

АКТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ,
обосновывающий включение в Единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской
Федерации выявленного объекта культурного наследия:
«Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенного по адресу: Челябинская
область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97



г. Троицк
2024 г.

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

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

Сведения о заказчике экспертизы:

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

Сведения об исполнителе экспертизы:

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

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

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

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

Отношения эксперта и заказчика экспертизы:

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

6. Правовые основания для проведения экспертизы:

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

7. Цель и объекты экспертизы:

Цель экспертизы:

- Обоснование включения выявленного объекта культурного наследия: «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97 (далее – Объект) в соответствии с решением о включении его в перечень выявленных объектов

культурного наследия.

– Уточнение сведений о выявленном объекте культурного наследия: «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенном по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97.

Объект экспертизы:

– Документы, обосновывающие включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97;

– Выявленный объект культурного «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97, в целях обоснования целесообразности включения данного объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

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

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

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

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

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

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

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

История исследования Объекта:

– Исторические сведения об истории г. Троицк

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– **Исторические сведения об Объекте**

Объект, расположенный по адресу ул. им. В.И. Ленина, 97, был подстроен в 1870 г.

Дом принадлежал купцу Музафару, у которого внизу был магазин. и как пишет Р. Гизатуллин «... весь 2–й век его (магазин) продолжали называть «Музафаркой». далее он отмечает, что «...молодая жена купца Сарэ Садыка, жившего напротив (здание редакции газеты «Вперед», ул. им. В.И. Ленина, 106) загуляла с Музафаром. Времена были суровые, и троицкая «леди Макбет» была наказана, но не по шариату, а по-раскольничковски — зарублена топором». Как рассказывал Искандар Шамсутдинов, есть версия, что Сарэ Садыка затем убил купец Музафар, когда тот отправился с крупной суммой денег за покупкой скота. Таким образом, есть большие сомнения, что здание принадлежало Уразаевым.

В настоящий момент в здании располагаются магазины.

– **Современная градостроительная ситуация.**

Объект расположен в центральной части г. Троицк, в юго-восточной части квартала, образованного улицами им. Ленина, им. Г. Лягтина, Советская, им. А.Н. Иванова.

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

Прилегающие к рассматриваемому участку кварталы также представлены малоэтажными жилыми частными домами с приусадебными участками, общественными зданиями, учреждениями здравоохранения, а также образовательными учреждениями. Этажность застройки варьируется от 1 до 5 этажей.

Транспортная ситуация на рассматриваемой территории условно

благоприятная: рядом с объектом отсутствуют организованные общедоступные парковки, транспортные средства расположены преимущественно вдоль улиц и на приусадебных участках. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 100 м. от Объекта на ул. им. В.И. 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. им. В.И. Ленина, ул. им. Г. Летагина, а также с прилегающей к Объекту территории.

Объект расположен на пересечении ул. им. В.И. Ленина, ул. им. Г. Летагина, объект окружён по периметру кустарниками и выделяется на фоне озеленения при визуальном восприятии. Восприятие Объекта обеспечивается озеленённой благоустроенной территорией вокруг него, архитектурно-планировочная структурой, которой выделяет рассматриваемый объект в композиции ул. им. В.И. Ленина, ул. им. Г. Летагина.

– **Характеристика выявленного объекта культурного наследия:**

Исследуемый объект представляет собой комплекс из двухэтажного кирпичного жилого дома со скошенным углом, поставленного на углу улиц им. Ленина и им. Г. Летагина, к юго-восточному углу которого примыкают трехпролетные ворота, соединяющие дом и одноэтажное здание торговой лавки, стоящее по красной линии улицы им. Ленина. Общие габаритные размеры памятника: Габариты жилого дома: 16*18 м; Габариты торговой лавки: 10*16 м; Длина ворот: 6м.

Главный дом декорирован угловыми пилястрами с бриллиантовым рустом в уровне первого этажа, в уровне второго этажа - простеночными полуколонками с

перехватами и капителями, угловыми и простеночными рустованными пилястрами. Оконные проемы первого этажа оформлены широким обрамлением с замковыми камнями; оконные проемы второго этажа оформлены «ушастыми» наличниками с перехватами, замковыми камнями и лучковыми сандриками. Завершают фасады ступенчатые кронштейны под венчающим карнизом, ступенчатый венчающий карниз и трехчастные аттики с полуциркульными завершениями и круглой розеткой по центру.

Торговая лавка одноэтажная, вытянута вглубь участка, кирпичная. Главный фасад имеет трехосевую композицию. Оконные проемы с лучковым завершением, оформлены кирпичным обрамлением, лучковыми сандриками и замковыми камнями. Здание декорировано угловыми лопатками, уступчатым фризом. Завершают фасады многоступенчатый венчающий карниз, декорированный городчатым поясом, декоративной кладкой «поребрик» и зубчатым поясом, центральный аттик с полуциркульным завершением с помещенной по центру эллипсовидной розеткой и фигурным кирпичным декором и угловые кубические навершия.

Трехпролетные ворота соединяют жилой дом и торговую лавку вдоль улицы им. Ленина, имеют трехчастную композицию с центральным въездным порталом с лучковым завершением. Оформление входных боковых порталов тонким обрамлением с замковыми камнями и двойными перемычками. Угловые полуколонки декорированы многоступенчатыми капителями с фигурным кирпичным декором. Завершают фасады здания угловые навершия центрального портала и венчающий ступенчатый карниз.

Сведения о наименовании Объекта:

«Дом Уразаева с торговой лавкой».

Уточненное наименование: «Усадьба купца Музафара»

Сведения о местонахождении Объекта:

Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97.

Сведения о категории историко-культурного значения Объекта:

Выявленный объект культурного наследия.

Время создания Объекта:

1870 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, указанных в п. 14 настоящего акта.

