебных участках. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 100 м. от Объекта на ул. Советская.

Инфраструктура исследуемой территории недостаточно организована в плане городского благоустройства.

Рельеф в квартале естественный, имеет спокойный характер.

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

– **Визуальное восприятие объекта.**

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

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

– **Характеристика выявленного объекта культурного наследия:**

Объект представляет собой двухэтажное прямоугольное в плане кирпичное здание с вальмовой кровлей. Общие габаритные размеры памятника: 16м x 16м.

Юго-западный фасад решен в шесть оконных проемов. Оконные проемы первого этажа с прямоугольной перемычкой (не является исторической, возможно восстановление лучковой в результате дальнейших реставрационных работ), лучковым ступенчатым двойным сандриком с замковым камнем, боковые части сандрика фигурные. На первой оси входная группа: дверной проем с лучковой перемычкой, заполнение историческое, полотно двери двустворчатое филенчатое. Над дверью лепная фигурная розетка. Над входом двускатный козырек. На четвертой оси входная группа, более поздняя, с прямоугольным проемом под вальмовой крышей. Межэтажный ступенчатый карниз. На уровне подоконных плит первого и второго этажей тянутый ступенчатый пояс. Оконные проемы с лучковой перемычкой, наличником с лучковым ступенчатым сандриком, боковые части сандрика фигурные. Венчающий ступенчатый карниз. На углах фасада и между 2-3 осями лопатки, украшенные на первом этаже прямоугольным лепным декором, на втором этаже филенками с лепным орнаментом внутри. Капитель также украшена

лепным узором в виде кулис.

Юго-восточный фасад решен в шесть оконных проемов. На уровне подоконных плит первого и второго этажей тянутый ступенчатый пояс. Оконные проемы с лучковой перемычкой, наличником с лучковым ступенчатым сандриком, боковые части сандрика фигурные. Венчающий ступенчатый карниз. На углах фасада лопатки, украшенные на первом этаже прямоугольным лепным декором, на втором этаже филенками с лепным орнаментом внутри. Капитель также украшена лепным узором в виде кулис.

На северо-западном фасаде отсутствуют проемы и декоративное убранство. К фасаду примыкает металлическое ограждение для входа на задний двор объекта.

Сведения о наименовании Объекта:

«Дом жилой 2-этажный каменный».

Сведения о местонахождении Объекта:

Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.

Сведения о категории историко-культурного значения Объекта:

Выявленный объект культурного наследия.

Время создания Объекта:

к. XIX – н. XX вв.

Сведения о виде Объекта:

Памятник.

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

Сведения о праве собственности отсутствуют.

Сведения об утвержденных границах территории Объекта:

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

Фотографическое (графическое) изображение объекта:

Современная фотофиксация объекта представлена в приложении.

Фотофиксация выполнена в сентябре 2024 года. Съемка с высоты птичьего полета выполнена в декабре 2024 года.

Автор съемки: Карякина Е.А.

Съемка выполнена фотоаппаратом: Canon EOS 90D.

Методика исследования Объекта:

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

Методические пособия, включая законодательные и подзаконные акты:

- Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28 августа 2013 года № 593-с;
- Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 56891.1 – 2016 Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1 Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации, утвержденным приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10 марта 2016 года № 134-ст;
- Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 56891.2 – 2016 Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2 Памятники истории и культуры, утвержденным приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10 марта 2016 года № 135-ст.

Список литературы:

- Материалы Свода памятников истории и культуры РСФСР. Челябинская область. М., 1986. С.49;
- Краеведческие записки: Сборник научных статей / Под ред. В.В. Васильева. — Челябинск: Челябинский дом печати, 2012. — 450 с.;
- Мишин Сергей Александрович Челябинская усадьба второй половины XIX века// Вестник ЮУрГУ. Серия: Социально-гуманитарные науки. 2006. №17 (72). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/chelyabinskaya-usadba-vtoroy-poloviny-xix-veka-po-arheologicheskim-dannym.>;
- Борисова, Е. А. Русская архитектура конца XIX - начала XX века / Е. А.

Борисова, Т. П. Каждан; Ин-т истории искусств Мин-ва культуры СССР. Москва: Наука, 1971. - 240 с.;

– Федосихин, В. С. Патриарх городов Южного Урала. Градостроительство и архитектура Миасса. 1734 1917 / В. С. Федосихин, В. Д. Лосев. - Магнитогорск: Южно-Уральская полиграфическая ассоциация, 2007. - 200 с.;

– Историко-культурный опорный план города Миасса Челябинской области — Челябинск: НИЦ «Наследие», 2014. - 150 с.;

– Миасс: История и архитектура / Под ред. И.И. Иванова. — Екатеринбург: Уральский университет, 2017. — 300 с.;

– Администрация Миасского городского округа. О городе. URL: <https://g-miass.ru/miass/city/history.htm> (дата обращения: 25.07.2024);

– Общественный фонд Южный Урал. Дом жилой 2-этажный каменный, Челябинская область, г. Миасс, ул. Советская, 92. Источник: <https://pik174.ru/catalog/pamyatniki-arkhitektury/dom-zhiloy-2-etazhnyu-kamennuyu-chelyabinskaya-oblast-g-miass-ul-sovetskaya-92/> (дата обращения: 25.07.2024).

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

– Материалы фотофиксации Объекта (сентябрь – декабрь 2024 г.);

– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости;

– Приказ Министерства Культуры Челябинской области № 7 от 18.01.2011 «О включении в перечень выявленных объектов культурного наследия Челябинской области, представляющих историческую, художественную или иную ценность, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия».

13. Обоснования вывода экспертизы.

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

– Объем и содержание представленных заявителем (Заказчиком) документов достаточны для принятия решения и формулирования однозначного вывода настоящей экспертизы.

– Представленная на экспертизу документация обеспечивает достижение целей – обоснования включения объекта культурного наследия в реестр, определения категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, в соответствии со статьей 28 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

– Вывод экспертизы формулируется в соответствии со статьей 22 (пункт а) Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

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

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

– Определение историко-культурной ценности объекта:
Приоритетными в отношении исследуемого Объекта являются критерии градостроительной, архитектурной и исторической ценности.

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

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

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

Объект обладает архитектурной и художественной ценностью, связанной с его архитектурно-пространственным решением в виде двухэтажного каменного прямоугольного в плане здания.

Объект обладает исторической ценностью, как подлинная усадьба к. 19 века-нач. 20 века.

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

– Наименование объекта: «Дом жилой 2-этажный каменный» экспертом определяется в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также на основании проведенных комплексных историко-культурных исследований.

– Время создания (возникновения) объекта и (или) дата связанного с ним исторического события: конец XIX века – начало XX века экспертом определяется в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также на основании проведенных комплексных историко-культурных исследований.

– Адрес (местонахождение) объекта: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92 экспертом определяется в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также на основании проведенных комплексных историко-культурных исследований.

– Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия экспертом определяется в соответствии со статьей 4 Федерального закона от

25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: «объекты культурного наследия местного (муниципального) значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования».

