

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы выявленного**  
**объекта культурного наследия «Комплекс доходных домов Яушевых»,**  
**расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской**  
**округ, Троицк, г., Разина ул., 9**

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

Дата начала экспертизы	01.06.2025 г.
Дата окончания экспертизы	06.11.2025 г.
Место проведения экспертизы	Челябинская область, г. Троицк, г. Челябинск
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «РОСИВ»
Исполнитель экспертизы	Николаева Вероника Николаевна

**Сведения об эксперте**

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	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 30.08.2023 № 2519: <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</u><ul style="list-style-type: none"><li>• документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li><li>• документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам</li></ul></li></ul>

	<p>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>
--	--

**Цель экспертизы:** обоснование целесообразности включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр) выявленного объекта культурного наследия «Комплекс доходных домов Яушевых», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, Троицк, г., Разина ул., 9.

**Объект экспертизы:**

выявленный объект культурного наследия «Комплекс доходных домов Яушевых», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, Троицк, г., Разина ул., 9;

документы, обосновывающие включение в Реестр выявленного объекта культурного наследия «Комплекс доходных домов Яушевых», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, Троицк, г., Разина ул., 9.

**Информация об ответственности за достоверность сведений:**

Я, нижеподписавшаяся, эксперт государственной историко-культурной экспертизы Удина Наталья Леонидовна, признаю свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 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 г. № 530, и отвечаю за достоверность сведений, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

**Отношения эксперта и Заказчика экспертизы.**

Эксперт:

- не имеет родственных связей с Заказчиком экспертизы (далее - Заказчик), его должностными лицами, работниками;

- не состоит в трудовых отношениях с Заказчиком;
- не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком;
- не заинтересован 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.

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

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения экспертизы отсутствуют.

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

#### **Нормативно-правовые документы и методические материалы:**

1. Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
2. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.
3. Положение о Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное приказом Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 г. № 954.
4. 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 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13.01.2016 г. № 28.
5. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».
6. Закон Челябинской области от 12.05.2015 г. № 168 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Челябинской области».

## **Сведения о проведенных исследованиях в рамках экспертизы.**

Заказчиком экспертизы ООО «РОСИВ» были выполнены запросы в Бюро технической инвентаризации Челябинского области (БТИ), Объединенный государственный архив Челябинской области (ОГАЧО), Объединенный государственный архив Оренбургской области (ОГАОО)

### **Перечень документов и материалов, предоставленных Заказчиком экспертизы:**

1) Выписка из Технический паспорта на здание, расположенное по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, Троицк, г., Разина ул., 9, составленная 27.10.2025 г.

2) Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – нежилом здании (учебный корпус) с кадастровым номером 74:35:0400040:38 (Челябинская область, г Троицк, ул. им Степана Разина, д 9).

3) План города Троицка за 1796 г.

4) План города Троицка, 1854 г. ОГАЧО. Ф. И-87, оп. 1, Д. 34б.

5) План г. Троицка, 1854 г. ОГАЧО. Ф. И-87, оп. 1, Д. 34б.

6) План города Троицка и Выгонной его земли. 1854 г.

7) План города Троицка. 1856 г.

8) Объединенный государственный архив Челябинской области. Ф. Р-1284. Оп. 4-т. Д.456. Троицк. Проект детальной планировки центральной части. Том III. 1981 г.

9) Объединенный государственный архив Челябинской области. Ф. Р-1284. Оп. 4-т. Д.454. Проект размещения жилищно-гражданского строительства на пятилетку 1981-1985 гг.

10) Государственный архив Челябинской области. Ф. Р-274. Оп. 18. Д. 113. План г. Троицка. Вторая половина XX века.

### **Перечень библиографических источников, собранных при проведении экспертизы:**

1. Белоусов Д.Л. Троицк — купеческая столица Урала / Троицк: Троицкая типография, 2023 г.