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

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

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

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

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

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

Градостроительная ценность объекта определяется исходя из его роли в структуре застройки города, взаимодействия с историко-архитектурным

окружением, сохранения его градоформирующего значения на прилегающей территории, принадлежности к ансамблю или комплексу.

Объект обладает градостроительной ценностью как часть исторической среды г. Троицк. Объект расположен в центральной части г. Троицк, на пересечении ул. им. Ленина, ул. им. Г. Летягина.

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 жилого двухэтажного дома со скошенным углом, поставленного на углу улиц им. Ленина и им. Г. Летягина, к юго-восточному углу которого примыкают трехпролетные ворота, соединяющие дом и одноэтажное здание торговой лавки, стоящее по красной линии улицы им. Ленина.

Объект обладает исторической ценностью, как подлинное усадьбы купца Музафара, построенное в 1870 г.

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

– Наименование объекта: «Усадьба купца Музафара» 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: 1870 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. им. В.И. Ленина, 97, 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 купца Музафара», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97, **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 купца Музафара», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97, 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 купца Музафара»**

2) Время возникновения, дата создания Объекта, даты основных изменений (перестроек) объекта, даты связанных с ним исторических событий: **1870 г.**

3) Местонахождение объекта: **Челябинская область, Троицкий городской округ, г.**

Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97

4) Категория историко-культурного значения: **Объект культурного наследия местного (муниципального) значения**

5) Вид объекта: **Памятник (общая видовая принадлежность – памятник архитектуры)**

6) **Предмет охраны:** в соответствии с проектом, представленным в приложении:
Градостроительные характеристики

Историческое местоположение объекта в градостроительной среде - на красной линии улиц им. Ленина и им. Г. Летягина.

Композиционная значимость – часть рядовой исторической застройки улиц им. Ленина и им. Г. Летягина.

Объемно-планировочное решение

Конфигурация и габаритные размеры.

Габариты жилого дома: 16*18 м.

Габариты торговой лавки: 10*16 м.

Длина ворот: 6м.

Объемно-пространственная композиция:

Жилой двухэтажный дом со скошенным углом, поставленный на углу улиц им. Ленина и им. Г. Летягина, к юго-восточному углу которого примыкают трехпролетные ворота, соединяющие дом и одноэтажное здание торговой лавки, стоящее по красной линии улицы им. Ленина.

Архитектурные и конструктивные характеристики

Декоративное оформление фасадов жилого дома.

- Оформление оконных проемов первого этажа широким обрамлением с замковыми камнями;
- Угловые пилястры с бриллиантовым рустом;
- Оформление оконных проемов второго этажа «ушастыми» наличниками с перехватами, замковыми камнями и лучковыми сандриками;
- Простеночные полуколонки второго этажа с перехватами и капителями;
- Угловые и простеночные рустованные пилястры;
- Ступенчатые кронштейны под венчающим карнизом;

- Трехчастные аттики с полуциркульными завершениями, круглой розеткой по центру;
- Ступенчатый венчающий карниз;
- Бриллиантовый декор в подоконном пространстве второго этажа;
- Кирпичные выпуски наличников окон второго этажа в подоконном пространстве.

Декоративное оформление фасадов торговой лавки

- Трехосевая композиция главного фасада;
- Оформление проемов с лучковым завершением кирпичным обрамлением, лучковыми сандриками и замковыми камнями;
- Угловые лопатки;
- Уступчатый фриз;
- Многоступенчатый венчающий карниз, декорированный городчатым поясом, декоративной кладкой «поребрик» и зубчатым поясом;
- Центральный аттик с полуциркульным завершением с помещенной по центру эллипсовидной розеткой и фигурным кирпичным декором;
- Угловые кубические навершия.

Ворота

- Трехосевая композиция ворот с центральным въездным порталом с лучковым завершением;
- Оформление входных боковых порталов тонким обрамлением с замковыми камнями и двойными перемычками;
- Угловые полуколонки, декорированные многоступенчатыми капителями с фигурным кирпичным декором;
- Угловые навершия центрального портала;
- Венчающий ступенчатый карниз.

Оконные проемы

- Габариты, количество и местоположение проемов фасадов. Проемы с лучковым завершением

Материалы

- Материал стен – кирпич;