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

– Вид объекта: памятник градостроительства и архитектуры экспертом определяется в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: «объекты культурного наследия в соответствии с настоящим Федеральным законом подразделяются на следующие виды: памятники - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями; мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; объекты археологического наследия», а также на основании проведенных комплексных историко-культурных исследований.

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

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

14. Вывод экспертизы.

Включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации Объекта «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенного по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92,

является обоснованным (положительное заключение), так как данный объект обладает градостроительной, архитектурной и историко-культурной ценностью и особенностями (предметом охраны), являющимися основанием для включения его в реестр, и соответствует критериям объекта культурного наследия, установленным Федеральным законом от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Объект «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92, подлежит включению в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в установленном порядке со следующими сведениями, представленными в соответствии с п. 2 ст. 18 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

- 1) Наименование объекта: **«Дом жилой 2-этажный каменный»**
- 2) Время возникновения, дата создания Объекта, даты основных изменений (перестроек) объекта, даты связанных с ним исторических событий: **к. XIX – н. XX вв.**
- 3) Местонахождение объекта: **Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92**
- 4) Категория историко-культурного значения: **Объект культурного наследия местного (муниципального) значения**
- 5) Вид объекта: **Памятник (общая видовая принадлежность – памятник архитектуры)**
- 6) **Предмет охраны:** в соответствии с проектом, представленным в приложении: **Градостроительные характеристики**

Историческое местоположение в южной части г. Миасс, в западной части квартала, образованного улицами Советская, 30 лет ВЛКСМ, переулками Целинный и Мостовой.

Композиционная значимость – объект рядовой застройки ул. Советская.

Объемно-планировочное решение

Конфигурация и габаритные размеры.

Прямоугольное в плане кирпичное здание с вальмовой кровлей.

Общие габаритные размеры памятника: 16м x 16м.

Архитектурные и конструктивные характеристики

Юго-западный фасад.

- в шесть оконных проемов;
- оконные проемы первого этажа с лучковым ступенчатым двойным сандриком с замковым камнем, боковые части сандрика фигурны;
- на первой оси входная группа: дверной проем с лучковой перемычкой, полотно двери двустворчатое филенчатое, над дверью лепная фигурная розетка;
- межэтажный ступенчатый карниз;
- на уровне подоконных плит первого и второго этажей тянутый ступенчатый пояс;
- оконные проемы второго этажа с лучковой перемычкой, наличником с лучковым ступенчатым сандриком, боковые части сандрика фигурны;
- венчающий ступенчатый карниз;
- на углах фасада и между 2-3 осями лопатки, украшенные на первом этаже прямоугольным лепным декором, на втором этаже филенками с лепным орнаментом внутри;
- капитель украшена лепным узором в виде кулис.

Юго-восточный фасад.

- в шесть оконных проемов;
- на уровне подоконных плит первого и второго этажей тянутый ступенчатый пояс;
- оконные проемы с лучковой перемычкой, наличником с лучковым ступенчатым сандриком, боковые части сандрика фигурны;
- венчающий ступенчатый карниз;
- на углах фасада лопатки, украшенные на первом этаже прямоугольным лепным декором, на втором этаже филенками с лепным орнаментом внутри;
- капитель также украшена лепным узором в виде кулис.

Материалы

- кирпич;
- лепной декор;
- деревянное заполнение оконных и дверных проемов;
- металлическая фальцевая кровля.

Цветовое решение

- кирпич, окрашенный в светлые тона.

Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи памятника

- точка наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия в северо-восточном направлении.

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

8) **Фотографическое изображение объекта**



15. Перечень приложений к заключению экспертизы:

- Материалы, предоставленные заказчиком государственной историко-культурной экспертизы объекта.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.
- Картографические и исторические по объекту экспертизы.

- Материалы современной фотофиксации (сентябрь – декабрь 2024 г.).
- Проект предмета охраны объекта культурного наследия.
- Проект границ территории объекта культурного наследия.

Эксперт государственной

В.Н. Николаева

историко-культурной экспертизы

*Дата оформления Акта государственной историко-культурной экспертизы:
10.04.2025 г.*

**ПРИЛОЖЕНИЕ к АКТУ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ,
обосновывающее включение в Единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской
Федерации выявленного объекта культурного наследия:
«Дом жилой 2-этажный каменный», расположенного по адресу: Челябинская
область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92**

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



МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

18.01.2011

№ 4

Челябинск

«Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия Челябинской области, представляющих историческую, художественную или иную культурную ценность»

Во исполнение ст. 64 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ и с учетом изменений и дополнений сформирован Список выявленных объектов культурного наследия Челябинской области, представляющих историческую, художественную или иную культурную ценность, 2011 года,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить «Список № 1 выявленных объектов культурного наследия Челябинской области, представляющих историческую, художественную или иную культурную ценность» (список прилагается).
2. По объектам культурного наследия Челябинской области, включенным в Список выявленных объектов культурного наследия Челябинской области, представляющих историческую, художественную или иную культурную ценность, организовать работу по включению их в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.
3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Министр культуры

А.В. Бетехтин

УТВЕРЖДАЮ

Министр культуры Челябинской области



А.В. Бетехтин

2011 г.

Приложение
к приказу № 4
от 18.07.2011 г.

**Список выявленных объектов культурного наследия Челябинской области,
представляющих историческую, художественную или иную культурную ценность, 2011 г.**

№№ п/п	Наименование объекта	датировка	тип памятника	собственник, пользователь	техническое состояние	районный центр	город, село	улица, № дома, местонахождение объекта	основание для учета (список и номер)	другой адрес (улица)	другой адрес (дом)
1	Храм Казанской иконы Божьей Матери	н 20в.	памятник архитектуры			Агаповский муниципальный район	Янгелька с.		список №1 1993 г., список №44 28.02.2004г.		
2	Могильник курганный у пос. Янгельского (Группа XIII у пос. Янгельского)	Эпоха бронзы	памятник археологии		удовлетворительное	Агаповский муниципальный район		В 7 км к северу от пос. Янгельский, в 0,5 км от автодороги 5, пос. Харьковский	Сальников К.В. Отчет об археологических исследованиях Манитогорского краеведческого музея. Архив ИА АН СССР, Р-1, №207 1948 г.		
3	Стонка «Искра»	Неолит, эпоха бронзы	памятник археологии		неудовлетворительное	Агаповский муниципальный район		Правый берег р. Урал, 300-500 м ниже впадения р. Янгельки в р. Урал.	Рыков Ю.Ф., 1967. Отчет о разведке в Агаповском р-не. АКА УрГУ, ф. П, д. 92.		

