

**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:**  
**«Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область,**  
**Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83**



г. Троицк  
2024 г.

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

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

**Сведения о заказчике экспертизы:**

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

**Сведения об исполнителе экспертизы:**

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

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

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

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

**Отношения эксперта и заказчика экспертизы:**

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

## **6. Правовые основания для проведения экспертизы:**

- Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Закон Челябинской области от 12 мая 2015 года N 168-ЗО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Челябинской области»
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 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: «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83 (далее – Объект) в соответствии с решением о включении его в перечень выявленных объектов

культурного наследия.

– Уточнение сведений о выявленном объекте культурного наследия: «Усадебный комплекс», расположенном по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.

**Объект экспертизы:**

– Документы, обосновывающие включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83;

– Выявленный объект культурного «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83, в целях обоснования целесообразности включения данного объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

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

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

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

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

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

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

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

### **История исследования Объекта:**

#### **– Исторические сведения об истории г. Троицк**

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

Постепенно торговля перемещается в центр города со строительством гостиного двора (1866 г.), банков, торговых домов, гостиницей и общественных зданий, которые коренным образом меняют облик города. Город становится

жемчужиной архитектуры на Южном Урале. В мае 1774 года крепость стала ареной Пугачевского восстания, была штурмом взята Пугачевым. В крепости Пугачев не остался, а расположился в полутора верстах от города на горе, которая носит сейчас его имя.

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

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

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

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

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

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

институт. Энергостроительный, зооветеринарный, сельскохозяйственный, техникум механизации и электрификации сельского хозяйства. Педагогическое, медицинское и училище гражданской авиации.

– **Исторические сведения об Объекте**

Усадьба, расположенная по адресу г. Троицк, л. Октябрьская, 83, построена в 1880 г.

В годы 1-й Мировой войны Осипов Александр Иванович разместил в усадьбе лазарет на 50 коек. В 1919 г. Осипов А.И. покинул Троицк навсегда с отступающей армией Колчака.

Два поколения Осиповых сделали для Троицка очень много. Отец Александра Ивановича принял участие в строительстве Гостиного двора и торговых рядов, он построил здание, где располагалось Управление таможи, затем Городская управа, а в советское время главпочтамт (напротив музея). Александр Иванович в 1893 г. (по другим данным в 1903 г.) на месте первой городской больницы построил новое 2-х этажное здание и продал филиалу «Сибирского банка» (угол ул. Ленина и Климова). В 1914 г. он около мужской гимназии (по ул. Володарского) построил 2-х этажную гостиницу, но проявляя патриотизм, передал ее под богадельню. Более того, у себя в усадьбе он устроил лазарет на 50 коек (ул. Октябрьская 83). Он первый организовал Вольное пожарное общество.

В усадьбе купца А.И. Осипова после революции был штаб 17-го полка.

В апреле-июне 1918 и в августе – ноябре 1919 г. в этом здании работал А.Е. Карташёв – командир первого Красного казачьего полка им. Стеньки Разина.

9 марта 1918 года в г. Троицке Карташов добровольно вступил в Красную Армию, а 5 апреля – в РКП(б). Стал членом уездного Троицкого исполкома «рабочих, крестьянских, казачьих и мусульманских депутатов». Александру Ермолаевичу поручили руководить отделом исполкома по формированию и обучению частей красноармейцев. Понимая значение боевого опыта, зная о поддержке части казачества идей Советской власти, Карташов выступает за формирование казачьих красных частей. Но, как и в Оренбурге, идеи его воспринимаются с настороженностью. К этому времени часть казаков пошла за Дутовым, часть за большевиками, но основная масса оставалась нейтральной.



После апреля 1918 г. и налета на Оренбург отряда войскового старшины Лукина, устроившего в городе резню красноармейцев и членов их семейств, позиции «красных» и «белых» ужесточились, началась в более кровавом и жестоком размахе трагедия Гражданской, где казаков не могли оставить нейтральными ни первая сторона, ни вторая. И все же, Карташову с соратниками удается убедить сомневающихся, что без маневренных казачьих частей красноармейцы не устоят перед белоказаками. Конец мая и начало июня 1918 г. проходит в подготовительных действиях. И, наконец, 6-7 июня Чрезвычайный съезд советов Троицкого уезда принимает решение о записи добровольцев казаков-фронтовиков и поручает казачьей секции приступить к созданию двух кавалерийских казачьих полков. На заседании секции бывшего лейб-гвардейца Карташова назначают командующим казачьими силами округа и командиром 1-го Оренбургского Красного казачьего полка имени Стеньки Разина. Четыре сотни полка получили своих командиров А.Ф. Пасынкеева, Д.А. Тарасенкова, Е.П. Ершова, Н.Д. Томина. Помощником командира стал его земляк, также вернувшийся с фронта, воевавший в составе 26 отдельной сотни, Семен Илларионович Ловчиков. Четырехсотенный полк сформировали в рекордные сроки – диктовала обстановка. Формировался полк на основе т.н. станичных дружин, созданных казаками-фронтовиками, их так и называли Качкарская дружина, Соколово-Уйская, Бобровская, Бородиновская, Берлинская, казаки-добровольцы называли себя «боевиками». Второй полк сформировать полностью не удалось из-за резко изменившейся обстановки, наступления дутовцев и как тогда именовали в документах «Белочехословацкого мятежа». Боевое крещение полк Разина получил под поселком Бобровским. Впервые казаки шли против казаков. Белые были застигнуты врасплох – они сами готовились к нападению на Троицк. Было и еще несколько успешных для полка боев. Однако уже 17 июня инициативу полностью захватили противники Советской власти, Троицк стали окружать белоказаки. Знаменитый Троицкий меновой двор был тем местом, где, отступив от штаба (ныне горвоенкомат г. Троицка) командиры полка приняли решение отходить в сторону Верхнеуральска, где в это время контролировали обстановку полки красных казаков и отрядов Ивана Дмитриевича Каширина. Объединенный Верхнеуральско-Троицкий отряд стал отходить с боями

в район Белорецкого и Тирлянского заводов, с надеждой получить помощь рабочих. Под Белоречком произошло одно из кровопролитных сражений. Отряд пополнился добровольцами белорецких рабочих. Кроме «разинцев» и «каширинцев» в его составе были красноармейцы бывшего 17 сибирского, а ныне Уральского полка, рота, сформированная из пленных мадьяр. Полк Разина участвовал в беспрецедентном походе по тылам белых в составе соединения братьев Кашириных и Блюхера, который назвали легендарным рейдом. Бои против Врангеля и Махно, возвращение в г. Троицк, где на съезде Советов Карташова избирают заместителем председателя исполкома. С осени 1921 г. – Карташов в Дальневосточной Республике, комбриг, командир Забайкальской кавалерийской дивизии, соратник В.К. Блюхера. Через год он уже в Закавказье, где командует войсками частей особого назначения (ЧОН).

Александр Ермолаевич поработал в Троицке военкомом Троицкого округа (1923 г.), затем комиссаром оренбургского военного округа, в 1920-1930 годы – заместителем начальника штаба 6 и 4 корпусов, руководит отделами в штабах Приволжского и Закавказского округов.

В короткое время работы в г. Троицке А.Е. Карташов часто печатается в газете «Слово красноармейца» под псевдонимом А.К., много пишет о своих однополчанах - о С.И. Ловчикове, Д.А. Тарасенкове, И.Е. Горячеве, М.В. Самокрутове, Н.Д. Томине, первом комиссаре полка Веденееве. Как известно, Семен Илларионович Ловчиков был земляком Карташова и одновременно родственником, близким другом и боевым соратником.

В 1937 году по ложному обвинению в участии в контрреволюционной антисоветской казачьей организации его арестовывают в Грузии. Шансов выжить у него не было – осудили всех героев Гражданской - Блюхера, братьев Кашириных, Ловчикова, десятки других. 3 декабря 1937 года по решению Особого совещания его казнили. Под репрессии попали и тарутинские родственники. Прошло почти двадцать лет, когда надуманные обвинения были сняты, а честное имя восстановлено. В г. Керчи и г. Троицке есть улицы его имени.

В советское время в здании располагались городская и районная прокуратура.

На момент фотофиксации объекта в 1995 г. у здания отсутствовал западный фасад здания. Позже фасад был изменен на деревянный. К западному фасаду была

пристроена новая кирпичная входная группа.

В настоящий момент на территории объекта располагается Музей купечества.

– **Современная градостроительная ситуация.**

Объект расположен в центральной части г. Троицк, в юго-восточной части квартала, образованного улицами им. Ленина, имени Братьев Малышевых, Октябрьская, им. А.М. Климова.

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

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

Транспортная ситуация на рассматриваемой территории условно благоприятная: рядом с объектом отсутствуют организованные общедоступные парковки, транспортные средства расположены преимущественно вдоль улиц и на приусадебных участках. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 300 м. от Объекта на ул. им. Ленина.

Инфраструктура исследуемой территории достаточно организована в плане городского благоустройства.

Рельеф в квартале естественный, имеет спокойный характер.

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

– **Визуальное восприятие объекта.**

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

Объект расположен на северной стороне ул. Октябрьская, объект частично 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. Октябрьская.

– **Характеристика выявленного объекта культурного наследия:**

Объект представляет собой одноэтажное кирпичное Г-образное в плане здание на высоком цоколе с кирпичной входной группой. Общие габаритные размеры памятника: 12 м x 26 м.