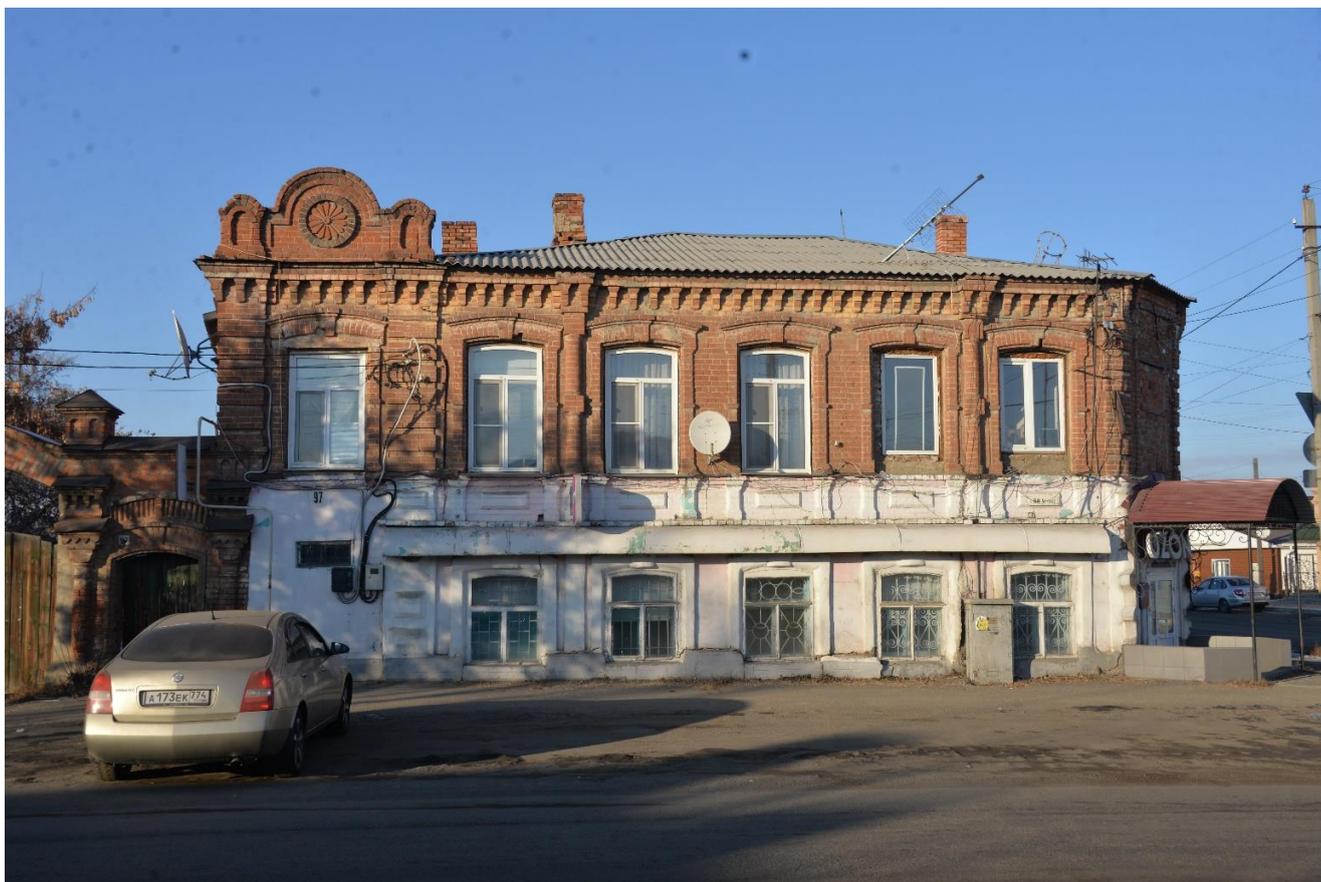
- Материал декоративных элементов - кирпич;
- Металлическая фальцевая кровля.

Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи памятника

- точка наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия в северном направлении.
- точка наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия в западном 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:
«Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенного по адресу: Челябинская
область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97

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

ЧЕЛЯБИЙСКАЯ ОБЛАСТЬ **ВВ**

ГОРОД ТРОИЦК

ПАМЯТНИКИ АРХИТЕКТУРЫ **70**
история 3

СПИСОК N 14

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

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

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

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

Троицк

1	2	3	4	5	6	7	8
177	Общественное здание	1880 г.		ул. Ленина, 55	Комитет по упр. имуществом МП "Троицкводоканал"	-	-
178	Жилой дом	1890-е гг.		ул. Ленина, 63	МП "Троицкжилремэксплуатация"	-	-
179	Общественное здание	1880-е гг.		ул. Ленина, 69	Комитет по упр. имуществом Узел связи	-	-
180	Здание банка	1895-1903 гг.	<i>утилиз.</i>	ул. Ленина, 70	Комитет по упр. имуществом Городской культ. (Музей)	-	-
181	Склады	1870-е гг.		ул. Ленина, 77	-	-	-
182	Усадебный комплекс	1880 г.		ул. Ленина, 86	МП "Троицкжилремэксплуатация"	-	-
183	Дом Урузаева с торговой лавкой	1870 г.		ул. Ленина, 97	-	-	-
184	Дом Урузаева, усадебный комплекс	1880-1890 гг.		ул. Ленина, 105	-	-	-
184	Комплекс строений пивного завода Зуккера	1907 г.		ул. Ловчикова, 41	Пивзавод	-	-
185	Усадебный комплекс с воротами	1880 г.		ул. Малышева, 12	Комитет по упр. имуществом Городской ОБД	-	-
186	Доходный дом Башкирова	1910-1911 гг.		ул. Малышева, 37	-	-	-

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



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
03.06.2024г. № КУВН-001/2024-149063824			
Кадастровый номер:	74.35.0300007.126		
Номер кадастрового квартала:	74.35.0300007		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.10.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 4563; Условный номер 74-74-35-003/2006-060		
Адрес:	Челябинская область, г Троицк, ул им В.И.Ленина, д 97		
Площадь:	140.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение №1 - магазин		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 01		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	3090830		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	74.35.0300007.41		
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:	торговое		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 01.11.2007		



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

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
03.06.2024г. № КУВН-001/2024-149063824			
Кадастровый номер:	74.35.0300007.126		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Министерство строительства и инфраструктуры Челябинской области		



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

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

Раздел 2. Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
03.06.2024г. № КУВН-001/2024-149063824			
Кадастровый номер:		74:35:0300007:126	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование - город Троицк Челябинской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 74-74-35/003/2006-060 10.03.2006 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		09.08.2019 15:36:24
	номер государственной регистрации:		74:35:0300007:126-74/035/2019-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 09.08.2019 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор №11.19.01.01.02 о передаче имущества в аренду, выдан 02.08.2019, дата государственной регистрации: 09.08.2019, номер государственной регистрации: 74:35:0300007:126-74/035/2019-3
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ИИНФМА/ИСИ/СВЕТЛОТРАСТСКО/2019 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 15.08.2025</p>	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
03.06.2024г. № КУВН-001/2024-149063824			
Кадастровый номер:		74:35:0300007:126	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения 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	Приоритизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ИИНФМА/ИСИ/СВЕТЛОТРАСТСКО/2019 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 15.08.2025</p>	инициалы, фамилия