1130	Дом жилой 2-этажный каменный	кон. XIX нач. XX вв.	памятник архитектуры	Дом жилой		Миасский городской округ		Советская, 92			
1131	Дом купца Ванцева 2-этажный каменный	кон. XIX нач. XX вв.	памятник архитектуры	Дом жилой		Миасский городской округ		Советская, 112			
1132	Дом жилой 2-этажный каменный	кон. XIX нач. XX вв.	памятник архитектуры	Дом жилой		Миасский городской округ		Советская, 125			
1133	Дом жилой 1-этажный каменный	кон. XIX нач. XX вв.	памятник архитектуры	Дом жилой		Миасский городской округ		Советская, 130			
1134	Банк	кон. XIX нач. XX вв.	памятник архитектуры	Социальный приют		Миасский городской округ		Спорта, 3			
1135	Дом жилой 1-этажный с мезонином	кон. XIX нач. XX вв.	памятник архитектуры	Дом жилой		Миасский городской округ		Спорта, 5			
1136	Водонапорная башня 2	кон. XIX нач. XX вв.	памятник архитектуры	Водонапорная башня		Миасский городской округ		Станция Миасс-1			
1137	Поселение «Воротях»	Эпоха бронзы	памятник археологии		удовлетворительное	Миасский городской округ	Ильменский заповедник, Западный берег оз. Большое Миассово, в Нижневской Курье.	Кривяцкая Л.Я. Отчет о работах Южно-Уральского отряда ЛОИА АН СССР. Архив ИА АН СССР, Р-1 № 2563; Архив ЧОКМ, опись 4, ед. хран. 261.			
1138	Местонахождение (стонка) Чартош 2	Эпоха бронзы	памятник археологии		удовлетворительное	Миасский городской округ	Ильменский заповедник, западный берег оз. Большое Миассово.	Кривяцкая Л.Я. Отчет о работах Южно-Уральского отряда ЛОИА АН СССР. Архив ИА АН СССР, Р-1 № 2563; Архив ЧОКМ, опись 4, ед. хран. 261.			

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.05.2024, поступившего на рассмотрение 29.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
29.05.2024г. № КУВИ-001/2024-144924818	
Кадастровый номер:	74:34:1900052:70
Номер кадастрового квартала:	74:34:1900052
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 74:034:05104:000001:000000; Инвентарный номер 5104; Условный номер 74-74-34/058/2005-282
Местоположение:	Челябинская область, г Миасс, ул Советская, д 92
Площадь:	347.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Склад,Магазин
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Каменные и деревянные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1917
Кадастровая стоимость, руб.:	3720247.44
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	74:34:1900052:13
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:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00f0b958b7401c3b3d203576ac3d3425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2021 по 19.09.2024

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

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
29.05.2024г. № КУВИ-001/2024-144924818	
Кадастровый номер:	74:34:1900052:70
Виды разрешенного использования:	нежилое(торговое)
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выявленным объектом культурного наследия, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и памятник архитектуры конец 19, начало 20 века, 2022-11-29, PVD-0124/2022-111605-1 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 24.07.2007
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Министерство строительства и инфраструктуры Челябинской области



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

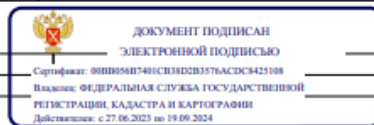
Сертификат: 00f0b958b7401c3b3d203576ac3d3425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2021 по 19.09.2024

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

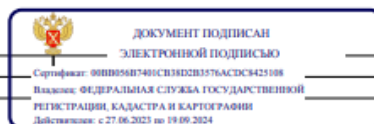
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
29.05.2024г. № КУВИ-001/2024-144924818			
Кадастровый номер:		74:34:1900052:70	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 74-74-34/106/2006-402 02.10.2006 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	05.06.2020 12:02:40	
	номер государственной регистрации:	74:34:1900052:70-74/034/2020-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.06.2020	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Определение, выдан 03.06.2020, Миасский городской суд Челябинской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



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

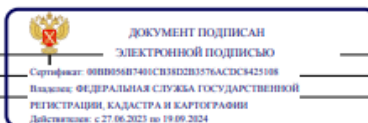
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
29.05.2024г. № КУВИ-001/2024-144924818			
Кадастровый номер:		74:34:1900052:70	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	10.03.2017 11:41:27	
	номер государственной регистрации:	74:34:1900052:70-74/034/2017-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.03.2017 по 28.02.2026	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Парус", ИНН: 7415048901, ОГРН: 1067415009133	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды нежилых помещений, № 001/2017, выдан 01.03.2017, дата государственной регистрации: 10.03.2017, номер государственной регистрации: 74:34:2100007-90-74/034/2017-2</p> <p>Дополнительное соглашение к договору № 001/2017 аренды нежилых помещений от 01.03.2017г., № 1, выдан 09.03.2017</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору № 001/2017 аренды нежилых помещений от 01.03.2017 г., № 2, выдан 20.04.2017</p> <p>Дополнительное соглашение к договору № 001/2017 аренды нежилых помещений от 01.03.2017 г., № 3, выдан 16.02.2018</p> <p>Дополнительное соглашение к договору №001/2017 аренды нежилых помещений от 01.03.2017, № 4, выдан 06.07.2018</p> <p>Дополнительное соглашение к договору №001/2017 аренды нежилых помещений от 01.03.2017 г., № 5, выдан 26.09.2018</p>	



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

Лист 5

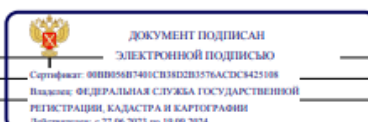
Здание		вид объекта недвижимости
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
29.05.2024г. № КУВИ-001/2024-144924818		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:		74:34:1900052:70
		Дополнительное соглашение к договору № 001/2017 аренды нежилых помещений от 01.03.2017 г., № 6, выдан 26.10.2018
		Дополнительное соглашение №7 к договору №001/2017 аренды нежилых помещений от 01.03.2017 г., выдан 01.03.2021, дата государственной регистрации: 29.04.2021, номер государственной регистрации: 74:34:1500002:432-74/131/2021-6
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют



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

Лист 6

Здание		вид объекта недвижимости
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
29.05.2024г. № КУВИ-001/2024-144924818		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:		74:34:1900052:70
11	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



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
29.05.2024г. № КУВИ-001/2024-144924818			
Кадастровый номер:		74:34:1900052:70	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0000056740153182201376ACD5425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	<p>полное наименование должности</p>	<p>инициалы, фамилия</p>
--	---	--------------------------------------	--------------------------