Южный фасад решен в 10 осей. На 1-9 оси фасад симметричный, решен тремя частями по три оси в каждой. На уровне цоколя фасад решен нишками с лучковыми ступенчатыми наличниками соосно с проемами первого этажа. Цоколь частично рустован. Над цоколем ступенчаты пояс с рядом филенок. В нишках и на ступенчатом пояске продухи. Оконные проемы первого этажа с лучковыми перемычками, упрощенным ступенчатым наличником, ступенчатым лучковым филенчатым сандриком с циркульной розеткой в центре. Общий ступенчатый пояс на уровне подоконных плит. Между оконными проёмами 1-2, 2-3, 7-8, 8-9 осей первого этажа, филенчатые лопатки. Между оконными проёмами 4-5, 5-6 осей первого этажа, фигурные ступенчатые нишки с колонками с канелюрами на филенчатых базах и с пилястрами. Над нишками циркульные розетки с флористическим заполнением. Между оконными проёмами 3-4, 6-7, 9-10 осей и на углах фасада лопатки, филенчатые на уровне первого этажа и гладкие на уровне цоколя. Венчающий ступенчатый карниз с рядом дентикулов и филенок. На 2, 5, 8 осями карниз фигурный с циркульными розетками с флористическим заполнением. На уровне кровли над лопатками и нишками прямоугольные в плане филенчатые столбики со ступенчатым навершием. На 2 и 8 осями аттик с лучковым навершием, рядом филенок и венчающим ступенчатым карнизом. Над 4-6 осями фигурный аттик с филенками и циркульными розетками. Между столбиками и аттиками ажурная решётка. На 10 оси дверной проем с лучковой перемычкой, ступенчатым лучковым филенчатым сандриком с циркульной розеткой в центре. Над сандриком

нишка с лучковой перемычкой и циркульной розеткой. Венчающий ступенчатый фигурный карниз с рядом филенок.

К южному фасаду примыкает трехпролетная кирпичная входная группа. Проемы с лучковыми перемычками и замковым камнем. Над боковыми проемами филенки. Между проемами прямоугольные в плане столбики, оформленные со стороны улицы полуколонками с упрощенной капителью с дентикулами. Венчающий ступенчатый карниз с дентикулами. На уровне кровли прямоугольные в плане филенчатые столбики.

Восточный фасад решен в 4 оконные оси на восточном объеме. Проем на 4 оси закрыт (возможность раскрытия проема будет уточнена при дальнейших реставрационных работах). На уровне цоколя фасад решен нишками с лучковыми ступенчатыми наличниками. Оконные проемы с лучковыми перемычками, упрощенным ступенчатым наличником, ступенчатым лучковым филенчатым сандриком с циркульной розеткой в центре. Общий ступенчатый поясок на уровне подоконных плит. Венчающий ступенчатый карниз. Общий объем восточного фасада решен в одну оконную ось с лучковой перемычкой и упрощенным ступенчатым наличником. К фасаду примыкает более поздняя пристройка на уровне цокольного этажа на северо-западном углу. Углы основной плоскости фасада решены плоскими лопатками.

Северный дворовой фасад решен в 8 осей. На 1,2 и 7,8 осях – ризалиты. Фасад на 1-6 осях оконными проемами с лучковой перемычкой и упрощенным ступенчатым наличником. Западный ризалит с восточного фасада решен в 4 оси. На второй оси – входная группа с лучковой перемычкой и козырьком. Оконные проемы с лучковой перемычкой и упрощенным ступенчатым наличником. Общий ступенчатый поясок на уровне подоконных плит. Венчающий ступенчатый карниз. Северный фасад западного ризалита решен прямоугольными оконными проемами на более поздней пристройке.

Западный фасад здания -более поздний, деревянный. Решен в 5 осей. На первой – входная группа. 2-4 оси – оконные проемы с лучковыми перемычками и резными наличниками.

В интерьере здания сохранился лепной тянутый потолочный декор, лепные

потолочные розетки. Дверные и сквозные проемы с лучковыми перемычками и наличниками. Частично сохранились фрески, датировка не известна.

**Сведения о наименовании Объекта:**

«Усадебный комплекс».

Уточненное наименование: «Усадьба Осипова».

**Сведения о местонахождении Объекта:**

Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.

**Сведения о категории историко-культурного значения Объекта:**

Выявленный объект культурного наследия.

**Время создания Объекта:**

1880 г.

**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 ноябре 2024 года.

Автор съемки: Карякина Е.А.

Съемка выполнена фотоаппаратом: Canon EOS 90D.

**Методика исследования Объекта:**

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

Методические пособия, включая законодательные и подзаконные акты:

– Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание

научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28 августа 2013 года № 593-с;

– Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 56891.1 – 2016 Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1 Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации, утвержденным приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10 марта 2016 года № 134-ст;

– Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 56891.2 – 2016 Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2 Памятники истории и культуры, утвержденным приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10 марта 2016 года № 135-ст.

– Методика установления границ территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), разработанные государственным унитарным предприятием «Научно-исследовательский и проектный институт генерального плана города Москвы» по заказу Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы в 2008 году;

– Методические указания по проведению комплексных историко-культурных исследований), разработанные государственным унитарным предприятием «Научно-исследовательский и проектный институт генерального плана города Москвы» по заказу Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы в 2009 году;

– Методические указания по определению предмета охраны для объектов, предложенных к включению в реестр объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и объектов культурного наследия федерального и регионального значения (памятников истории и культуры), подготовленные по заказу Комитета по культурному наследию города Москвы (Москомнаследие) в 2011 году ООО «ПФ-Градо».

*Список литературы:*

– Материалы свода памятников истории и культуры РСФСР. Челябинская

область. М., 1986. С.49;

– Челябинская область: энциклопедия: в 7 т. / редкол.: К. Н. Бочкарев – Челябинск: Камен. пояс, 2008 г.

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

– Материалы фотофиксации Объекта (ноябрь 2024 г.);

– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости;

– Государственный научно-производственный центр по охране исторического и культурного наследия Челябинской области, список № 14 от 20 февраля 1995 г. «Вновь выявленных объектов, представляющих историческую, художественную или иную ценность».

## **13. Обоснования вывода экспертизы.**

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

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

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

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

– Целесообразность включения объекта в реестр обоснована его историко-культурной ценностью, в соответствии со статьей 18 (п. 2, 3, 4), статьей 32



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

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

– Определение историко-культурной ценности объекта:

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

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

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

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 одноэтажного кирпичного Г-образного в плане здания на высоком цоколе.

Объект обладает исторической ценностью, как подлинная усадьба 1880 г, принадлежавшая купцу Осипову.

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

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

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

– Адрес (местонахождение) объекта: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83, экспертом определяется в соответствии с статьей 4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: «объекты культурного наследия местного (муниципального) значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования», на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, а также на основании проведенного натурного обследования объекта.

– Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия экспертом определяется в соответствии со статьей 4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: «объекты культурного наследия

местного (муниципального) значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования».

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

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

– Границы территории объекта (включая текстовое и графическое описания 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 «Усадьба Осипова», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83, 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 «Усадьба Осипова», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83, 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: **«Усадьба Осипова»**
- 2) Время возникновения, дата создания Объекта, даты основных изменений (перестроек) объекта, даты связанных с ним исторических событий: **1880 г.**
- 3) Местонахождение объекта: **Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83**
- 4) Категория историко-культурного значения: **Объект культурного наследия местного (муниципального) значения**
- 5) Вид объекта: **Памятник (общая видовая принадлежность – памятник истории и архитектуры)**
- 6) **Предмет охраны:** в соответствии с проектом, представленным в приложении:

### **Градостроительные характеристики**

Историческое местоположение в центральной части г. Троицк, юго-восточной части квартала, образованного улицами им. Ленина, имени Братьев Малышевых, Октябрьская, им. А.М. Климова.

Композиционная значимость – объект рядовой застройки ул. Октябрьская.

### **Объемно-планировочное решение**

Конфигурация и габаритные размеры.

Одноэтажное кирпичное Г-образное в плане здание на высоком цоколе с кирпичной входной группой.

Общие габаритные размеры памятника: 12 м x 26 м.

### **Архитектурные и конструктивные характеристики**

### Южный фасад.

- решен в 10 осей.
- На 1-9 оси фасад симметричный, решен тремя частями по три оси в каждой. На уровне цоколя фасад решен нишками с лучковыми ступенчатыми наличниками соосно с проемами первого этажа.
- Цоколь частично рустован.
- Над цоколем ступенчатый пояс с рядом филенок.
- В нишках и на ступенчатом пояске продухи.
- Оконные проемы первого этажа с лучковыми перемычками, упрощенным ступенчатым наличником, ступенчатым лучковым филенчатым сандриком с циркульной розеткой в центре.
- Общий ступенчатый пояс на уровне подоконных плит.
- Между оконными проёмами 1-2, 2-3, 7-8, 8-9 осей первого этажа, филенчатые лопатки.
- Между оконными проёмами 4-5, 5-6 осей первого этажа, фигурные ступенчатые нишки с колонками с канелюрами на филенчатых базах и с пилястрами. Над нишками циркульные розетки с флористическим заполнением.
- Между оконными проёмами 3-4, 6-7, 9-10 осей и на углах фасада лопатки, филенчатые на уровне первого этажа и гладкие на уровне цоколя.
- Венчающий ступенчатый карниз с рядом дентикулов и филенок.
- На 2, 5, 8 осях фигурный карниз с циркульными розетками с флористическим заполнением. На уровне кровли над лопатками и нишками прямоугольные в плане филенчатые столбики со ступенчатым навершием.
- На 2 и 8 осях аттик с лучковым навершием, рядом филенок и венчающим ступенчатым карнизом.
- Над 4-6 осями фигурный аттик с филенками и циркульными розетками.
- На 10 оси дверной проем с лучковой перемычкой, ступенчатым лучковым филенчатым сандриком с циркульной розеткой в центре. Над сандриком нишка с лучковой перемычкой и циркульной розеткой. Венчающий ступенчатый фигурный карниз с рядом филенок.

### Входная группа

- К южному фасаду примыкает трехпролетная кирпичная входная группа. Проемы с лучковыми перемычками и замковым камнем. Над боковыми проемами филенки. Между проемами прямоугольные в плане столбики, оформленные со стороны улицы полуколонками с упрощенной капителью с дентикулами. Венчающий ступенчатый карниз с дентикулами. На уровне кровли прямоугольные в плане филенчатые столбики.

### Восточный фасад

- Решен в 4 оконные оси на восточном объеме.
- На уровне цоколя фасад решен нишками с лучковыми ступенчатыми наличниками.
- Оконные проемы с лучковыми перемычками, упрощенным ступенчатым наличником, ступенчатым лучковым филенчатым сандриком с циркульной розеткой в центре.
- Общий ступенчатый поясок на уровне подоконных плит.
- Венчающий ступенчатый карниз.
- Общий объем восточного фасада решен в одну оконную ось с лучковой перемычкой.