Картографические и исторические материалы по объекту экспертизы

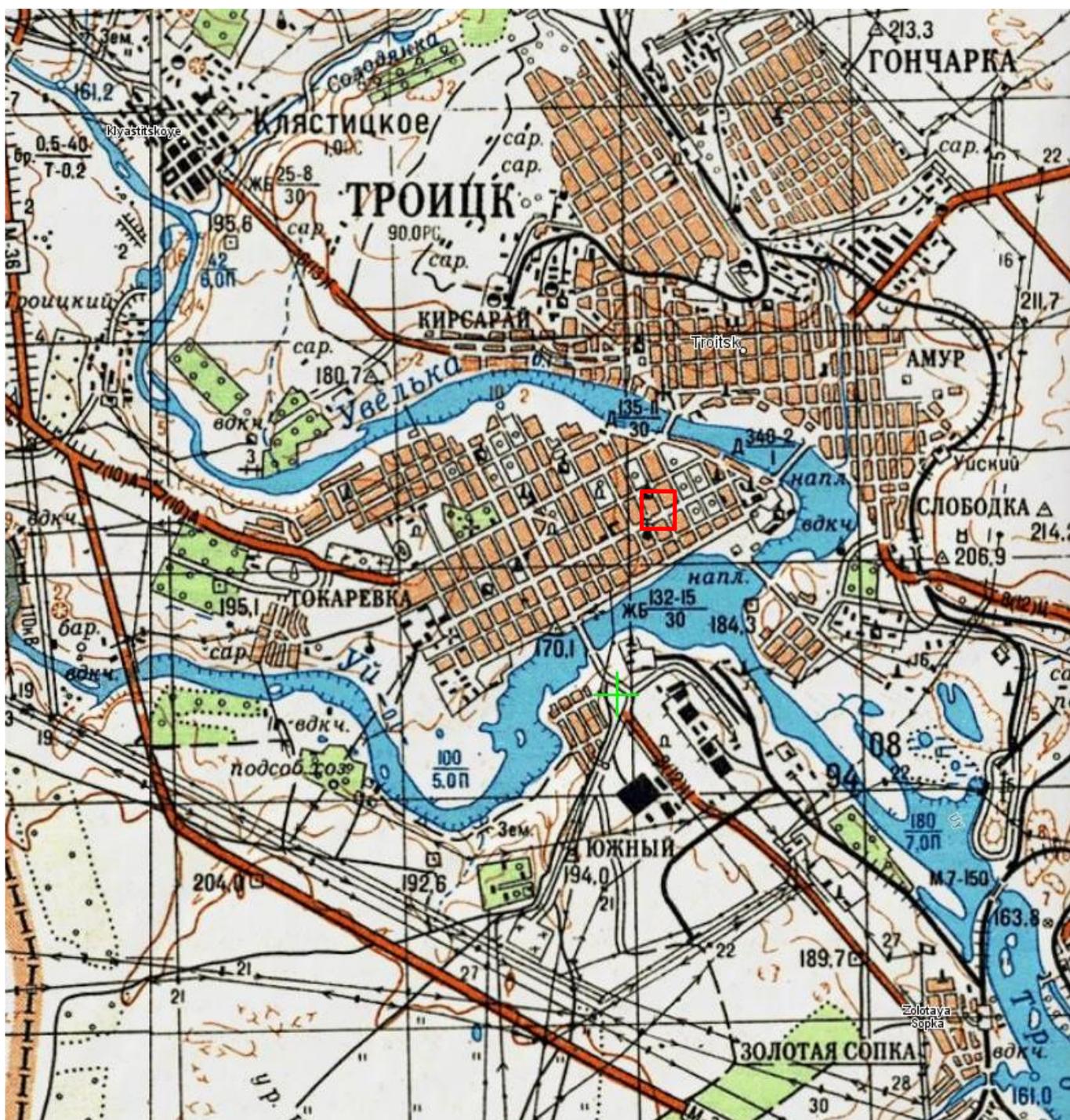


Фото 1. Фрагмент плана г. Троицк, 1985 г.