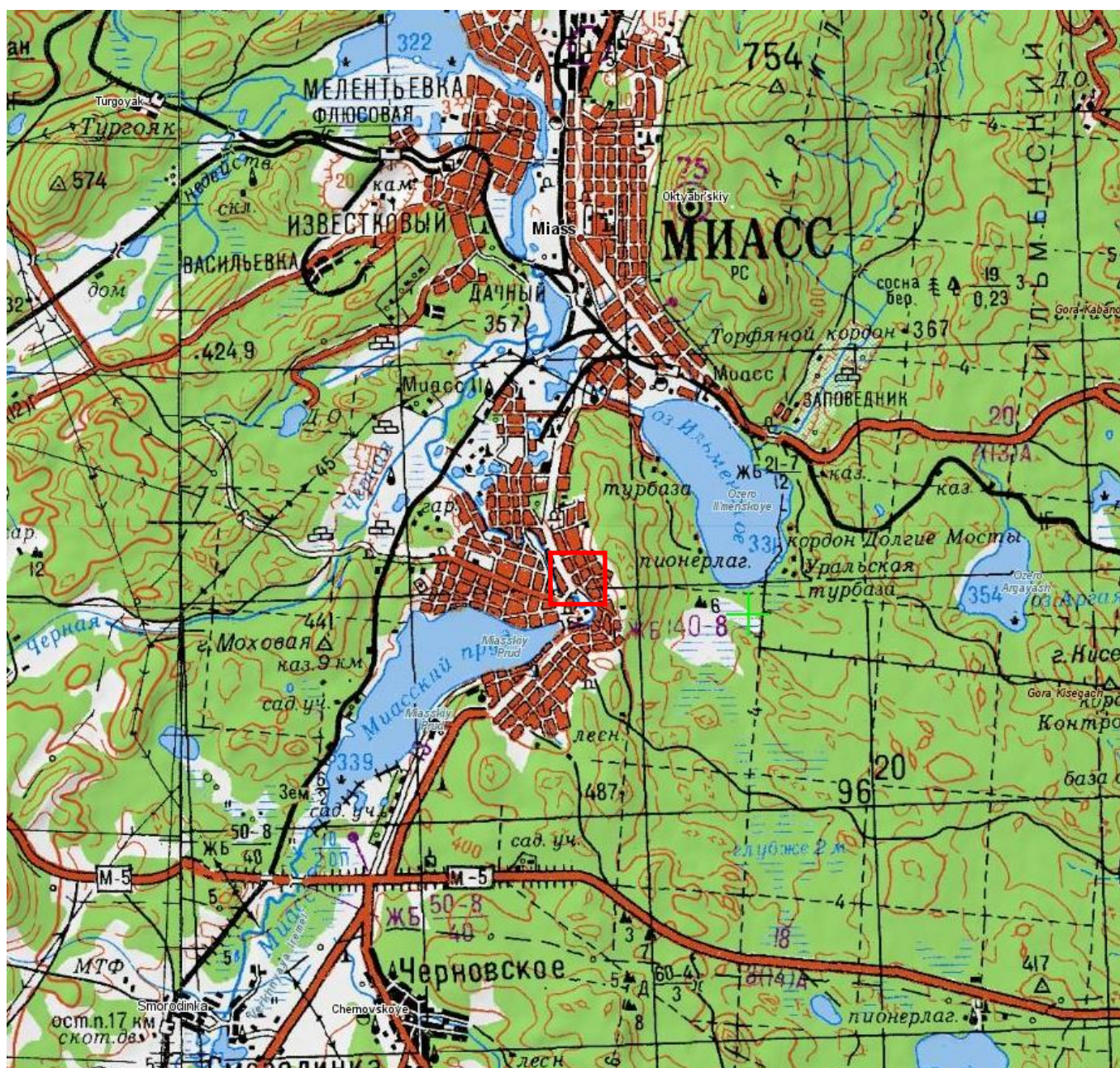


Фото 2. Фрагмент плана г. Миасс, 1985 г.



Расположение рассматриваемого объекта

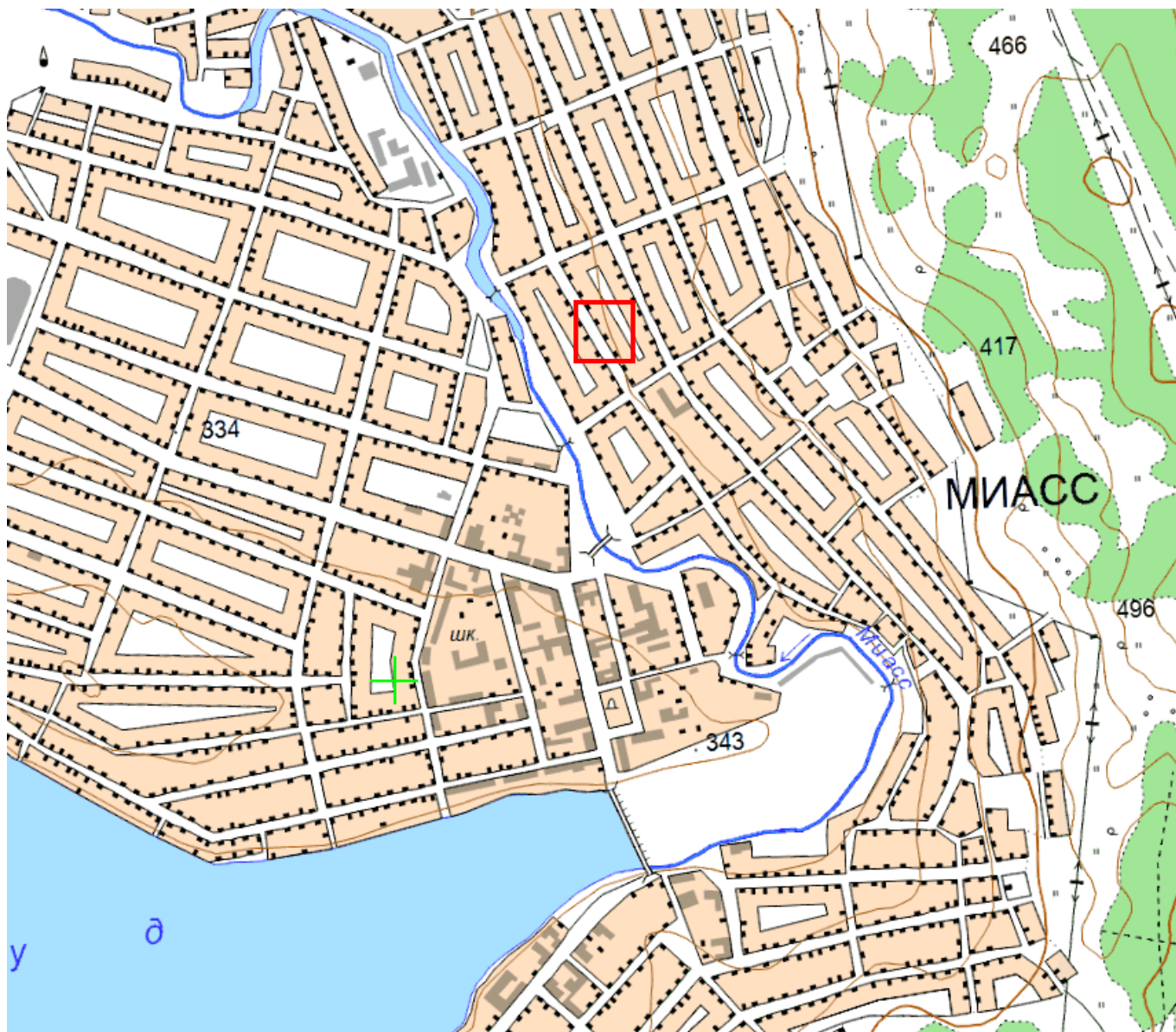


Фото 3. Фрагмент плана г. Миасс, 1990 г.