### Северный дворовой фасад

- Решен в 8 осей.
- На 1,2 и 7,8 осях – ризалиты.
- Фасад на 1-6 осях оконными проемами с лучковой.
- Западный ризалит с восточного фасада решен в 4 оси.
- На второй оси – входная группа с лучковой перемычкой.
- Оконные проемы с лучковой перемычкой.
- Общий ступенчатый поясок на уровне подоконных плит.
- Венчающий ступенчатый карниз.

### Интерьер

- Лепной тянутый потолочный декор;
- лепные потолочные розетки;
- дверные и сквозные проемы с лучковыми перемычками и наличниками;

- фрески.

### **Материалы**

- кирпич;
- лепной декор;
- металлическая фальцевая кровля.

### **Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи памятника**

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

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

8) **Фотографические изображение объекта**



### **15. Перечень приложений к заключению экспертизы:**

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

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

Эксперт государственной  
историко-культурной экспертизы

В.Н. Николаева

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



**ПРИЛОЖЕНИЕ к АКТУ**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ,**  
**обосновывающий включение в Единый государственный реестр объектов**  
**культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской**  
**Федерации выявленного объекта культурного наследия:**  
**«Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область,**  
**Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83**

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

ЧЕЛЯБИЙСКАЯ ОБЛАСТЬ **ВВ**  
**ГОРОД ТРОИЦК**  
 ПАМЯТНИКИ АРХИТЕКТУРЫ **70**  
*истории* **3**

### СПИСОК N 14

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

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

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

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

*Лупин*

|    |   |         |             |                      |   |   |   |
|----|---|---------|-------------|----------------------|---|---|---|
| 38 | Усадебный комплекс<br><i>Сады Овчинца</i> | 1880 г. |             | ул. Октябрьская, 28  | <i>упр. район</i>                                     | - | - |
| 39 | Усадебный комплекс                        | 1880 г. |             | ул. Октябрьская, 39  | Комитет по упр. имуществом                            | - | - |
| 40 | Общественное здание                       | 1870 г. | <i>М.П.</i> | ул. Октябрьская, 90  | Комитет по упр. имуществом<br>Зоветехникум            | - | - |
| 40 | <i>ГО</i> <del>ист.</del> <i>ГО.</i>      | 1905 г. |             | ул. Октябрьская, 122 | Мусульманская община                                  | - | - |
| 41 | Жилой дом                                 | 1890 г. |             | ул. Пионерская, 47   |   | - | - |
| 42 | Особняк Лоренца                           | 1910 г. |             | ул. Пионерская, 48   | Комитет по упр. имуществом<br>Банк "Босток"           | - | - |
| 43 | Усадебный комплекс                        | 1890 г. |             | ул. Пионерская, 60   |   | - | - |
| 44 | Здание гимназии                           | 1870 г. |             | ул. Разина, 1        | Комитет по упр. имуществом<br>Центр районная больница | - | - |
| 44 | Малые торговые ряды                       | 1880 г. |             | ул. Разина, 6        | Комитет по упр. имуществом                            | - | - |



Сведения о характеристиках объекта недвижимости  
На основании запроса от 31.05.2024, поступившего на рассмотрение 31.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Задание   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  |   |
| Лист № 1 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 2   |
| Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 5   |
| 31.05.2024г. № КУВН-001/2024-147372434  |   |
| Кадастровый номер:  | 74-35-0400031-67  |
| Номер кадастрового квартала:  | 74-35-0400031   |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 10.12.2011  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | Инвентарный номер 6232; Инвентарный номер 6236; Условный номер 74-35-0000000-0000-006232-1000/Б |
| Адрес:  | Российская Федерация, Челябинская область, город Троица, улица Октябрьская, дом 83              |
| Площадь:  | 676   |
| Назначение:   | Нежилое   |
| Наименование:   | Прокуратура   |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:  | 2, в том числе подземных 1  |
| Материал наружных стен:   | Кирпичные   |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:   | данные отсутствуют  |
| Год завершения строительства:   | 1880  |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | 4308445.44  |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 74-35-0400031-127, 74-35-0400031-145  |
| 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  |
| Виды разрешенного использования:  | нежилые(административное)   |

|   |                   |
|---|-------------------|
| <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  |                   |
| <small>Сертификат: ИИН001МЕЧИСИ00017САКС30201018<br/>         Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>         Действителен с 27.09.2020 по 19.09.2026</small> |                   |
| Полное наименование должности   | инициалы, фамилия |

Лист 2

| Задание   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  |   |
| Лист № 2 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 2   |
| Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 5   |
| 31.05.2024г. № КУВН-001/2024-147372434  |   |
| Кадастровый номер:  | 74-35-0400031-67  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | Является выявленным объектом культурного наследия, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Усадебный комплекс, 1995-02-20, 14 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия. |
| Сведения о кадастровом инвентаре:   | дата завершения кадастровых работ: 25.06.2003   |
| 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 (планы этажа), отсутствуют.  |
| Получатель выписки:   | Министерство строительства и инфраструктуры Челябинской области   |

|   |                   |
|---|-------------------|
| <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  |                   |
| <small>Сертификат: ИИН001МЕЧИСИ00017САКС30201018<br/>         Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>         Действителен с 27.09.2020 по 19.09.2026</small> |                   |
| Полное наименование должности   | инициалы, фамилия |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

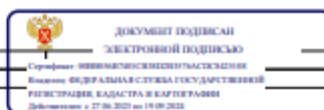
Раздел 2. Лист 3

| Здание                                 |   |  |   |
|--|---|--|---|
| вид объекта недвижимости               |   |  |   |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 2   | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 5   |
| 31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147372434 |   |  |   |
| Кадастровый номер:                     |   | 74:35:0400031:67   |   |
| 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<br>74-74/035-74/035/206/2016-361/2<br>29.09.2016 08:58:07 |
| 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:  | Объект культурного наследия  |   |
|  | дата государственной регистрации:   | 29.09.2016 09:13:23  |   |
|  | номер государственной регистрации:  | 74-74/035-74/035/209/2016-275/1  |   |
|  | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | Срок действия с 29.09.2016   |   |
|  | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | Министерство культуры Челябинской области, ИНН: 7451208364, ОГРН: 1047423521463, контактная информация: <a href="mailto:info-mkchel@mail.ru">info-mkchel@mail.ru</a> , 454113, Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, пл. Революции, д. 4 |   |
|  | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:   | данные отсутствуют   |   |
|  | основание государственной регистрации:  | Научно-проектная документация, выдан 01.01.2014  |   |
|  | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют   |   |
|  | сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                  | данные отсутствуют   |   |
| полное наименование должности          |   | инициалы, фамилия  |   |




Лист 4

| Здание                                 |  |                     |                         |
|--|--|---------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости               |  |                     |                         |
| Лист № 2 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 2  | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 5 |
| 31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147372434 |  |                     |                         |
| Кадастровый номер:                     |  | 74:35:0400031:67    |                         |
|  | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной 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  |                         |
| 11                                     | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении 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: 5 |
| 31.05.2024г. № КУВН-001/2024-147372434  |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:  |                           | 74:35:0400031:67  |                         |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)   |                           |                   |                         |
|   |                           |                   |                         |
| Масштаб 1:300   | Условные обозначения:     |                   |                         |
| полное наименование должности   |                           | инициалы, фамилия |                         |
| <p> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сироткин Евгений Александрович<br/>Ведущий специалист службы государственного управления кадастра в Каргараеве<br/>Датой подписания: 27.06.2025 в 19:08:2025</p> |                           |                   |                         |





Чембинская обл.,  
 г. Троицк  
 ул. Октябрьская, 83  
 Задача Осипова  
 Конец XIX - начало XX вв  
 Титульный (южный) фасад усадьбы  
 Фото - Олениов В.Д (1995)

Чембинская обл.,  
 г. Троицк  
 ул. Октябрьская, 83  
 Задача Осипова  
 Конец XIX - начало XX вв  
 Западный фасад магазина  
 Фото - Олениов В.Д (1995)







Чембикская обл.,  
г. Троицк  
ул. Октябрьская, 88 83

Заграда Овипова,  
концы XIX - начало XX вв.  
Вид на северо-западной  
стороне двора

Фото - Оленив В.Д. (1995)

Чембикская обл.,  
г. Троицк  
ул. Октябрьская, 88

Заграда Овипова,  
концы XIX - начало XX вв.  
Вид со стороны двора  
на ворота и главную дом.

Фото - Оленив В.Д. (1995)





Челябинская обл.,  
 г. Троицк  
 ул. Октябрьская, 88 83  
 Усадьба Осипова  
 Главный зал  
 конец XIX - начало XX вв.  
 Видение из  
 фото - Одинокое В. А. (1995г.)

Челябинская обл.,  
 г. Троицк,  
 ул. Октябрьская, 88,  
 Усадьба Осипова,  
 Главный зал,  
 конец XIX - нач XX в.  
 Вид с северо-востока  
 Фото - Одинокое В. А. (1995г.)





Челябинская обл.,  
г. Троицк  
ул. Октябрьская, 88 83  
Усадьба Осипова  
Главный дом  
Конец XIX - начало XX вв  
Вид с юго-запада.  
Фото - Оленков В. А. (1995г.)

Челябинская обл.,  
г. Троицк  
ул. Октябрьская, 88  
Усадьба Осипова  
Главный дом  
Конец XIX - начало XX вв  
Фрагмент западного фасада.  
Фото - Оленков В. А. (1995г.)

Челябинская обл.,  
г. Троицк  
ул. Октябрьская, 88 83  
Усадьба Осипова  
Главный дом  
Конец XIX - начало XX вв  
Крепкое ступенчатое крыльцо  
Фото - Оленков В. А. (1995г.)