Расположение рассматриваемого объекта



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



Расположение рассматриваемого объекта

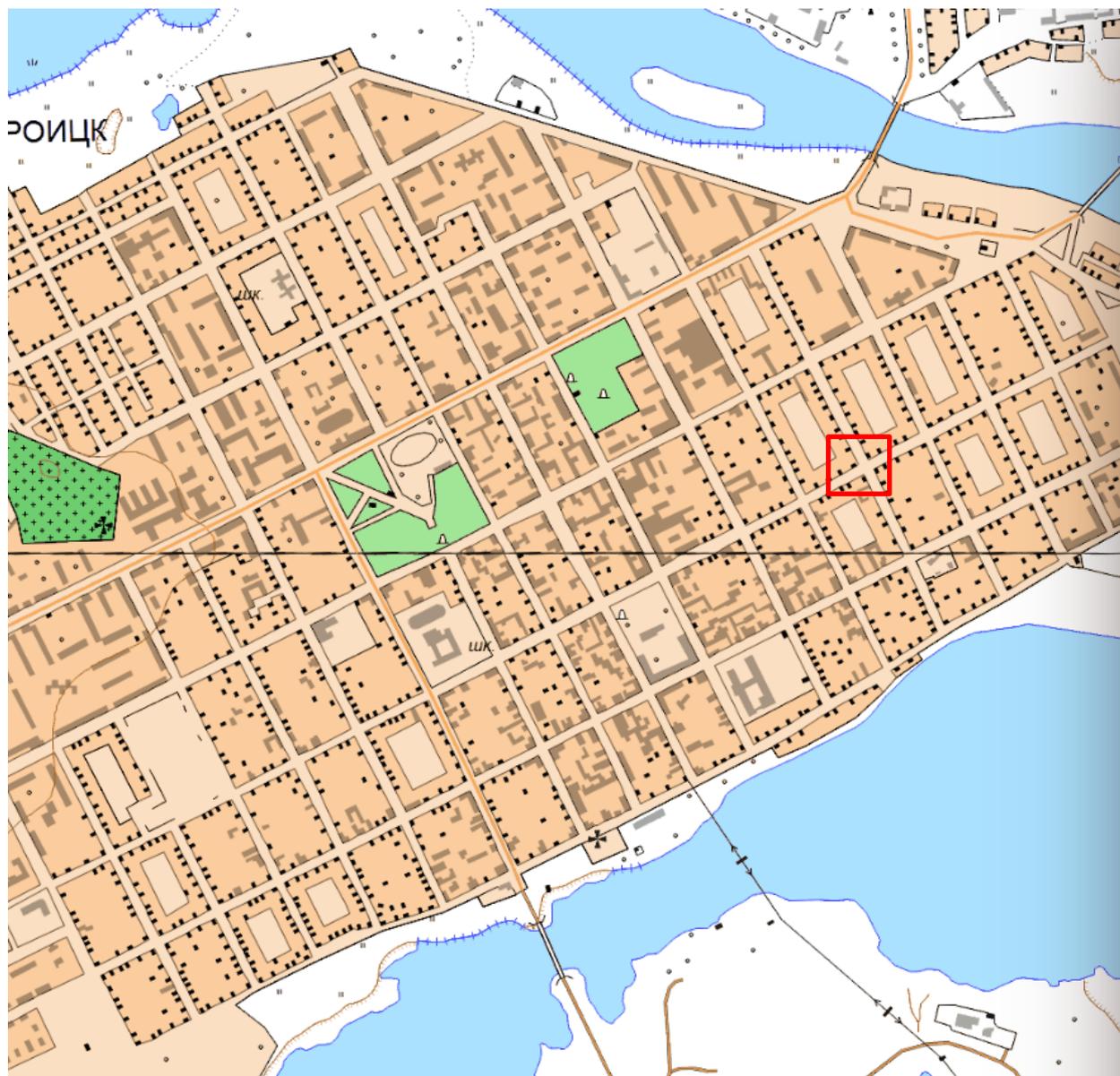


Фото 3. Фрагмент плана г. Троицк, 1990 г.



Расположение рассматриваемого объекта



Фото 4. Спутниковый снимок, 2024 г.



Расположение рассматриваемого объекта



Фото 5. Выкопировка из кадастровой карты, 2024 г.



Расположение рассматриваемого объекта.
Кадастровый номер здания 74:35:0300007:126

Материалы современной фотофиксации

Общие данные

Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97, выполнена в ноябре 2024 года.

Фотофиксация проводилась цифровой фотокамерой Canon в светлое время суток.

Фотофиксация выполнена Каряжиной 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.