Расположение рассматриваемого объекта

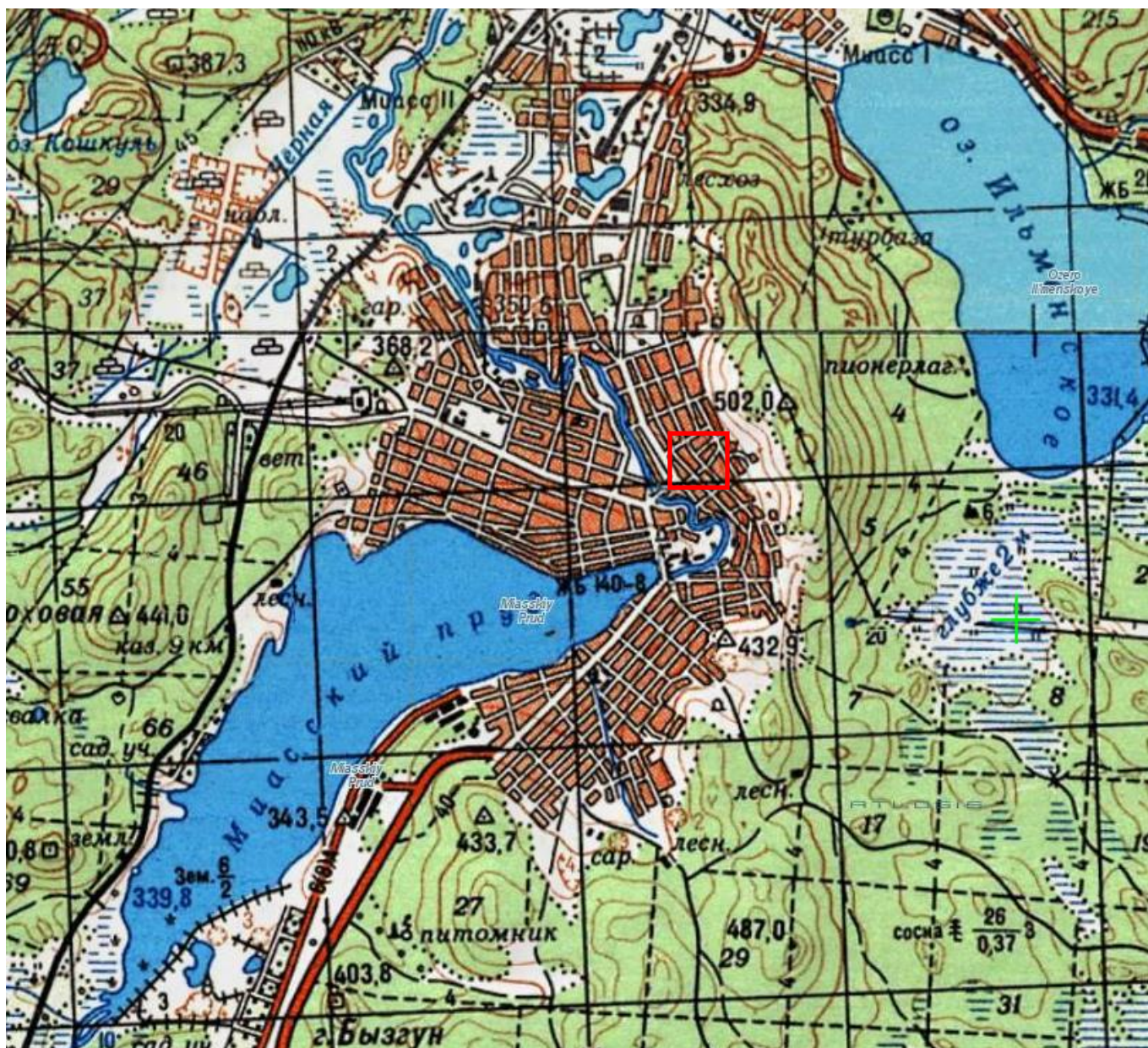


Фото 4. Фрагмент плана г. Миасс, 1990 г.



Расположение рассматриваемого объекта



Фото 5. Спутниковый снимок, 2024 г.