## Картографические и исторические материалы по объекту экспертизы

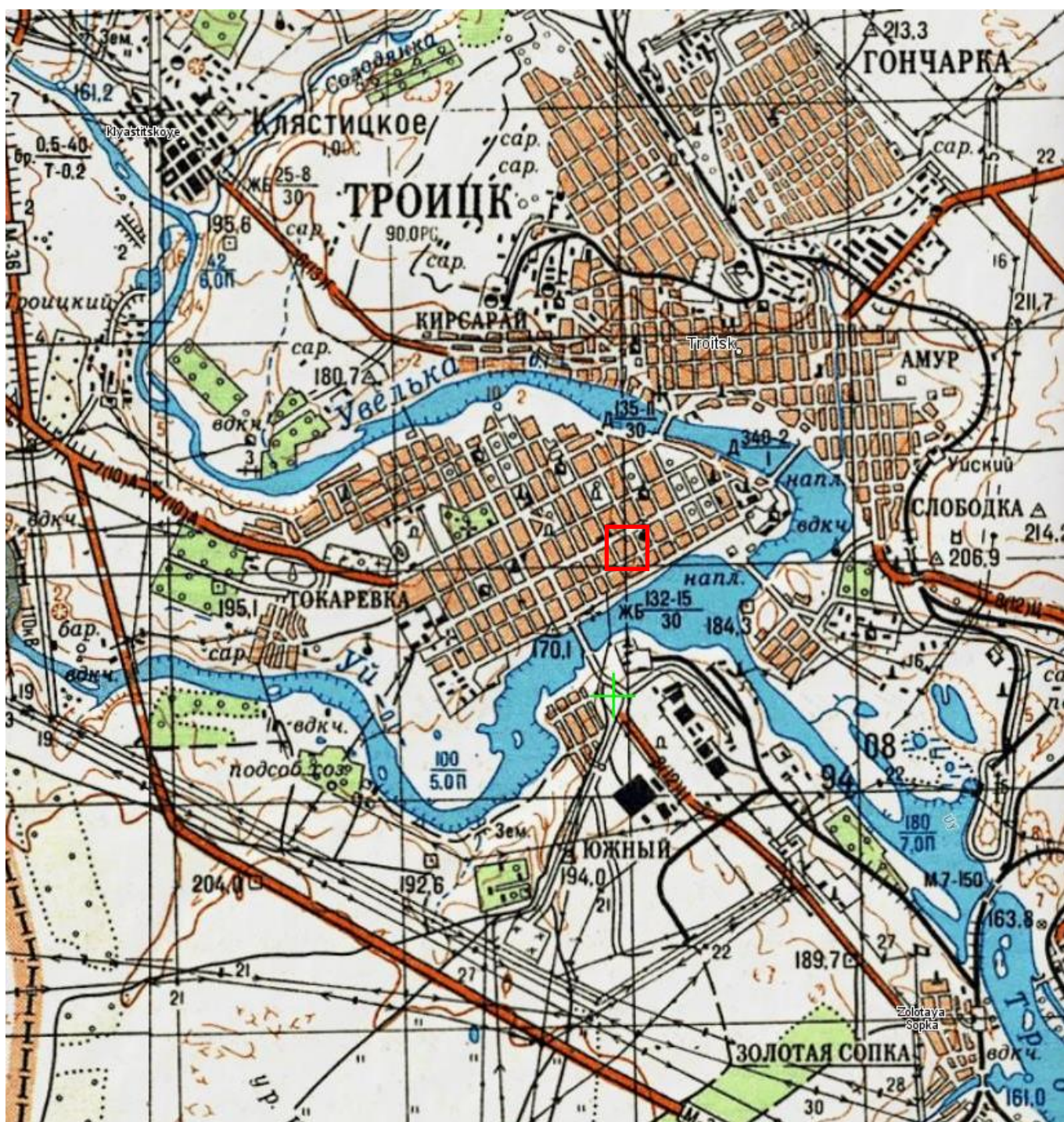


Фото 1. Фрагмент плана г. Троицк, 1985 г.



Расположение рассматриваемого объекта



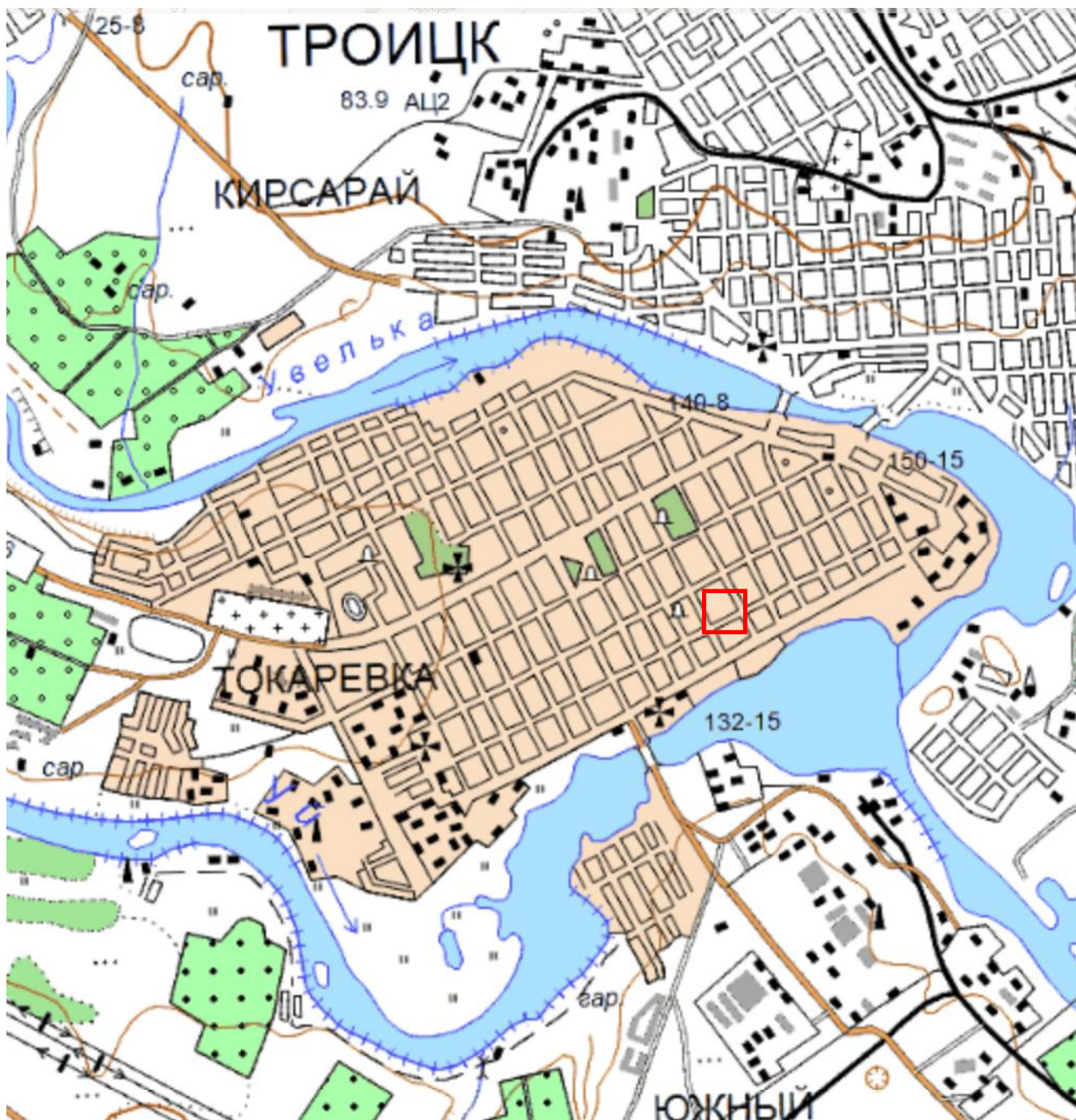


Фото 2. Фрагмент плана г. Троицк, 1990 г.



Расположение рассматриваемого объекта



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



Расположение рассматриваемого объекта





Фото 4. Спутниковый снимок, 2024 г.



Расположение рассматриваемого объекта

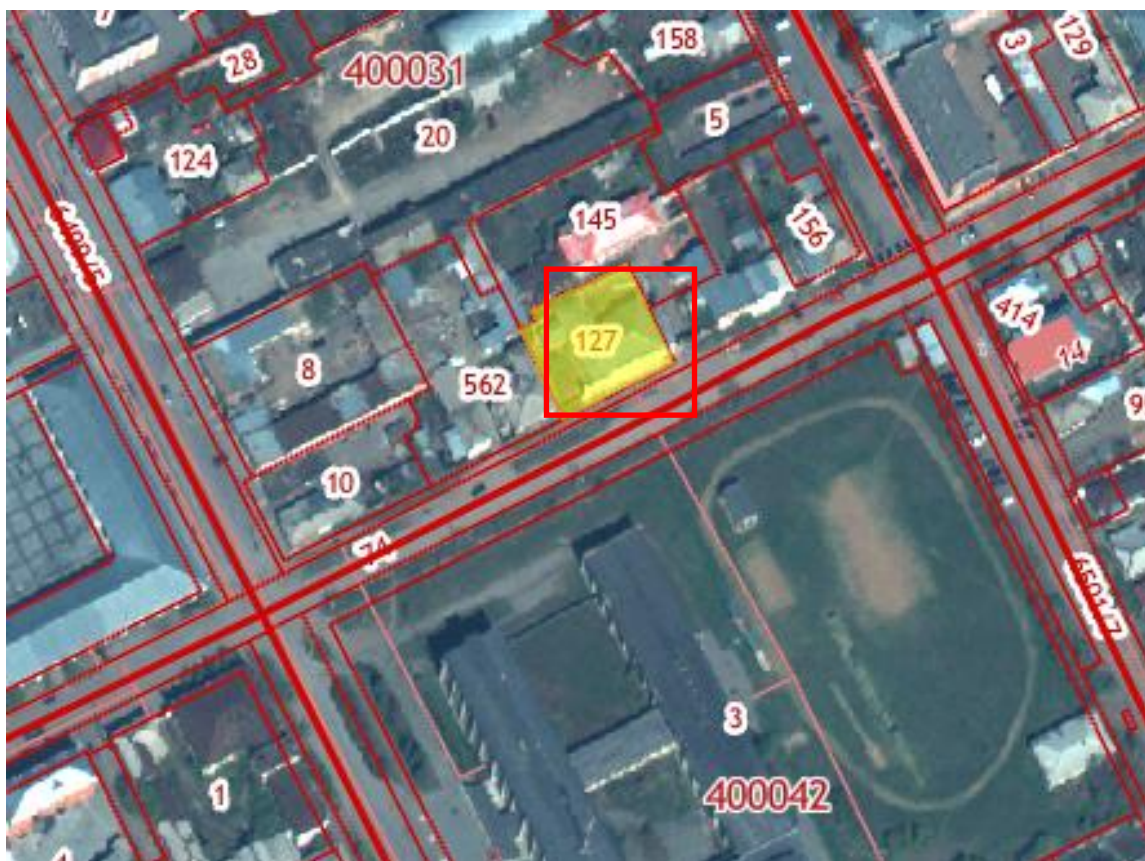


Фото 5. Выкопировка из кадастровой карты, 2024 г.