2. Пономаренко Е.В. Особенности развития южноуральского торгового города Троицка (XVIII – начало XX века)// Сборник научных трудов «Культура и искусство в памятниках и исследованиях». Челябинск, Издательство ЮУрГУ, 2004 г. Выпуск 3.

3. Челябинская область: энциклопедия. Челябинск, 2008 г.

При проведении данной историко-культурной экспертизы были изучены документы и материалы, представленные Заказчиком, проведены сбор, изучение, систематизация и анализ архивно-библиографический и иных

сведений, натурное обследование и фотофиксация объекта экспертизы, осуществлен комплексный анализ собранных данных; сформулированы выводы экспертизы и оформлены результаты экспертизы в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Оценка историко-культурной значимости объекта выполнена, основываясь на положениях Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Экспертиза выполнялась на основе методов сравнительного и комплексного анализа, применявшихся по отношению к массиву привлеченных документов и материалов, и методов формально-стилистического и контекстного анализа по отношению к объекту экспертизы.

Полученные в ходе исследования результаты достаточны для принятия решения, предусмотренного подпунктом «а» пункта 22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.

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

Выявленный объект культурного наследия расположен на территории г. Троицка Челябинской области.

Город Троицк основан действительным тайным советником И.И. Неплюевым 22 мая 1743 года как крепость, названная в честь Святой Троицы. Возведенная в сжатые сроки, крепость входила в состав Уйской дистанции (Оренбургской военно-пограничной линии) и являлась главной крепостью линии.

С 1745 г., расположенная на Сибирском торговом пути, крепость стала центром менового торга с кочевым населением киргиз-кайсацких степей и Ср. Азией. И.И. Неплюев сразу оценил, что кроме военной роли, в дальнейшем крепость будет иметь и экономическое назначение. Удобное географическое положение на слиянии двух рек Уй и Увелька, нахождение на границе, всё это способствовало превращению Троицкой крепости в один из важнейших торговых городов Оренбургской губернии. 17 ноября 1749 г. был издан царский указ, предписывающий «учредить на Уйской линии в Троицкой крепости торг». Однако, еще до данного указа И.И. Неплюев постановил в 1745 г. «в Челябинске, дистриктах, во всех острогах и слободах публиковать, ежели кто для упоминаемой с киргизами (казахами) мены из купцов с товарами пожелает ехать, то бы к Троицку ехали немедленно.» С появлением Троицкой крепости в регион начала формироваться стабильность и безопасность. В официальном оформлении торговли были заинтересованы многие: Троицкие власти (таможенные доходы), русские купцы (реализация товаров), феодалы Среднего Жуза (приобретение необходимых товаров и продажа скота), население близлежащих городов и

поселений. Купечество нуждалось в расширении свободного проезда к границам империи, а кочевники стремились продавать свой скот поблизости от своих кочевий, а не ездить в отдаленный Оренбург. Открытие крупной меновой торговли в Троицкой крепости дало мощный экономический толчок развитию города. С 1749 г. действовали Троицкий меновой двор и таможня (закрыта в 1868 г.). В конце мая 1750 г. открылась первая троицкая ярмарка, которая по товарообороту в XVIII в. вышла на 3-е место после Нижегородской и Ирбитской. В 1757 г. решением Правительствующего Сената был учрежден почтовый тракт Челябинск – Троицк – Оренбург. Поселение быстро росло и развивалось. В 1784 г. крепость получила статус города (с причислением к Уфимскому наместничеству) и административного центра Троицкого уезда (в 1796–1919 гг. в составе Оренбургской губернии, с сентября 1919г. – Челябинской губернии). В апреле 1785 г. на основании Жалованной грамоты на права и выгоды городов Российской Империи в Троицке была учреждена шестигласная дума во главе с городским головой. В материалах Генерального межевания значилось, что «в окружности город имеет 2 версты 396,5 сажени, казенных строений – 8 деревянных домов, питейных домов – 3; обывательских строений: купеческих домов – 12, мещанских домов – 13; разночинских домов – 96... мясные ряды, салотопня; улиц больших – 4, переулков – 10». В «Экономических примечаниях» к Генеральному межеванию зафиксировано, что «жители оного города упражняются в хлебопашестве и сенокошении, также водят немалое скотоводство...». Большинство населения составляли «отставные офицеры, солдаты и малолетки, казаки, купечество, мещанство и разночинцы.