Расположение рассматриваемого объекта

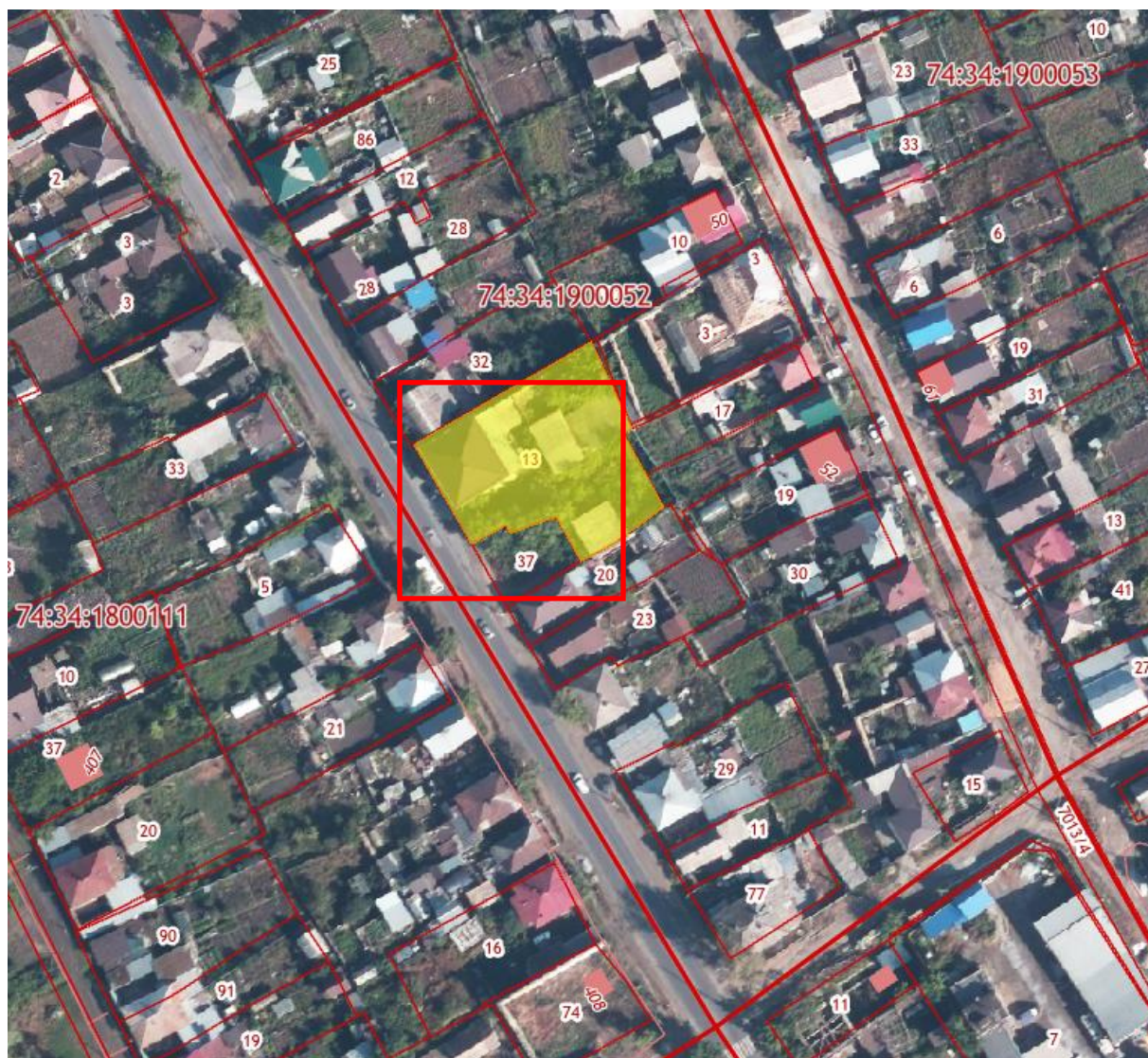


Фото 6. Выкопировка из кадастровой карты, 2024 г.



Расположение рассматриваемого объекта.
Кадастровый номер участка 74:34:1900052:13

Материалы современной фотофиксации

Общие данные

Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенного по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92, выполнена в сентябре 2024 года.

Сканирование вокруг объекта проводилось в декабре 2024 года DJI Mavik 3 Enterprise.

Фотофиксация проводилась цифровой фотокамерой Canon в светлое время суток.

Фотофиксация выполнена Карякиной Е.А.

В фотофиксации объекта представлены:

Общие виды выявленного объекта культурного наследия;

Фасады и элементы фасадов выявленного объекта культурного наследия;

Интерьер выявленного объекта культурного наследия.

Схема фотофиксации





Фото 1. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 2. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 3. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 4. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 5. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 6. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 7. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 8. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 9. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 10. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 11. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 12. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 13. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 14. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 15. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 16. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 17. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 18. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 19. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 20. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92



Фото 21. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 22. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.



Фото 23. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92.

ПРОЕКТ

предмета охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенного по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92

1. Описание объекта

Город возник на реке Миасс, по которой и получил свое имя. Название реки могло произойти от тюркского языка, означая «малая топь».

В 1773 году тульский купец, основатель Златоустовского завода И.И. Лугинин получил разрешение на строительство на реке Миасс медеплавильного завода. Однако из-за вспыхнувшей Крестьянской войны строительство остановилось. Завод пустили лишь 12 августа 1777 года. Он вошел в состав Златоустовского горного округа и менял хозяев вместе с ним. В 1798 году наследник основателя завода, И.М. Лугинин, продал предприятие казне. В XIX веке производство меди сократилось, завод стал убыточным и закрылся. Административно Миасский завод входил в состав Троицкого уезда Оренбургской губернии.

Новая веха в развитии Миасса связана с золотом. В 1820-е годы здесь открыли богатейшие золотые россыпи, в долине реки Миасс появилось множество золотых приисков. Например, в 1836 году здесь разрабатывалось 54 рудника и 23 золотые россыпи.

Самым богатым и известным прииском в окрестностях Миасса оказался Царево-Александровский (в советское время его переименовали в Ленинский), открытый в 1824 году шихтмейстером Меджером. Примечателен тем, что этот прииск во время путешествия по Уралу посетил император Александр I и сам попробовал добывать золото.

В 1842 году молодым старателем Никифором Сюткиным здесь был найден самородок весом 36 кг 21 г. Длина самородка составила 39 см, высота - 28 см. За форму самородок называли «Большим треугольником». Это крупнейший золотой самородок в России и мире, сохранившийся до наших дней (известны и более крупные находки, но они были переплавлены). «Большой треугольник» хранится в Алмазном фонде Кремля в Москве. За находку старателю выплатили огромное по

тем временам вознаграждение в 1200 рублей серебром (частями). Однако, как рассказывают, Сюткин быстро спился и все промотал, умерев в нищете.

Вообще, этот прииск отличался многочисленными находками крупных самородков. Почти полвека миасская долина была главной золотой кладовой России. Миасс превратился в богатый населенный пункт.

В 1839 году Густавом Розе в честь Миасского завода была названа новая открытая горная порода – миаскит. Она встречается на Ильменском, Ишкульском и Сайтовском хребтах. В Миассе есть единственное в мире здание, облицованное миаскитом, - старый вокзал.

Во второй половине XIX века городское строительство проводилось по плану 1842 года. Застраивалась в основном окраина, центральная часть по своей планировке не изменяется. План Миасского завода от 1882 года показывает, как значительно вырос район, находящийся к востоку от реки, именуемый Шадринским, он довольно близко подошёл к кладбищу. В запрудной части оформилась вторая городская площадь с торговыми лавками и церковью Александро-Невской. Значительно вырос район «Пензии». Изменила свой облик предзаводская площадь в центральном районе города.

Выстроен новый гостиный двор, находящийся за зданием присутственных мест, в котором находилось девять лавок, а на самой центральной площади находилось ещё 43 деревянных лавки

По периметру с востока и с севера площадь обстраивается новыми зданиями каменных магазинов и особняков. Новый вид приобретают и улицы, прилегающие к центральной площади. Улица Церковная застраивается большими богатыми магазинами, Орловская - нарядными домами. Интересна планировка Орловской улицы - она предусматривает значительное расширение в той части, которая соприкасается с площадью и площадь зрительно как бы продолжается. В черте города застраиваются пустующие, неудобные места. Так появляется улица Клубничная, на Клубничной горе, застраивается горка в начале Госпитальной улицы, там строится Ремесленная школа с производственными корпусами, женское городское училище.

В кон. XIX - нач. XX века появляется новый стиль модерн, с его отказом от

традиционных декоративных и композиционных схем, новым соотношением утилитарного и декоративного, с его тяготением к использованию разнообразных строительных и отделочных материалов. Лучшие произведения модерна были основаны на применении прогрессивных конструкций. Подавляющее большинство рядовых зданий продолжали возводить из кирпича, что предопределяло традиционность их тектоники. «Стремление отделать дом в «новом виде» приводило лишь к использованию в его внешнем оформлении поверхностно понятных декоративных мотивов». Модерн в чистом виде — это уникальная постройка большого мастера, а в провинциальной архитектуре можно говорить скорее об элементах модерна.