Расположение рассматриваемого объекта.  
Кадастровый номер участка: 74:35:0400031:127

## Материалы современной фотофиксации

### Общие данные

Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83, выполнена в ноябре 2024 года.

Фотофиксация проводилась цифровой фотокамерой Canon в светлое время суток.

Фотофиксация выполнена Карякиной Е.А.

В фотофиксации объекта представлены:

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

Фасады и элементы фасадов выявленного объекта культурного наследия;

Интерьеры выявленного объекта культурного наследия.

### Схема фотофиксации

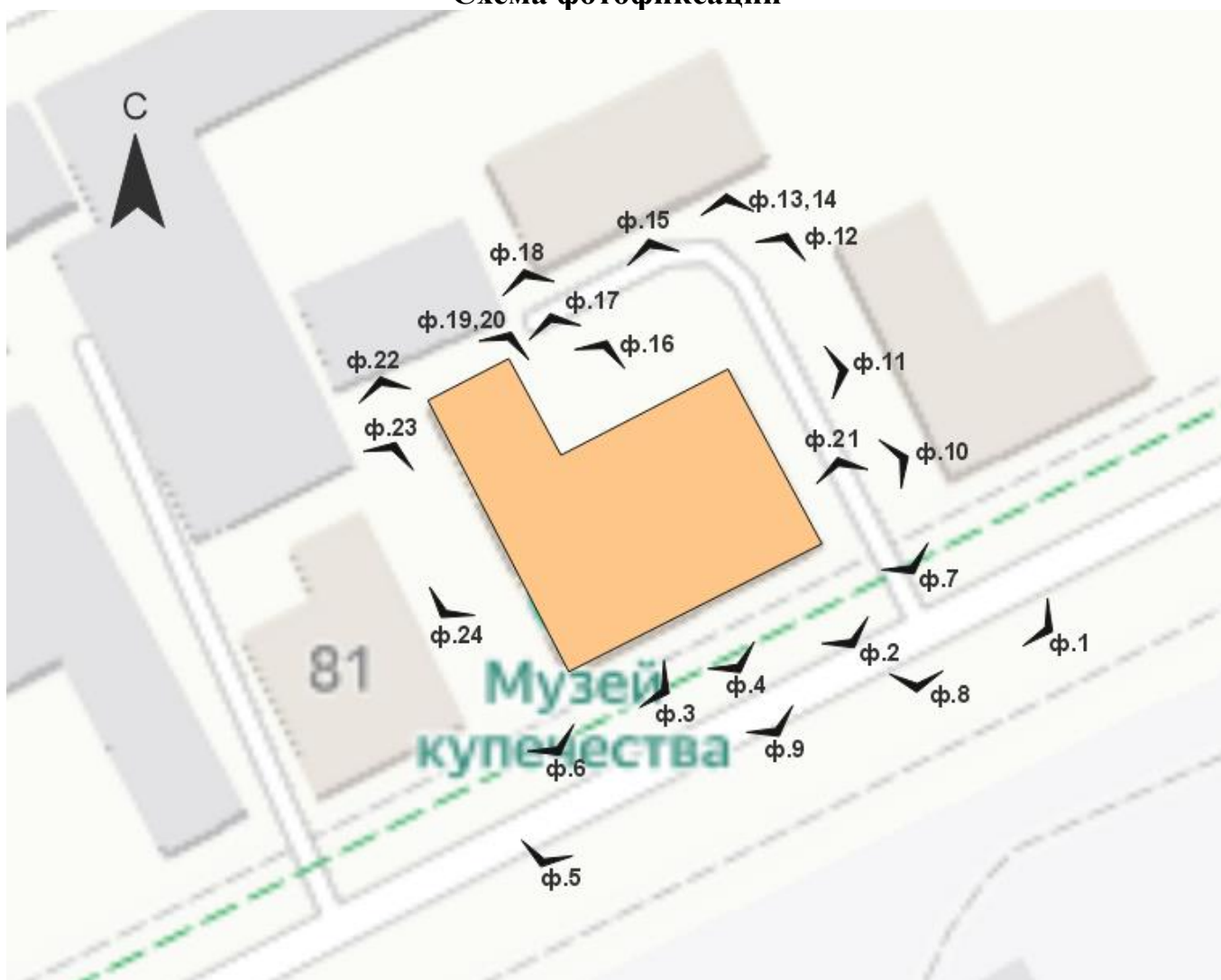






Фото 1. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.

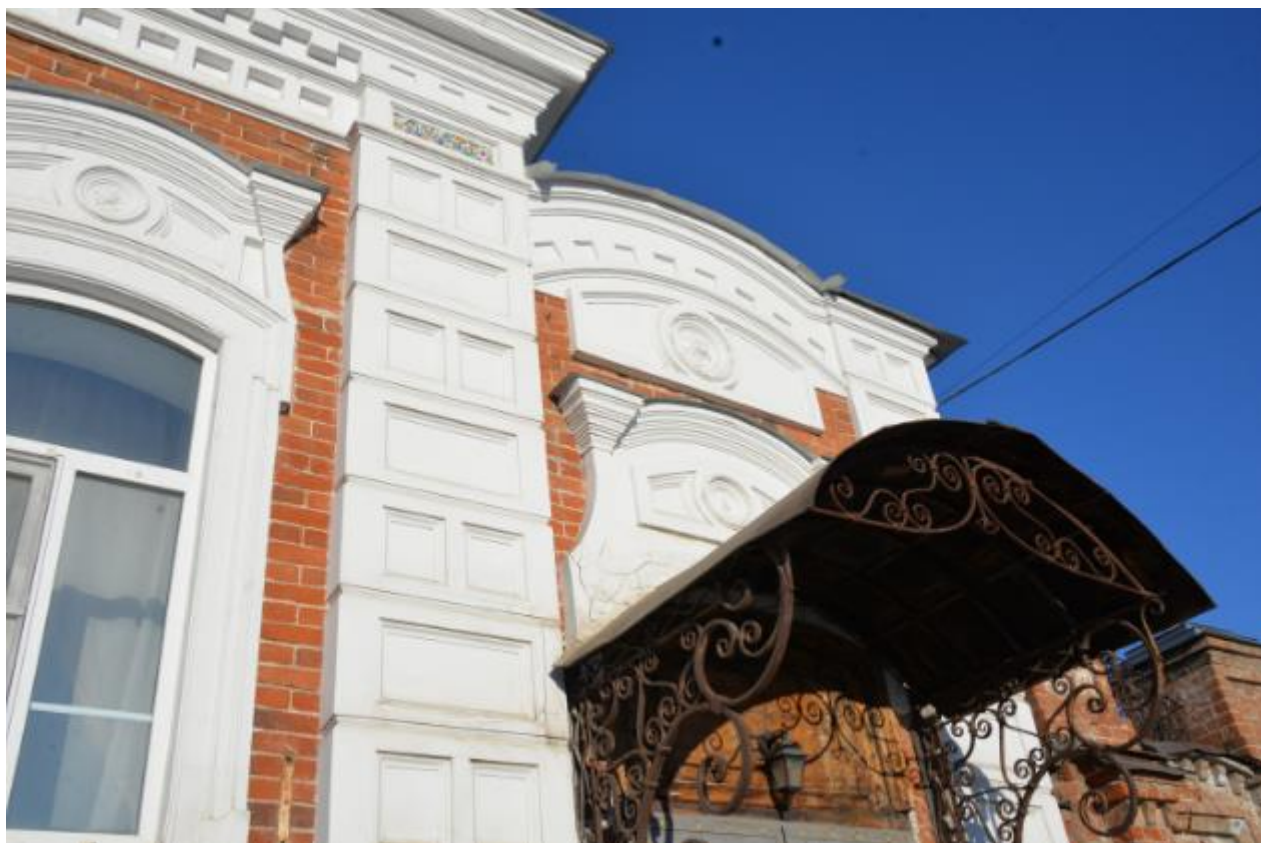


Фото 2. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 3. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 4. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 5. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.





Фото 6. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 7. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 8. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



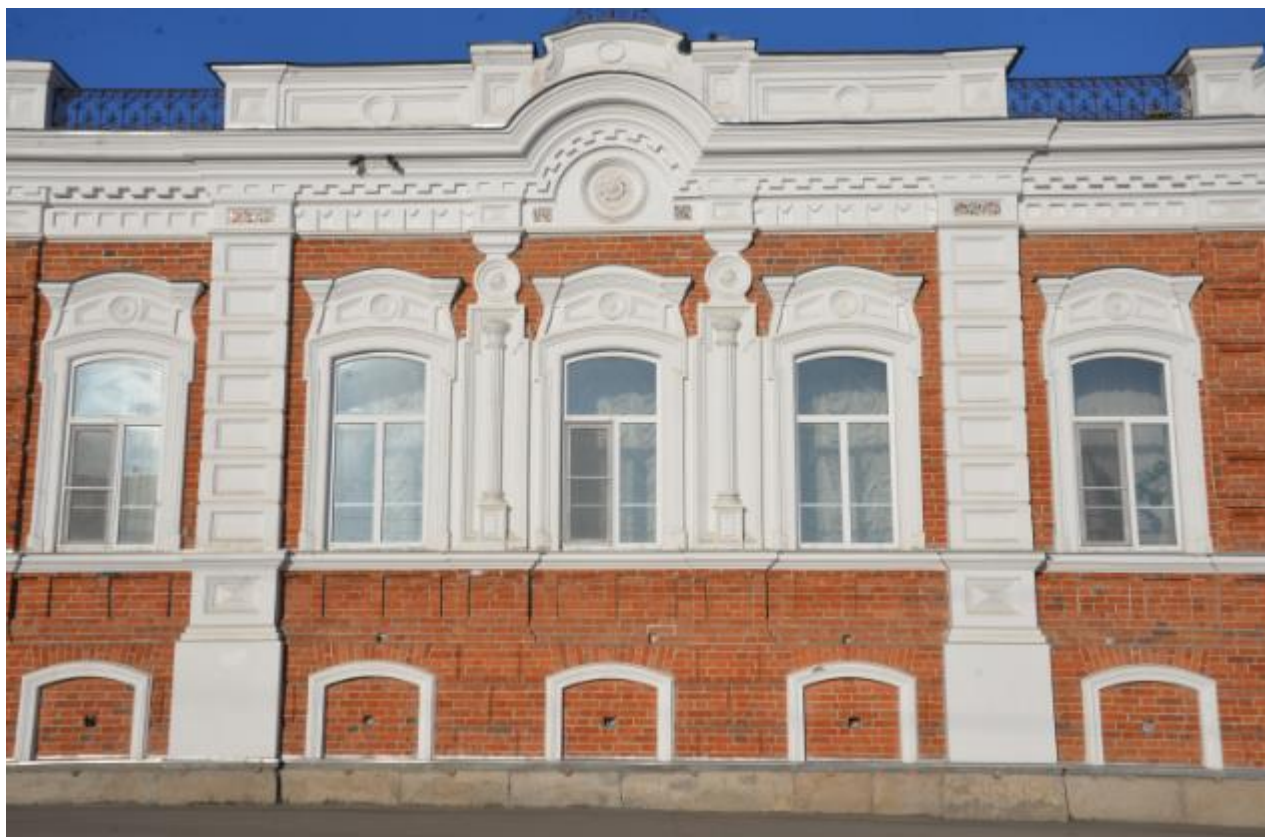


Фото 9. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 10. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 11. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 12. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 13. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.