Фото 1. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97



Фото 2. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97



Фото 3. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97



Фото 4. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97



Фото 5. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97



Фото 6. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97



Фото 7. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97



Фото 8. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97



Фото 9. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97



Фото 10. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97

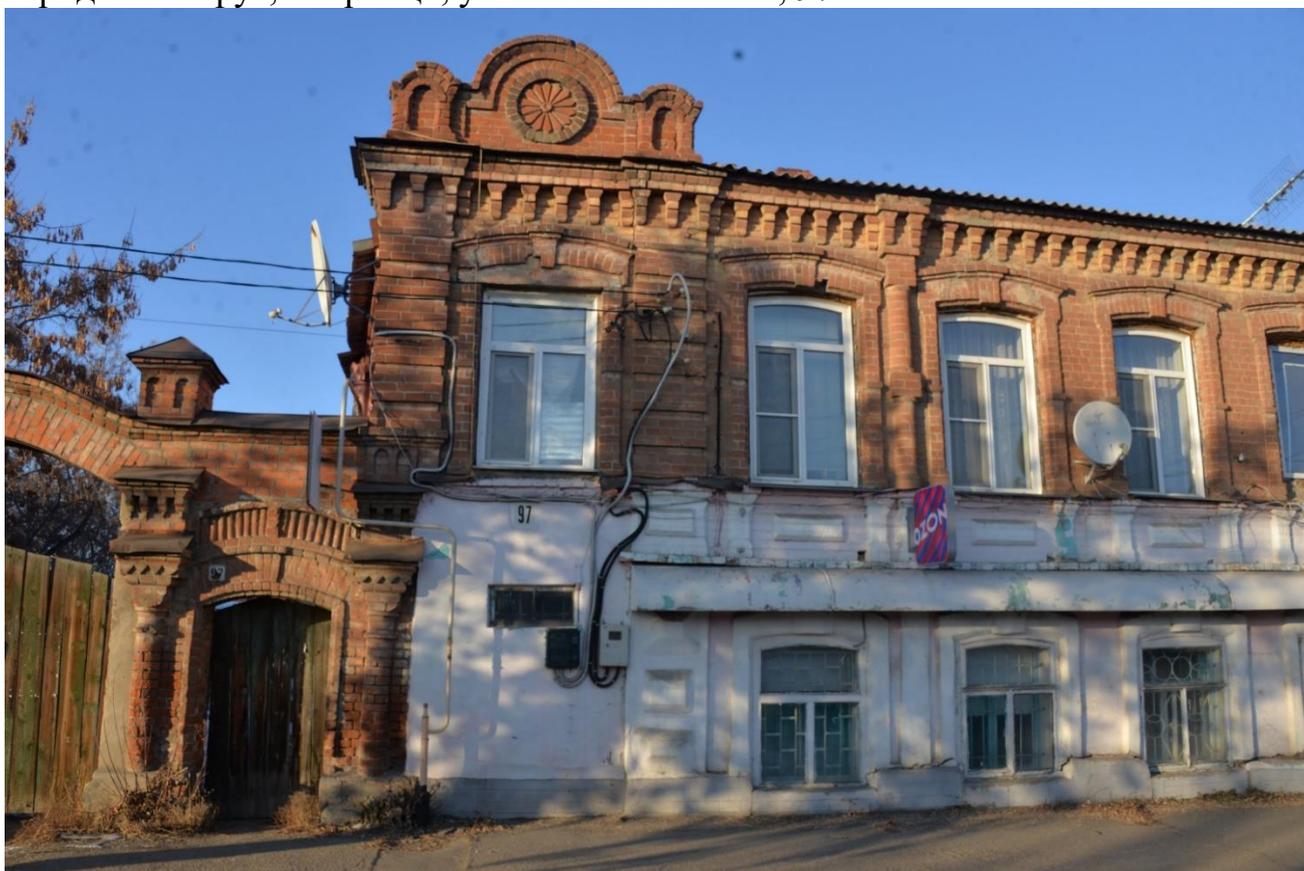


Фото 11. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97



Фото 12. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97



Фото 13. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97



Фото 14. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97



Фото 15. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97



Фото 16. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97



Фото 17. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97

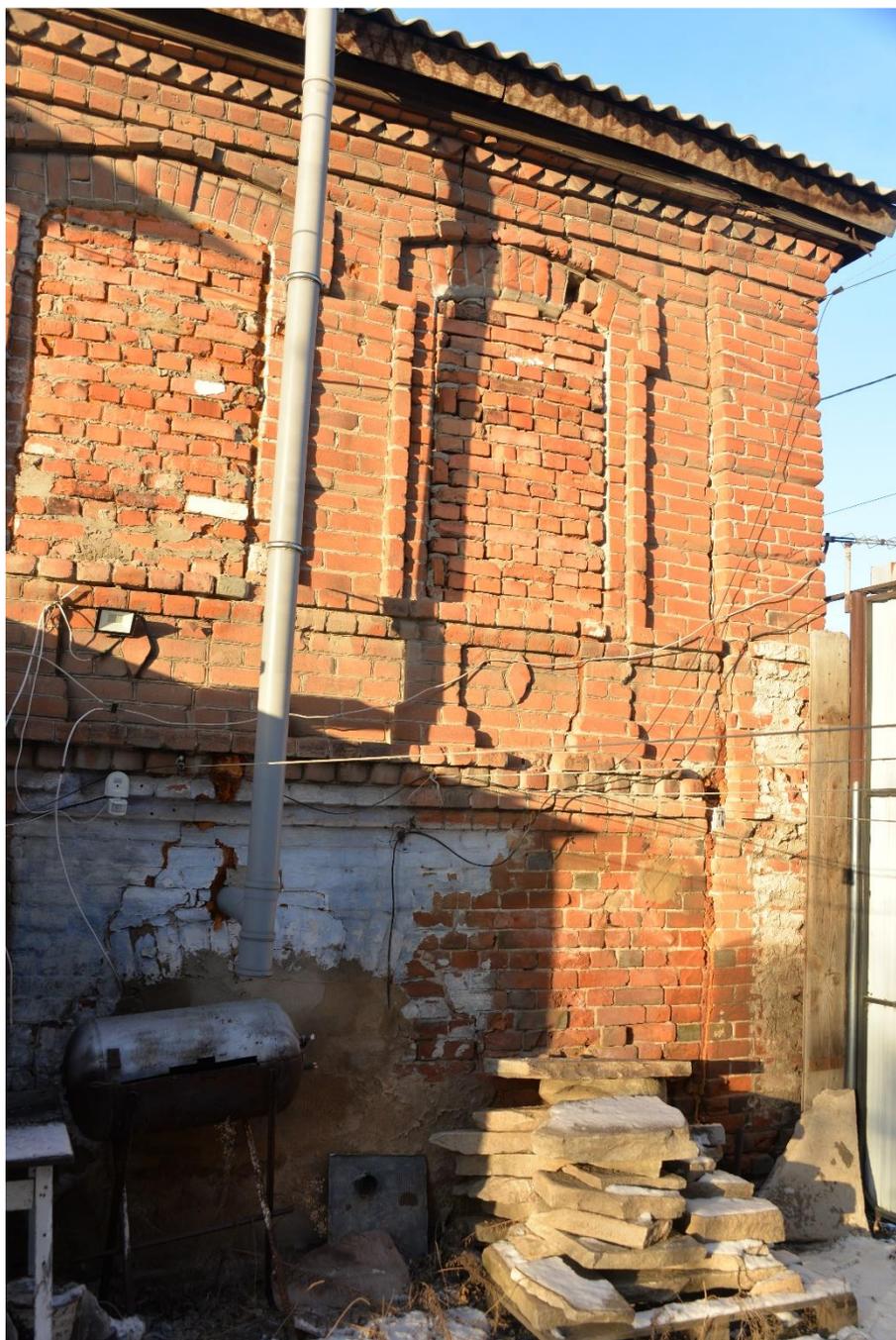


Фото 18. Вид на выявленный объект культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97



Фото 19. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Дом Уразаева с торговой лавкой», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97

ПРОЕКТ

**предмета охраны объекта культурного наследия «Усадьба купца Музафара»,
расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ,
г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97**

1. Описание объекта

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект, расположенный по адресу ул. им. В.И. Ленина, 97, был подстроен в 1870 г.

Дом принадлежал купцу Музафару, у которого внизу был магазин. и как пишет Р. Гизатуллин «... весь 2-й век его (магазин) продолжали называть «Музафаркой». далее он отмечает, что «...молодая жена купца Сарэ Садыка, жившего напротив (здание редакции газеты «Вперед», ул. им. В.И. Ленина, 106) загуляла с Музафаром. Времена были суровые, и троицкая «леди Макбет» была наказана, но не по шариату, а по-раскольничьи — зарублена топором». Как рассказывал Искандар Шамсутдинов, есть версия, что Сарэ Садыка затем убил купец Музафар, когда тот

отправился с крупной суммой денег за покупкой скота. Таким образом, есть большие сомнения, что здание принадлежало Уразаевым.

В настоящий момент в здании располагаются магазины.