Во второй половине XIX века центр городской жизни перемещается с площадей на главные улицы. Там находятся многочисленные магазины, кондитерские, мебелированные комнаты, гостиницы. Появляются на улицах Миасса торговые дома купцов Жаровых, Смирновых, братьев Николаевых и других. Это были двухэтажные здания с большими витринными окнами по первому этажу, где помещались магазины, на втором этаже часто находились жилые помещения. Уже в те времена застройка в центре была тесной, здания либо приближались друг к другу вплотную, либо пространство между ними застраивалось брандмауэрами, поэтому уличный фасад приобретал значение основного средства эстетического воздействия. Это была «фасадническая» архитектура, боковой фасад зачастую не имел даже окон.

С начала XX века развивалась центральная часть города, которая сложилась из нескольких поселков при промышленных предприятиях (пос. Октябрьский, Динамо, Мелентьевка, Первомайский, Дачный, Строителей) и железнодорожной станции Миасс-1. В декабре 1919 года поселок стал уездным городом Челябинской губернии, в 1927 году - административным центром Миасского района; в 1930-х гг. индустриализация затронула промышленность, перерабатывающие, золотодобывающие предприятия. Соответственно, все большее место в архитектурном облике города занимали административные, торговые и промышленные здания. В 1939 году начато строительство шарикоподшипникового завода, в сжатые сроки возведены моторный и инструментальный цеха, здание

электростанции; в апреле 1942 года на этой базе начал работу автотранспортный завод, с февраля 1943 года автомобильный (к настоящему времени «Урал»).

Гражданская война прокатилась и по Миассу, унеся жизни людей. Началом гражданской войны на территории Миасса стал мятеж чехословацкого корпуса. 27 мая 1918 года миасский красногвардейский отряд был направлен на подавление мятежа в Златоусте, а 29 мая в Миассе был совершен контрреволюционный переворот, в город вступила рота белочехов. Наступательная операция красных под руководством Н.И. Подвойского и И.М. Малышева провалилась. 1 июня у горы Моховой они были разбиты. Захваченные в плен бойцы и местные руководители большевиков были расстреляны. В 1919 году, после боев, город освободили от белых.

В 1919 году (по другим данным, в 1926-м) Миасс получил статус уездного города. В 1923 году Миасский горсовет предлагал переименовать город в Тухачевск (в честь военачальника М.Н. Тухачевского, который руководил боевыми действиями в районе Миасса при освобождении местности от белых), однако ходатайство было отклонено.

В советское время добыча золота продолжилась, на реке появлялись драги. С 1988 года на Миасском пруду работает драга № 5. Здесь почти отработано одно из крупных россыпных месторождений, добыто около 2 тонн золота. Самородки здесь попадались редко.

В 1941 году из-за начавшейся войны в Миасс был эвакуирован Московский автомобильный завод. На его базе в 1943 году возник Миасский автомобильный завод. Сначала на заводе выпускались двигатели и коробки передач, а 8 июля 1944 года с конвейера сошёл первый уральский автомобиль ЗИС-5 (в честь этого события одна из центральных улиц названа ул. 8 июля). Автомобили отправляли на фронт, на них устанавливали знаменитые «Катюши». После войны автомобильный завод продолжил работу, выпуская различные модели грузовых автомобилей «Урал». Он получил название Уральского автомобильного завода – «УралАЗ». Работает предприятие и в наши дни (под названием автомобильный завод «Урал»).

В 1950-е годы в Миасс из Златоуста перевели ракетное конструкторское бюро (СКБ-385), ныне это Государственный ракетный центр «КБ им. академика В.П.

Макеева»). Оно занималось освоением серийного производства ракет разработки ОКБ-1, которое возглавлял С.П. Королев. Так в северной части города возник новый (и самый молодой) район – Машгородок.

Миасс был основан как рабочее поселение при медеплавильном заводе в 1773 году. В начале 19 века после открытия золотых приисков город вошел в состав Златоустовского горного округа. К 1850 году Миасс занял ведущее место в золотодобыче в России и очень быстро разрастался. В 1882 году здесь насчитывалось до 150 каменных и около двух тысяч деревянных домов, а число жителей достигло 14 тысяч. Строительство каменных жилых домов стимулировалось выдачей беспроцентных казенных ссуд в размере ста рублей. Современники писали, что «Миасское селение по красивым постройкам имеет вид города...» из-за большого количества каменных строений.

Застройка велась крупными кварталами - в основном одно- и двухэтажными деревянными домами с приусадебными участками. Каменные и каменно-деревянные купеческие особняки, торговые и общественные сооружения ставились «фронтом» по красным линиям улиц и обращались к ним архитектурно разработанными лицевыми фасадами.

Выявленный объект культурного наследия является характерным примером домов уральских купеческих усадеб второй половины 19-го – начала 20 века, и неоднократно встречается в сохранившейся городской застройке этого периода. Во дворе такой усадьбы располагались служебные и складские помещения.

До 2010-х объект являлся частью жилой застройки г. Миасса. После в здании располагался продуктовый магазин Парус. Кроме того, историческое заполнение оконных проемов было заменено на пластиковое.

В 2012 г. на 4 оси главного фасада была возведена входная группа из пластиковых профилей с козырьком.

После 2019 г. магазин в здании был закрыт.

В настоящий момент в части здания располагается магазин, часть здания сдается. Объект сохранил общую объемно-планировочную композицию и декоративное убранство фасадов.

Объект представляет собой двухэтажное прямоугольное в плане кирпичное здание с вальмовой кровлей. Общие габаритные размеры памятника: 16м x 16м.

Юго-западный фасад решен в шесть оконных проемов. Оконные проемы первого этажа с прямоугольной перемычкой (не является исторической, возможно восстановление лучковой в результате дальнейших реставрационных работ), лучковым ступенчатым двойным сандриком с замковым камнем, боковые части сандрика фигурные. На первой оси входная группа: дверной проем с лучковой перемычкой, заполнение историческое, полотно двери двустворчатое филенчатое. Над дверью лепная фигурная розетка. Над входом двускатный козырек. На четвертой оси входная группа, более поздняя, с прямоугольным проемом под вальмовой кровлей. Межэтажный ступенчатый карниз. На уровне подоконных плит первого и второго этажей тянутый ступенчатый пояс. Оконные проемы с лучковой перемычкой, наличником с лучковым ступенчатым сандриком, боковые части сандрика фигурные. Венчающий ступенчатый карниз. На углах фасада и между 2-3 осями лопатки, украшенные на первом этаже прямоугольным лепным декором, на втором этаже филенками с лепным орнаментом внутри. Капитель также украшена лепным узором в виде кулис.

Юго-восточный фасад решен в шесть оконных проемов. На уровне подоконных плит первого и второго этажей тянутый ступенчатый пояс. Оконные проемы с лучковой перемычкой, наличником с лучковым ступенчатым сандриком, боковые части сандрика фигурные. Венчающий ступенчатый карниз. На углах фасада лопатки, украшенные на первом этаже прямоугольным лепным декором, на втором этаже филенками с лепным орнаментом внутри. Капитель также украшена лепным узором в виде кулис.

На северо-западном фасаде отсутствуют проемы и декоративное убранство. К фасаду примыкает металлическое ограждение для входа на задний двор объекта.