Фото 14. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 15. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 16. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 17. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.





Фото 18. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 19. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 20. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 21. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.





Фото 22. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 23. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 24. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 25. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.





Фото 26. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 27. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 28. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 29. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.





Фото 30. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 31. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 32. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.





Фото 33. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.





Фото 34. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 35. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 36. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 37. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.





Фото 38. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 39. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 40. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 41. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.





Фото 42. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 43. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 44. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



Фото 45. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.



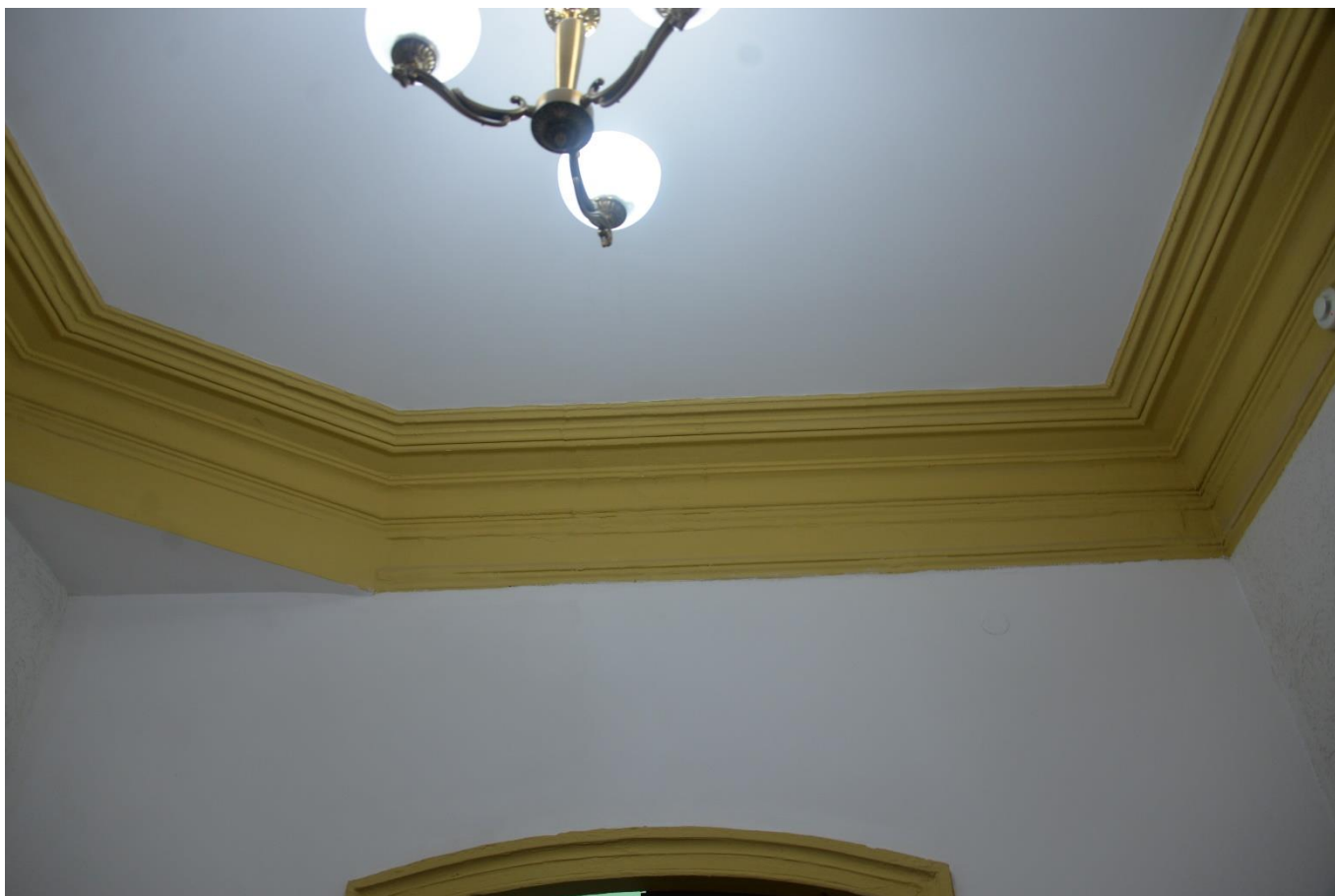


Фото 46. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83.

## ПРОЕКТ

**предмета охраны объекта культурного наследия «Усадьба Осипова»,  
расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ,  
г. Троицк, ул. Октябрьская, 83**

### 1. Описание объекта

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Усадьба, расположенная по адресу г. Троицк, л. Октябрьская, 83, построена в 1880 г.

В годы 1-й Мировой войны Осипов Александр Иванович разместил в усадьбе лазарет на 50 коек. В 1919 г. Осипов А.И. покинул Троицк навсегда с отступающей армией Колчака.

Два поколения Осиповых сделали для Троицка очень много. Отец Александра Ивановича принял участие в строительстве Гостиного двора и торговых рядов, он построил здание, где располагалось Управление таможи, затем Городская управа, а в советское время главпочтамт (напротив музея). Александр Иванович в 1893 г.

(по другим данным в 1903 г.) на месте первой городской больницы построил новое 2-х этажное здание и продал филиалу «Сибирского банка» (угол ул. Ленина и Климова). В 1914 г. он около мужской гимназии (по ул. Володарского) построил 2-х этажную гостиницу, но проявляя патриотизм, передал ее под богадельню. Более того, у себя в усадьбе он устроил лазарет на 50 коек (ул. Октябрьская 83). Он первый организовал Вольное пожарное общество.

В усадьбе купца А.И. Осипова после революции был штаб 17-го полка.

В апреле-июне 1918 и в августе – ноябре 1919 г. в этом здании работал А.Е. Карташёв – командир первого Красного казачьего полка им. Стеньки Разина.

9 марта 1918 года в г. Троицке Карташов добровольно вступил в Красную Армию, а 5 апреля – в РКП(б). Стал членом уездного Троицкого исполкома «рабочих, крестьянских, казачьих и мусульманских депутатов». Александру Ермолаевичу поручили руководить отделом исполкома по формированию и обучению частей красноармейцев. Понимая значение боевого опыта, зная о поддержке части казачества идей Советской власти, Карташов выступает за формирование казачьих красных частей. Но, как и в Оренбурге, идеи его воспринимаются с настороженностью. К этому времени часть казаков пошла за Дутовым, часть за большевиками, но основная масса оставалась нейтральной. После апреля 1918 г. и налета на Оренбург отряда войскового старшины Лукина, устроившего в городе резню красноармейцев и членов их семейств, позиции «красных» и «белых» ужесточились, началась в более кровавом и жестоком размахе трагедия Гражданской, где казаков не могли оставить нейтральными ни первая сторона, ни вторая. И все же, Карташову с соратниками удается убедить сомневающихся, что без маневренных казачьих частей красноармейцы не устоят перед белоказаками. Конец мая и начало июня 1918 г. проходит в подготовительных действиях. И, наконец, 6-7 июня Чрезвычайный съезд советов Троицкого уезда принимает решение о записи добровольцев казаков-фронтовиков и поручает казачьей секции приступить к созданию двух кавалерийских казачьих полков. На заседании секции бывшего лейб-гвардейца Карташова назначают командующим казачьими силами округа и командиром 1-го Оренбургского Красного казачьего полка имени Стеньки Разина. Четыре сотни полка получили



своих командиров А.Ф. Пасынкеева, Д.А. Тарасенкова, Е.П. Ершова, Н.Д. Томина. Помощником командира стал его земляк, также вернувшийся с фронта, воевавший в составе 26 отдельной сотни, Семен Илларионович Ловчиков. Четырехсотенный полк сформировали в рекордные сроки – диктовала обстановка. Формировался полк на основе т.н. станичных дружин, созданных казаками-фронтовиками, их так и называли Качкарская дружина, Соколово-Уйская, Бобровская, Бородиновская, Берлинская, казаки-добровольцы называли себя «боевиками». Второй полк сформировать полностью не удалось из-за резко изменившейся обстановки, наступления дутовцев и как тогда именовали в документах «Белочехословацкого мятежа». Боевое крещение полк Разина получил под поселком Бобровским. Впервые казаки шли против казаков. Белые были застигнуты врасплох – они сами готовились к нападению на Троицк. Было и еще несколько успешных для полка боев. Однако уже 17 июня инициативу полностью захватили противники Советской власти, Троицк стали окружать белоказаки. Знаменитый Троицкий меновой двор был тем местом, где, отступив от штаба (ныне горвоенкомат г. Троицка) командиры полка приняли решение отходить в сторону Верхнеуральска, где в это время контролировали обстановку полки красных казаков и отрядов Ивана Дмитриевича Каширина. Объединенный Верхнеуральско-Троицкий отряд стал отходить с боями в район Белорецкого и Тирлянского заводов, с надеждой получить помощь рабочих. Под Белорецком произошло одно из кровопролитных сражений. Отряд пополнился добровольцами белорецких рабочих. Кроме «разинцев» и «каширинцев» в его составе были красноармейцы бывшего 17 сибирского, а ныне Уральского полка, рота, сформированная из пленных мадьяр. Полк Разина участвовал в беспримерном походе по тылам белых в составе соединения братьев Кашириных и Блюхера, который называли легендарным рейдом. Бои против Врангеля и Махно, возвращение в г. Троицк, где на съезде Советов Карташова избирают заместителем председателя исполкома. С осени 1921 г. – Карташов в Дальневосточной Республике, комбриг, командир Забайкальской кавалерийской дивизии, соратник В.К. Блюхера. Через год он уже в Закавказье, где командует войсками частей особого назначения (ЧОН).