В середине XIX в. Троицк был одним из центров не только экономического, но и культурного взаимодействия, своеобразным торговым «мостом» между Европой и Азией, Западом и Востоком. Многие купцы решили осесть и вести бизнес непосредственно в Троицке, так как это было удобно и прибыльно. Династии Троицких купцов тоже были представлены разными национальностями. В 1897 г. в Троицке насчитывалось 23 128 жителей, имелось 1446 жилых домов (55 каменных), 253 торговые лавки (40 каменные). На 1 января 1896 г., по данным фабричной инспекции, фабрик и заводов числилось 43 (рабочих 1096 чел.), в т. ч. 13 салотопен, 13 боен, 4 кож., 5 шерстомойных, 1 мыловаренных, 1 «крупчатное», 1 клеевое и др. предприятия; в 1897 г. – 34 промышленных предприятия (1222 рабочих; общий годовой объем производства – на 1747 тыс. руб.), из них наиболее значительные — кож. заводы, мельницы и салотопни. К началу XX в. появились предприятия по изготовлению металлической посуды и чаеразвесочная фабрика. В городе развивалось кузнечное дело (на берегу Увельки образовался целый Кузнечный ряд). Троицк занимал лидирующее место в Оренбургской губернии по переработке сельскохозяйственной продукции, в частности шерсти (крупные предприятия купцов И. Аитова, Ш. Нигматуллина, К. С. Сыромятникова, Г. Уразаева). В начале XX в. в Троицке действовали 20 маслобоек, овчинно-шубные, пищевые и другие предприятия,

в т. ч. пивные заводы Я.Л. Зуккера и А.П. Лореца, торговые дома Яушевых, Бакировых, Рахматуллиных и др. Немецкие заводчики Герберт и Верту открыли колбасное производство, Франк — кондитерское и колбасное. Мукомольное производство было представлено двумя десятками мельниц (крупнейшие принадлежали товариществу «Тумаков и К°», городскому голове Д.В. Кузнецову, купцам Гладкову и Степанову, бр. Яушевым); в 1910 г. было создано Троицкое мукомольное товарищество. Работали городской общественный банк, отделения Сибирского, Русского торгово-промышленного, др. частных коммерческих и государственных банков, ссудо-сберегательное товарищество, ломбард, об-во «Троицкий золотой прииск». Численность лиц купеческого сословия увеличилась до 1 тыс. (1912 г.); появились хорошо оборудованные торговые комплексы и гостиницы. При содействии купца Г.А. Башкирова в 1909 г. были сооружены первая электростанция (с 2 двигателями по 25 л. с.) и телефонная станция (на 100 абонентов). В 1912 г. завершилось строительство Троицкой железной дороги (проект инж. Денисова; ныне в составе ЮУЖД); 18 октября в Троицк прибыл первый поезд, а спустя два года началась прокладка ж.-д. линии Троицк – Орск.

Слава о городе была известна далеко за его пределами, поэтому в Троицке с визитом побывали представители царствующей династии Романовых: Великий князь Николай Максимилианович (внук Николая I), Великий князь Владимир Александрович (сын императора Александра II), Великий князь Николай Константинович (внук императора Николая I), Великий князь, цесаревич Николай Александрович (сын императора Александра III, будущий император Николай II).