2. Анализ современной градостроительной ситуации

Объект расположен в южной части г. Миасс, в западной части квартала, образованного улицами Советская, 30 лет ВЛКСМ, переулками Целинный и Мостовой.

Окружающая застройка имеет низкую плотность. Этажность застройки в

квартале варьируется от 1 до 3 этажей. Застройка в квартале преимущественно периметрального типа, представлена преимущественно малоэтажными жилыми частными домами с приусадебными участками. Жилые дома выстроены как в первой половине XX века, так и в начале XXI века.

Прилегающие к рассматриваемому участку кварталы также представлены малоэтажными жилыми частными домами с приусадебными участками. Этажность застройки варьируется от 1 до 3 этажей.

Транспортная ситуация на рассматриваемой территории условно благоприятная: рядом с объектом отсутствуют организованные общедоступные парковки, транспортные средства расположены преимущественно вдоль улиц и на приусадебных участках. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 100 м. от Объекта на ул. Советская.

Инфраструктура исследуемой территории недостаточно организована в плане городского благоустройства.

Рельеф в квартале естественный, имеет спокойный характер.

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

3. Выводы по результатам комплексных исследований

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

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

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

Градостроительные характеристики

Историческое местоположение в южной части г. Миасс, в западной части квартала, образованного улицами Советская, 30 лет ВЛКСМ, переулками Целинный и Мостовой.

Композиционная значимость – объект рядовой застройки ул. Советская.

Объемно-планировочное решение

Конфигурация и габаритные размеры.

Прямоугольное в плане кирпичное здание с вальмовой кровлей.

Общие габаритные размеры памятника: 16м x 16м.

Архитектурные и конструктивные характеристики

Юго-западный фасад.

- в шесть оконных проемов;
- оконные проемы первого этажа с лучковым ступенчатым двойным сандриком с замковым камнем, боковые части сандрика фигурные;
- на первой оси входная группа: дверной проем с лучковой перемычкой, полотно двери двустворчатое филенчатое, над дверью лепная фигурная розетка;
- межэтажный ступенчатый карниз;
- на уровне подоконных плит первого и второго этажей тянутый ступенчатый пояс;
- оконные проемы второго этажа с лучковой перемычкой, наличником с лучковым ступенчатым сандриком, боковые части сандрика фигурные;
- венчающий ступенчатый карниз;
- на углах фасада и между 2-3 осями лопатки, украшенные на первом этаже прямоугольным лепным декором, на втором этаже филенками с лепным орнаментом внутри;
- капитель украшена лепным узором в виде кулис.

Юго-восточный фасад.

- в шесть оконных проемов;
- на уровне подоконных плит первого и второго этажей тянутый ступенчатый пояс;
- оконные проемы с лучковой перемычкой, наличником с лучковым

ступенчатым сандриком, боковые части сандрика фигурные;

- венчающий ступенчатый карниз;
- на углах фасада лопатки, украшенные на первом этаже прямоугольным лепным декором, на втором этаже филенками с лепным орнаментом внутри;
- капитель также украшена лепным узором в виде кулис.

Материалы

- кирпич;
- лепной декор;
- деревянное заполнение оконных и дверных проемов;
- металлическая фальцевая кровля.

Цветовое решение



- кирпич, окрашенный в светлые тона.

Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи памятника

- точка наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия в северо-восточном направлении.

Утверждаемая часть предмета охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенного по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	Градостроительные характеристики.	<p>Историческое местоположение в южной части г. Миасс, в западной части квартала, образованного улицами Советская, 30 лет ВЛКСМ, переулками Целинный и Мостовой.</p> <p>Композиционная значимость – объект рядовой застройки ул. Советская.</p>	 




2	Объемно-планировочное решение	<p>Конфигурация и габаритные размеры.</p> <p>Прямоугольное в плане кирпичное здание с вальмовой кровлей.</p> <p>Общие габаритные размеры памятника: 16м x 16м.</p>	
3.1	Архитектурные и конструктивные характеристики	<p>Юго-западный фасад.</p> <p>— в шесть оконных проемов;</p>	



– оконные проемы первого этажа с лучковым ступенчатым двойным сандриком с замковым камнем, боковые части сандрика фигурные;








– на первой оси входная группа: дверной проем с лучковой перемычкой, полотно двери двустворчатое филенчатое, над дверью лепная фигурная розетка;






		<ul style="list-style-type: none">– на уровне подоконных плит первого и второго этажей тянутый ступенчатый пояс;	
		<ul style="list-style-type: none">– оконные проемы второго этажа с лучковой перемычкой, наличником с лучковым ступенчатым сандриком, боковые части сандрика фигурные;	
		<ul style="list-style-type: none">– межэтажный ступенчатый карниз;– венчающий ступенчатый карниз;	

			
		<p>– на углах фасада и между 2-3 осями лопатки, украшенные на первом этаже прямоугольным лепным декором, на втором этаже филенками с лепным орнаментом внутри; капитель украшена лепным узором в виде кулис.</p>	

3.2		<p>Юго-восточный фасад.</p> <p>– в шесть оконных проемов;</p>	
		<p>– на уровне подоконных плит первого и второго этажей тянутый ступенчатый пояс;</p>	
		<p>– оконные проемы с лучковой перемычкой, наличником с лучковым ступенчатым сандриком, боковые части сандрика фигурные;</p>	

		<p>– венчающий ступенчатый карниз;</p>	
		<p>– на углах фасада лопатки, украшенные на первом этаже прямоугольным лепным декором, на втором этаже филенками с лепным орнаментом внутри; капитель также украшена лепным узором в виде кулис.</p>	

4.1	Материалы	– кирпич;	
4.2		– лепной декор;	
4.3		– металлическая фальцевая кровля.	

4.4

– деревянное заполнение оконных и
дверных проемов



5	Цветовое решение	<p>– кирпич, окрашенный в светлые тона.</p>	
6	Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи памятника	<p>– точка наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия в северо-восточном направлении.</p>	

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

ПРОЕКТ

границ территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенного по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92

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

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

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат	МСК-74 (зона 2)				
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	587481.78	2240533.93	аналитический	0,1 м	-
2	587497.75	2240524.90	аналитический	0,1 м	-
3	587498.38	2240526.02	аналитический	0,1 м	-
4	587498.72	2240526.63	аналитический	0,1 м	-
5	587505.78	2240539.20	аналитический	0,1 м	-
6	587489.84	2240548.20	аналитический	0,1 м	-
1	587481.78	2240533.93	аналитический	0,1 м	-



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

- Объект культурного наследия «Дом жилой 2-этажный каменный», расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, г. Миасс, Советская ул., 92

- Территория объекта культурного наследия

- 1
 Номер характерной (поворотной) точки границ территории объекта культурного наследия

- Границы земельных участков, зарегистрированные в ЕГРН

Режим использования территории объекта культурного наследия.

В границах территории объекта культурного наследия разрешается:

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

В границах территории объекта культурного наследия запрещается:

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