Александр Ермолаевич поработал в Троицке военкомом Троицкого округа (1923 г.), затем комиссаром оренбургского военного округа, в 1920-1930 годы –

заместителем начальника штаба 6 и 4 корпусов, руководит отделами в штабах Приволжского и Закавказского округов.

В короткое время работы в г. Троицке А.Е. Карташов часто печатается в газете «Слово красноармейца» под псевдонимом А.К., много пишет о своих однополчанах - о С.И. Ловчикове, Д.А. Тарасенкове, И.Е. Горячеве, М.В. Самокрутове, Н.Д. Томине, первом комиссаре полка Веденееве. Как известно, Семен Илларионович Ловчиков был земляком Карташова и одновременно родственником, близким другом и боевым соратником.

В 1937 году по ложному обвинению в участии в контрреволюционной антисоветской казачьей организации его арестовывают в Грузии. Шансов выжить у него не было – осудили всех героев Гражданской - Блюхера, братьев Кашириных, Ловчикова, десятки других. 3 декабря 1937 года по решению Особого совещания его казнили. Под репрессии попали и тарутинские родственники. Прошло почти двадцать лет, когда надуманные обвинения были сняты, а честное имя восстановлено. В г. Керчи и г. Троицке есть улицы его имени.

В советское время в здании располагались городская и районная прокуратура.

На момент фотофиксации объекта в 1995 г. у здания отсутствовал западный фасад здания. Позже фасад был изменен на деревянный. К западному фасаду была пристроена новая кирпичная входная группа.

В настоящий момент на территории объекта располагается Музей купечества.

Объект представляет собой одноэтажное кирпичное Г-образное в плане здание на высоком цоколе с кирпичной входной группой. Общие габаритные размеры памятника: 12 м x 26 м.

Южный фасад решен в 10 осей. На 1-9 оси фасад симметричный, решен тремя частями по три оси в каждой. На уровне цоколя фасад решен нишками с лучковыми ступенчатыми наличниками соосно с проемами первого этажа. Цоколь частично рустован. Над цоколем ступенчатый пояс с рядом филенок. В нишках и на ступенчатом пояске продухи. Оконные проемы первого этажа с лучковыми перемычками, упрощенным ступенчатым наличником, ступенчатым лучковым филенчатым сандриком с циркульной розеткой в центре. Общий ступенчатый

поясок на уровне подоконных плит. Между оконными проёмами 1-2, 2-3, 7-8, 8-9 осей первого этажа, филенчатые лопатки. Между оконными проёмами 4-5, 5-6 осей первого этажа, фигурные ступенчатые нишки с колонками с канелюрами на филенчатых базах и с пилястрами. Над нишками циркульные розетки с флористическим заполнением. Между оконными проёмами 3-4, 6-7, 9-10 осей и на углах фасада лопатки, филенчатые на уровне первого этажа и гладкие на уровне цоколя. Венчающий ступенчатый карниз с рядом дентикулов и филенок. На 2, 5, 8 осями карниз фигурный с циркульными розетками с флористическим заполнением. На уровне кровли над лопатками и нишками прямоугольные в плане филенчатые столбики со ступенчатым навершием. На 2 и 8 осями аттик с лучковым навершием, рядом филенок и венчающим ступенчатым карнизом. Над 4-6 осями фигурный аттик с филенками и циркульными розетками. Между столбиками и аттиками ажурная решётка. На 10 оси дверной проем с лучковой перемычкой, ступенчатым лучковым филенчатым сандриком с циркульной розеткой в центре. Над сандриком нишка с лучковой перемычкой и циркульной розеткой. Венчающий ступенчатый фигурный карниз с рядом филенок.

К южному фасаду примыкает трехпролетная кирпичная входная группа. Проемы с лучковыми перемычками и замковым камнем. Над боковыми проемами филенки. Между проемами прямоугольные в плане столбики, оформленные со стороны улицы полуколонками с упрощенной капителью с дентикулами. Венчающий ступенчатый карниз с дентикулами. На уровне кровли прямоугольные в плане филенчатые столбики.

Восточный фасад решен в 4 оконные оси на восточном объеме. Проем на 4 оси закрыт (возможность раскрытия проема будет уточнена при дальнейших реставрационных работах). На уровне цоколя фасад решен нишками с лучковыми ступенчатыми наличниками. Оконные проемы с лучковыми перемычками, упрощенным ступенчатым наличником, ступенчатым лучковым филенчатым сандриком с циркульной розеткой в центре. Общий ступенчатый поясок на уровне подоконных плит. Венчающий ступенчатый карниз. Общий объем восточного фасада решен в одну оконную ось с лучковой перемычкой и упрощенным ступенчатым наличником. К фасаду примыкает более поздняя пристройка на уровне

цокольного этажа на северо-западном углу. Углы основной плоскости фасада решены плоскими лопатками.

Северный дворовой фасад решен в 8 осей. На 1,2 и 7,8 осях – ризалиты. Фасад на 1-6 осях оконными проемами с лучковой перемычкой и упрощенным ступенчатым наличником. Западный ризалит с восточного фасада решен в 4 оси. На второй оси – входная группа с лучковой перемычкой и козырьком. Оконные проемы с лучковой перемычкой и упрощенным ступенчатым наличником. Общий ступенчатый пояс на уровне подоконных плит. Венчающий ступенчатый карниз. Северный фасад западного ризалита решен прямоугольными оконными проемами на более поздней пристройке.

Западный фасад здания -более поздний, деревянный. Решен в 5 осей. На первой – входная группа. 2-4 оси – оконные проемы с лучковыми перемычками и резными наличниками.

В интерьере здания сохранился лепной тянутый потолочный декор, лепные потолочные розетки. Дверные и сквозные проемы с лучковыми перемычками и наличниками. Частично сохранились фрески, датировка не известна.

## **2. Анализ современной градостроительной ситуации**

Объект расположен в центральной части г. Троицк, в юго-восточной части квартала, образованного улицами им. Ленина, имени Братьев Малышевых, Октябрьская, им. А.М. Климова.

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

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

Транспортная ситуация на рассматриваемой территории условно благоприятная: рядом с объектом отсутствуют организованные общедоступные

парковки, транспортные средства расположены преимущественно вдоль улиц и на приусадебных участках. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 300 м. от Объекта на ул. им. Ленина.

Инфраструктура исследуемой территории достаточно организована в плане городского благоустройства.

Рельеф в квартале естественный, имеет спокойный характер.

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

### **3. Выводы по результатам комплексных исследований**

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

Объект расположен на северной стороне ул. Октябрьская, объект частично 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. Октябрьская.

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

#### **Градостроительные характеристики**

Историческое местоположение в центральной части г. Троицк, юго-восточной части квартала, образованного улицами им. Ленина, имени Братьев Малышевых, Октябрьская, им. А.М. Климова.

Композиционная значимость – объект рядовой застройки ул. Октябрьская.

#### **Объемно-планировочное решение**

Конфигурация и габаритные размеры.

Одноэтажное кирпичное Г-образное в плане здание на высоком цоколе с кирпичной входной группой.



Общие габаритные размеры памятника: 12 м x 26 м.

## **Архитектурные и конструктивные характеристики**

### Южный фасад.

- решен в 10 осей.
- На 1-9 оси фасад симметричный, решен тремя частями по три оси в каждой. На уровне цоколя фасад решен нишками с лучковыми ступенчатыми наличниками соосно с проемами первого этажа.
- Цоколь частично рустован.
- Над цоколем ступенчатый пояс с рядом филенок.
- В нишках и на ступенчатом пояске продухи.
- Оконные проемы первого этажа с лучковыми перемычками, упрощенным ступенчатым наличником, ступенчатым лучковым филенчатым сандриком с циркульной розеткой в центре.
- Общий ступенчатый пояс на уровне подоконных плит.
- Между оконными проёмами 1-2, 2-3, 7-8, 8-9 осей первого этажа, филенчатые лопатки.
- Между оконными проёмами 4-5, 5-6 осей первого этажа, фигурные ступенчатые нишки с колонками с канелюрами на филенчатых базах и с пилястрами. Над нишками циркульные розетки с флористическим заполнением.
- Между оконными проёмами 3-4, 6-7, 9-10 осей и на углах фасада лопатки, филенчатые на уровне первого этажа и гладкие на уровне цоколя.
- Венчающий ступенчатый карниз с рядом дентикулов и филенок.
- На 2, 5, 8 осях фигурный карниз с циркульными розетками с флористическим заполнением. На уровне кровли над лопатками и нишками прямоугольные в плане филенчатые столбики со ступенчатым навершием.
- На 2 и 8 осях аттик с лучковым навершием, рядом филенок и венчающим ступенчатым карнизом.
- Над 4-6 осями фигурный аттик с филенками и циркульными розетками.
- На 10 оси дверной проем с лучковой перемычкой, ступенчатым лучковым филенчатым сандриком с циркульной розеткой в центре. Над сандриком

нишка с лучковой перемычкой и циркульной розеткой. Венчающий ступенчатый фигурный карниз с рядом филенок.

### Входная группа

- К южному фасаду примыкает трехпролетная кирпичная входная группа. Проемы с лучковыми перемычками и замковым камнем. Над боковыми проемами филенки. Между проемами прямоугольные в плане столбики, оформленные со стороны улицы полуколонками с упрощенной капителью с дентикулами. Венчающий ступенчатый карниз с дентикулами. На уровне кровли прямоугольные в плане филенчатые столбики.