Исследуемый объект представляет собой комплекс из двухэтажного кирпичного жилого дома со скошенным углом, поставленного на углу улиц им. Ленина и им. Г. Летягина, к юго-восточному углу которого примыкают трехпролетные ворота, соединяющие дом и одноэтажное здание торговой лавки, стоящее по красной линии улицы им. Ленина. Общие габаритные размеры памятника: Габариты жилого дома: 16*18 м; Габариты торговой лавки: 10*16 м; Длина ворот: 6м.

Главный дом декорирован угловыми пилястрами с бриллиантовым рустом в уровне первого этажа, в уровне второго этажа - простеночными полуколонками с перехватами и капителями, угловыми и простеночными рустованными пилястрами. Оконные проемы первого этажа оформлены широким обрамлением с замковыми камнями; оконные проемы второго этажа оформлены «ушастыми» наличниками с перехватами, замковыми камнями и лучковыми сандриками. Завершают фасады ступенчатые кронштейны под венчающим карнизом, ступенчатый венчающий карниз и трехчастные аттики с полуциркульными завершениями и круглой розеткой по центру.

Торговая лавка одноэтажная, вытянута вглубь участка, кирпичная. Главный фасад имеет трехосевую композицию. Оконные проемы с лучковым завершением, оформлены кирпичным обрамлением, лучковыми сандриками и замковыми камнями. Здание декорировано угловыми лопатками, уступчатым фризом. Завершают фасады многоступенчатый венчающий карниз, декорированный городчатым поясом, декоративной кладкой «поребрик» и зубчатым поясом, центральный аттик с полуциркульным завершением с помещенной по центру эллипсовидной розеткой и фигурным кирпичным декором и угловые кубические навершия.

Трехпролетные ворота соединяют жилой дом и торговую лавку вдоль улицы им. Ленина, имеют трехчастную композицию с центральным въездным порталом с лучковым завершением. Оформление входных боковых порталов тонким

обрамлением с замковыми камнями и двойными перемычками. Угловые полуколонки декорированы многоступенчатыми капителями с фигурным кирпичным декором. Завершают фасады здания угловые навершия центрального портала и венчающий ступенчатый карниз.

2. Анализ современной градостроительной ситуации

Объект расположен в центральной части г. Троицк, в юго-восточной части квартала, образованного улицами им. Ленина, им. Г. Лягтина, Советская, им. А.Н. Иванова.

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

Прилегающие к рассматриваемому участку кварталы также представлены малоэтажными жилыми частными домами с приусадебными участками, общественными зданиями, учреждениями здравоохранения, а также образовательными учреждениями. Этажность застройки варьируется от 1 до 5 этажей.

Транспортная ситуация на рассматриваемой территории условно благоприятная: рядом с объектом отсутствуют организованные общедоступные парковки, транспортные средства расположены преимущественно вдоль улиц и на приусадебных участках. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 100 м. от Объекта на ул. им. В.И. 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. им. В.И. Ленина, ул. им. Г. Летягина, а также с прилегающей к Объекту территории.

Объект расположен на пересечении ул. им. В.И. Ленина, ул. им. Г. Летягина, объект окружён по периметру кустарниками и выделяется на фоне озеленения при визуальном восприятии. Восприятие Объекта обеспечивается озеленённой благоустроенной территорией вокруг него, архитектурно-планировочная структурой, которой выделяет рассматриваемый объект в композиции ул. им. В.И. Ленина, ул. им. Г. Летягина.

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

Градостроительные характеристики

Историческое местоположение объекта в градостроительной среде - на красной линии улиц им. Ленина и им. Г. Летягина.

Композиционная значимость – часть рядовой исторической застройки улиц им. Ленина и им. Г. Летягина.

Объемно-планировочное решение

Конфигурация и габаритные размеры.

Габариты жилого дома: 16*18 м.

Габариты торговой лавки: 10*16 м.

Длина ворот: 6м.

Объемно-пространственная композиция:

Жилой двухэтажный дом со скошенным углом, поставленный на углу улиц им. Ленина и им. Г. Летягина, к юго-восточному углу которого примыкают трехпролетные ворота, соединяющие дом и одноэтажное здание торговой лавки, стоящее по красной линии улицы им. Ленина.

Архитектурные и конструктивные характеристики

Декоративное оформление фасадов жилого дома.

- Оформление оконных проемов первого этажа широким обрамлением с замковыми камнями;
- Угловые пилястры с бриллиантовым рустом;

- Оформление оконных проемов второго этажа «ушастыми» наличниками с перехватами, замковыми камнями и лучковыми сандриками;
- Простеночные полуколонки второго этажа с перехватами и капителями;
- Угловые и простеночные рустованные пилястры;
- Ступенчатые кронштейны под венчающим карнизом;
- Трехчастные аттики с полуциркульными завершениями, круглой розеткой по центру;
- Ступенчатый венчающий карниз;
- Бриллиантовый декор в подоконном пространстве второго этажа;
- Кирпичные выпуски наличников окон второго этажа в подоконном пространстве.

Декоративное оформление фасадов торговой лавки

- Трехосевая композиция главного фасада;
- Оформление проемов с лучковым завершением кирпичным обрамлением, лучковыми сандриками и замковыми камнями;
- Угловые лопатки;
- Уступчатый фриз;
- Многоступенчатый венчающий карниз, декорированный городчатым поясом, декоративной кладкой «поребрик» и зубчатым поясом;
- Центральный аттик с полуциркульным завершением с помещенной по центру эллипсовидной розеткой и фигурным кирпичным декором;
- Угловые кубические навершия.

Ворота

- Трехосевая композиция ворот с центральным въездным порталом с лучковым завершением;
- Оформление входных боковых порталов тонким обрамлением с замковыми камнями и двойными перемычками;
- Угловые полуколонки, декорированные многоступенчатыми капителями с фигурным кирпичным декором;
- Угловые навершия центрального портала;
- Венчающий ступенчатый карниз.