В начале XX века среди крупных мусульманских торговцев города выделились несколько фамилий, среди которых были К.А. Абдрашитов, Бакировы (мануфактурные товары), М.Ф. Валеев (галантерея), Габбасовы (меха), Г.Ф. Уразаев (животноводческое сырье, хлеб), Учаровы (мануфактурные товары), Яушевы (многоотраслевая торговля) и др. Мусульманскому капиталу принадлежали многочисленные бойни и салотопни, мыловаренные заводы (Дюзеевы, Н. Искандаров, Яушевы), кожевенные предприятия (М.Ф. Валеев, И.А. Ирисов, Яушевы и др.), шерстомойки (И.И. Айтов, А.С. Нигматуллин, Г.Ф. Уразаев и др.), мельницы, пекарни и т.д. Присоединение Средней Азии к России, широкомасштабная колонизация и хозяйственное освоение внутренних районов Казахстана, развитие сети железных дорог подорвали традиционную посредническую роль троицких купцов в приграничной и караванной торговле. Это заставило их модернизировать производство, осваивать новые рынки, открывая свои торговые и промышленные предприятия в Кустанае, Челябинске, городах Средней Азии, на внутренних степных ярмарках.

В 1866 году на центральной плац-парадной Михайловской площади города (ныне Центральная) Троицкие купцы решили построить на

собственные средства торговые ряды и Гостиный двор. Гостиные и торговые ряды строились купцами: Яушевыми, Пупышевым, Осиповым, Бакировым, Зарубиным и другими. В 1870 г. здание Гостиного двора было возведено, но достраивалось еще несколько лет. Второй этаж здания Яушева (справа) арендовала городская Дума. На первом этаже в 1912 г. Яушевы открыли кинематограф «Прогресс».

В Троицке в годы 1-й Мировой войны, т. н. «Татьянинский приют для беженцев» располагался в Николаевском переулке, дом № 7 (совр. здание филиала ЧелГУ). После Гражданской войны в зданиях Гостиных рядов располагался Окружной потребсоюз.

С 1942 г. по 1995 г. в Гостиных рядах располагался Троицкий техникум механизации и электрификации сельского хозяйства. В 1970-1980-х годах на первом этаже двух зданий (ближе к улице Октябрьской) располагался магазин «Детский мир». С 1995 по 1998 г. здание пустовало и разрушалось, а с 1999 г., после реставрации - филиал ЧелГУ. Первым директором филиала был доктор педагогических наук, кандидат юридических наук, профессор Пищулин Валерий Гаврилович, благодаря которому это восстановленное и отреставрированное здание – памятник архитектуры середины 19 в. с прилегающим Студенческим Арбатом – является украшением города.

Пройдя торговую лавку Яушевых (Примечание: двигаясь по ул. С. Разина от ул. Ленина к ул. Октябрьской), перестроенную под церковь св.-великомуч. Екатерины, мы подходим к большому прямоугольному в плане 2-х этажному зданию. Ещё недавно нижний этаж занимал магазин. Фасад этого здания довольно пластичен, благодаря фигурной кирпичной кладке. В оформлении окон применены мотивы барочной (окна 1-го и 2-го этажей) и ренессансной (боковые окна 2-го этажа – сдвоенные полукруглые под одной аркой) архитектуры. Первый этаж более сдержан в декоре: рустовка и арочный пояс над окнами. Зато на 2-м этаже изобилие декоративных деталей. Между аттиками боковых, чуть выступающих вперёд ризолитов, над раскрепованным карнизом средней части здания помещена ажурная металлическая решётка, чередующаяся с каменными столбиками. Столбики сейчас завершаются перекрытиями шатровой формы из жести, раньше на их месте возвышались декоративные каменные вазоны. По мнению челябинских специалистов, это здание было возведено Яушевыми в 80-е гг. XIX в.