### Восточный фасад

- Решен в 4 оконные оси на восточном объеме.
- На уровне цоколя фасад решен нишками с лучковыми ступенчатыми наличниками.
- Оконные проемы с лучковыми перемычками, упрощенным ступенчатым наличником, ступенчатым лучковым филенчатым сандриком с циркульной розеткой в центре.
- Общий ступенчатый поясок на уровне подоконных плит.
- Венчающий ступенчатый карниз.
- Общий объем восточного фасада решен в одну оконную ось с лучковой перемычкой.

### Северный дворовой фасад

- Решен в 8 осей.
- На 1,2 и 7,8 осях – ризалиты.
- Фасад на 1-6 осях оконными проемами с лучковой.
- Западный ризалит с восточного фасада решен в 4 оси.
- На второй оси – входная группа с лучковой перемычкой.
- Оконные проемы с лучковой перемычкой.
- Общий ступенчатый поясок на уровне подоконных плит.
- Венчающий ступенчатый карниз.

### Интерьер

- Лепной тянутый потолочный декор;

- лепные потолочные розетки;
- дверные и сквозные проемы с лучковыми перемычками и наличниками;
- фрески.

### **Материалы**

- кирпич;
- лепной декор;
- металлическая фальцевая кровля.

### **Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи памятника**

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

**Утверждаемая часть предмета охраны объекта культурного наследия «Усадьба Осипова», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83**

| № п/п | Видовая принадлежность предмета охраны | Предмет охраны   | Фотофиксация   |
|-------|--|--|--|
| 1     | Градостроительные характеристики.      | <p>Историческое местоположение в центральной части г. Троицк, юго-восточной части квартала, образованного улицами им. Ленина, имени Братьев Малышевых, Октябрьская, им. А.М. Климова.</p> <p>Композиционная значимость – объект рядовой застройки ул. Октябрьская.</p> |   |

|     |   |   |  |
|-----|---|---|--|
| 2   | Объемно-планировочное решение                 | <p>Конфигурация и габаритные размеры.</p> <p>Одноэтажное кирпичное Г-образное в плане здание на высоком цоколе с кирпичной входной группой.</p> <p>Общие габаритные размеры памятника: 12 м x 26 м.</p>   |   |
| 3.1 | Архитектурные и конструктивные характеристики | <p>Южный фасад.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– решен в 10 осей.</li> <li>– На 1-9 оси фасад симметричный, решен тремя частями по три оси в каждой. На уровне цоколя фасад решен нишками с лучковыми ступенчатыми наличниками соосно с проемами первого этажа.</li> <li>– Цоколь частично рустован.</li> <li>– Над цоколем ступенчатый пояс с рядом филенок.</li> <li>– В нишках и на ступенчатом пояске продухи.</li> <li>– Оконные проемы первого этажа с лучковыми перемычками, упрощенным ступенчатым наличником, ступенчатым лучковым филенчатым сандриком с циркульной розеткой в центре.</li> <li>– Общий ступенчатый пояс на уровне</li> </ul> |  |



подоконных плит.

– Между оконными проёмами 1-2, 2-3, 7-8, 8-9 осей первого этажа, филенчатые лопатки.

– Между оконными проёмами 4-5, 5-6 осей первого этажа, фигурные ступенчатые нишки с колонками с канелюрами на филенчатых базах и с пилястрами. Над нишками циркульные розетки с флористическим заполнением.

– Между оконными проёмами 3-4, 6-7, 9-10 осей и на углах фасада лопатки, филенчатые на уровне первого этажа и гладкие на уровне цоколя.

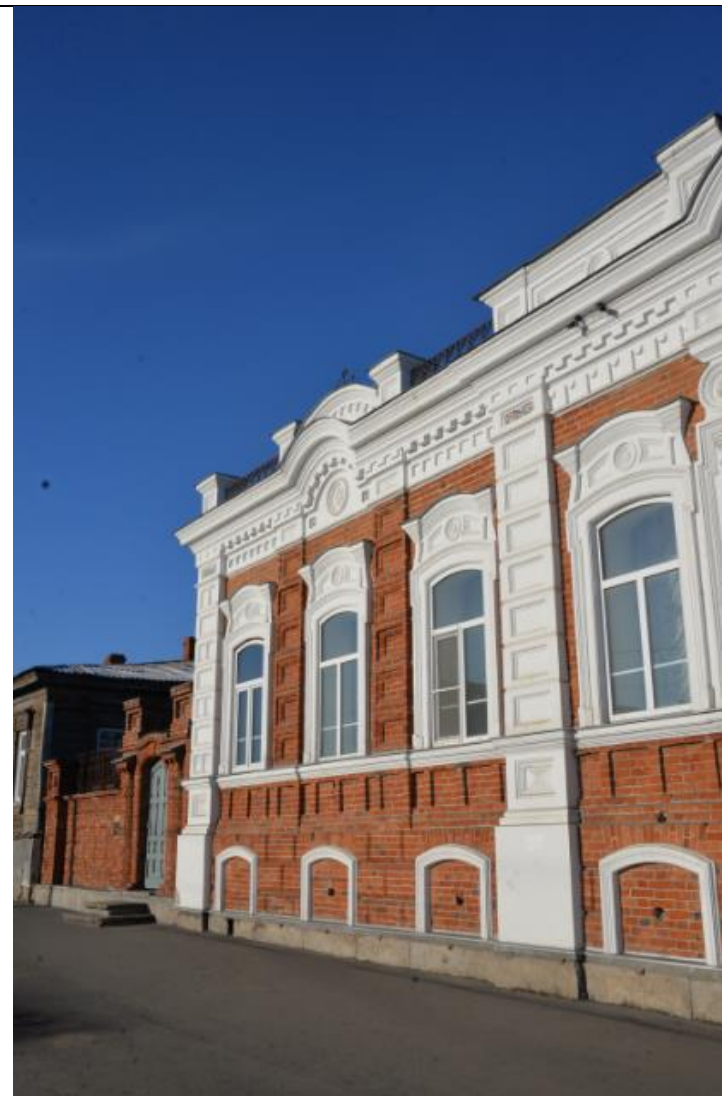
– Венчающий ступенчатый карниз с рядом дентикулов и филенок.

– На 2, 5, 8 осях фигурный карниз с циркульными розетками с флористическим заполнением. На уровне кровли над лопатками и нишками прямоугольные в плане филенчатые столбики со ступенчатым навершием.

– На 2 и 8 осях аттик с лучковым навершием, рядом филенок и венчающим ступенчатым карнизом.

– Над 4-6 осями фигурный аттик с филенками и циркульными розетками.

На 10 оси дверной проем с лучковой перемычкой, ступенчатым лучковым филенчатым сандриком с циркульной розеткой в центре. Над сандриком нишка с лучковой перемычкой и циркульной розеткой. Венчающий ступенчатый фигурный карниз с рядом филенок.



|     |  |  |  |
|-----|--|--|--|
| 3.2 |  | <p>Входная группа</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– К южному фасаду примыкает трехпролетная кирпичная входная группа. Проемы с лучковыми перемычками и замковым камнем. Над боковыми проемами филенки. Между проемами прямоугольные в плане столбики, оформленные со стороны улицы полуколонками с упрощенной капителью с дентикулами. Венчающий ступенчатый карниз с дентикулами. На уровне кровли прямоугольные в плане филенчатые столбики.</li> </ul>   |   |
| 3.3 |  | <p>Восточный фасад</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Решен в 4 оконные оси на восточном объеме.</li> <li>– На уровне цоколя фасад решен нишками с лучковыми ступенчатыми наличниками.</li> <li>– Оконные проемы с лучковыми перемычками, упрощенным ступенчатым наличником, ступенчатым лучковым филенчатым сандриком с циркульной розеткой в центре.</li> <li>– Общий ступенчатый пояс на уровне подоконных плит.</li> <li>– Венчающий ступенчатый карниз.</li> <li>– Общий объем восточного фасада решен в одну оконную ось с лучковой перемычкой.</li> </ul> |  |

3.4

Северный дворовой фасад

- Решен в 8 осей.
- На 1,2 и 7,8 осях – ризалиты.
- Фасад на 1-6 осях оконными проемами с лучковой.
- Западный ризалит с восточного фасада решен в 4 оси.
- На второй оси – входная группа с лучковой перемычкой.
- Оконные проемы с лучковой перемычкой.
- Общий ступенчатый поясок на уровне подоконных плит.
- Венчающий ступенчатый карниз.



3.5

**Интерьер**

- Лепной тянутый потолочный декор;
  - лепные потолочные розетки;
  - дверные и сквозные проемы с лучковыми перемычками и наличниками;
- фрески.



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



|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|   |  |   |   |
| 5 | <p>Секторы и направления<br/>видовых раскрытий,<br/>визуальные связи<br/>памятника</p> | <p>– точка наилучшего визуального восприятия<br/>объекта культурного наследия в северном<br/>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 «Усадьба Осипова»,  
расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ,  
г. Троицк, ул. Октябрьская, 83**

### Проектные решения

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 <u>МСК-74 (зона 2)</u>     |               |            |   |   |  |
| 2. Сведения о характерных точках границ объекта |               |            |   |   |  |
| Обозначение<br>характерных<br>точек границ      | Координаты, м |            | Метод<br>определения<br>координат<br>характерной<br>точки | Средняя<br>квадратическая<br>погрешность<br>положения<br>характерной<br>точки (Mt), м | Описание<br>обозначения<br>точки на<br>местности<br>(при<br>наличии) |
|   | X             | Y          |   |   |  |
| 1   | 2             | 3          | 4   | 5   | 6  |
| 1   | 485817.41     | 2334725.55 | аналитический   | 0,1 м   | -  |
| 2   | 485841.45     | 2334713.55 | аналитический   | 0,1 м   | -  |
| 3   | 485843.76     | 2334718.21 | аналитический   | 0,1 м   | -  |
| 4   | 485846.92     | 2334716.58 | аналитический   | 0,1 м   | -  |
| 5   | 485864.48     | 2334752.73 | аналитический   | 0,1 м   | -  |
| 6   | 485838.33     | 2334766.19 | аналитический   | 0,1 м   | -  |
| 1   | 485817.41     | 2334725.55 | аналитический   | 0,1 м   | -  |



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

- Объект культурного наследия «Усадьба Осипова», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Октябрьская, 83
  
- 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.