Оконные проемы

- Габариты, количество и местоположение проемов фасадов. Проемы с лучковым завершением

Материалы

- Материал стен – кирпич;
- Материал декоративных элементов - кирпич;
- Металлическая фальцевая кровля.

Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи памятника

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

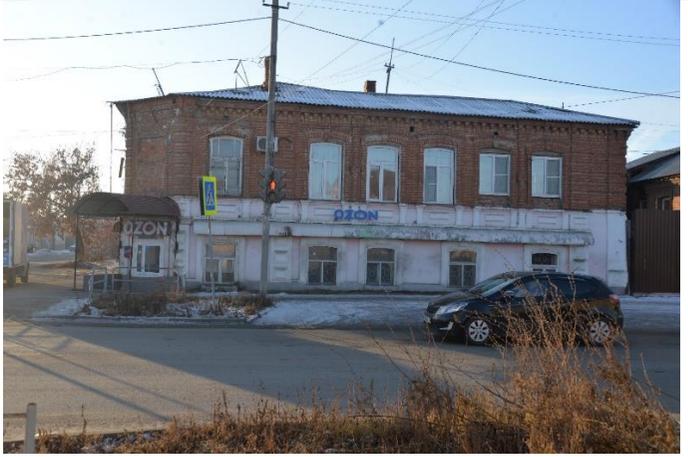
**Утверждаемая часть предмета охраны объекта культурного наследия «Усадьба купца Музафара», расположенного по адресу:
Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97**

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	Градостроительные характеристики.	<p>Историческое местоположение объекта в градостроительной среде - на красной линии улиц им. Ленина и им. Г. Летягина.</p> <p>Композиционная значимость – часть рядовой исторической застройки улиц им. Ленина и им. Г. Летягина.</p>	
2	Объемно-планировочное решение	<p>Конфигурация и габаритные размеры.</p> <p>Габариты жилого дома: 16*18 м.</p> <p>Габариты торговой лавки: 10*16 м.</p> <p>Длина ворот: 6м.</p> <p>Объемно-пространственная композиция:</p> <p>Жилой двухэтажный дом со скошенным углом, поставленный на углу улиц им. Ленина и им. Г. Летягина, к юго-восточному углу которого примыкают трехпролетные ворота, соединяющие дом и</p>	

		одноэтажное здание торговой лавки, стоящее по красной линии улицы им. Ленина.	
3.1	Архитектурные и конструктивные характеристики	<p>Декоративное оформление фасадов жилого дома.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Оформление оконных проемов первого этажа широким обрамлением с замковыми камнями; – Угловые пилястры с бриллиантовым рустом; – Оформление оконных проемов второго этажа «ушастыми» наличниками с перехватами, замковыми камнями и лучковыми сандриками; – Простеночные полуколонки второго этажа с перехватами и капителями; – Угловые и простеночные рустованные пилястры; – Ступенчатые кронштейны под венчающим карнизом; – Трехчастные аттики с полуциркульными завершениями, круглой розеткой по центру; – Ступенчатый венчающий карниз; – Бриллиантовый декор в подоконном пространстве второго этажа; – Кирпичные выпуски наличников окон второго этажа в подоконном пространстве. 	
3.2		<p>Декоративное оформление фасадов торговой лавки</p> <ul style="list-style-type: none"> – Трехосевая композиция главного фасада; – Оформление проемов с лучковым завершением кирпичным обрамлением, лучковыми сандриками и замковыми камнями; – Угловые лопатки; – Уступчатый фриз; – Многоступенчатый венчающий карниз, декорированный городчатым поясом, декоративной кладкой «поребрик» и зубчатым поясом; – Центральный аттик с полуциркульным завершением с помещенной по центру эллипсовидной розеткой и фигурным кирпичным декором; 	

		– Угловые кубические навершия.	
3.3		<p>Ворота</p> <ul style="list-style-type: none"> – Трехосевая композиция ворот с центральным въездным порталом с лучковым завершением; – Оформление входных боковых порталов тонким обрамлением с замковыми камнями и двойными перемычками; – Угловые полуколонки, декорированные многоступенчатыми капителями с фигурным кирпичным декором; – Угловые навершия центрального портала; – Венчающий ступенчатый карниз. 	
3.4		<p>Оконные проемы</p> <ul style="list-style-type: none"> – Габариты, количество и местоположение проемов фасадов. Проемы с лучковым завершением 	
4.1	Материалы	– Материал стен – кирпич;	

4.2		– Материал декоративных элементов - кирпич;	
4.3		– Металлическая фальцевая кровля.	
5.1	Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи памятника	– точка наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия в северном направлении.	

5.2		— точка наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия в западном направлении.	
-----	--	--	---

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

ПРОЕКТ

**границ территории объекта культурного наследия «Усадьба купца Музафара»,
расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ,
г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97**

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

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

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат		МСК-74 (зона 2)			
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	486188.99	2334947.42	аналитический	0,1 м	-
2	486193.97	2334944.95	аналитический	0,1 м	-
3	486200.72	2334958.54	аналитический	0,1 м	-
4	486225.78	2334946.39	аналитический	0,1 м	-
5	486234.08	2334963.51	аналитический	0,1 м	-
6	486205.30	2334978.86	аналитический	0,1 м	-
1	486188.99	2334947.42	аналитический	0,1 м	-



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

- 
Объект культурного наследия «Усадьба купца Муза фара», расположенный по адресу: Челябинская обл, г. Троицк, ул. им. В.И. Ленина, 97
- 
Территория объекта культурного наследия
- 
Номер характерной (поворотной) точки границ территории объекта культурного наследия
- 
Границы земельных участков, зарегистрированные в ЕГРН

Режим использования территории объекта культурного наследия.

В границах территории объекта культурного наследия разрешается:

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

В границах территории объекта культурного наследия запрещается:

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