Следующее здание в этом ряду, если идти справа налево, менее пластично в убранстве фасада, декор более сух. Окна первого этажа обрамляют массивные наличники. В отношении стилистики оно трудно поддается анализу. Здесь в декоративном оформлении много местных степных традиций, орнаментальных мотивов. Два фронтона сложной формы подчёркивают симметрию фасада. Нижний этаж до революции занимали магазины и различные офисы. Если мы взглянем на дореволюционную фотографию, то справа увидим вывеску над входом в контору городского нотариуса, коллежского асессора Михаила Николаевича Попова, можно сделать вывод, что снимок сделан в начале 10-х гг. XX в., т.к. Попов служил

именно в эти годы. Благодаря этой фотографии можно сделать небольшое краеведческое открытие - в левом фронтоне мы видим вход в ещё один троицкий кинотеатр - «Прогресс».

Центральную часть первого этажа, судя по вывеске, занимал магазин Торгового дома «А.–В.А. Яушев с братьями». «Торговый дом Абдулвали Ахметжановича Яушева с братьями» был создан им после смерти отца с родственниками - Мухаметшарифом и Муллагали Яушевыми. Через полгода после кончины самого Абдулвали, последовавшей в 1906 г., компаньоны поменяли название фирмы на «Торговый дом братьев Яушевых». Но на снимке почему-то вывеска со старым названием.

Второй этаж этого здания был построен как жилой, здесь сохранилось анфиладное расположение помещений, большой парадный зал, двери комнат с полукруглым завершением и с деревянными резными розетками, центральная лестница, ведущая на 2-й этаж. Но, сами Яушевы здесь не жили, а сдавали, как и первый этаж, в аренду. В одних источниках утверждается, что здесь проходили заседания гласных Городской думы, в других – Уездного съезда (собрания). Вот почему в «Перечне объектов культурного наследия, включённых в Единый государственный реестр памятников истории и культуры народов Российской Федерации по г. Троицку Челябинской области» все эти здания числятся как комплекс доходных домов Яушевых.

Угловое же здание, стоящее на пересечении с Октябрьской улицей (бывш. Оренбургской) по домовая нумерации не относилось к Николаевскому переулку, а числилось по Оренбургской. По воспоминаниям старожилов это был магазин одного из купцов Бакировых.

После революции и Гражданской войны, прежние хозяева покинули город, Троицк же стал центром большого округа, включавшего в себя всю южную половину будущей Челябинской области. Этот период очень малоисследован. Известно, что лучшие особняки города заняли многочисленные служащие различных советских учреждений и организаций. Вот и в здании доходного дома Яушевых расположилось правление Окрпотребсоюза.

Дальнейшая судьба этого здания связана с историей учебных заведений нашего города и, прежде всего с русским педагогическим техникумом. Старожилы города, конечно же, слышаны о татаро-башкирском педтехникуме – первом ССУЗе города, открывшемся осенью 1922 г. на базе дореволюционной татарской учительской женской семинарии «Дарульмугаллимат». В середине 20-х гг. техникум переехал в здание бывшей мужской классической гимназии по ул. Просвещения, 62 (совр. ул. Гагарина, 19), которое с ноября 1918 по август 1919 г. занимала казачья учительская семинария, открытая дутовской администрацией, а после Гражданской войны - единая советская трудовая школа II-й ступени (средняя). Гимназические кабинеты «Троицкий татарский областной агропедтехникум им. т. Луначарского» делил с областной же татаро-

башкирской совпартшколой, готовившей из национальных кадров для Уральской области партийных и советских функционеров низового уровня. В этом же здании размещался и русский педагогический техникум, открытый в 1932 г. для подготовки учителей русскоязычных начальных школ. Подчеркнём – в 1932 и готовило оно школьных учителей. В ряде краеведческих публикаций говорится, что предтеча современного троицкого педколледжа – дошкольное педучилище было создано в 1935 г. Всё было немного не так - в июне 1935 г. Президиум исполкома новообразованной Челябинской области постановил: «в целях обеспечения подготовки квалифицированных дошкольных работников в соответствии с директивами Наркомпроса, к началу учебного года реорганизовать Троицкий (русский – Р.Г.) педтехникум в дошкольный». Реорганизация прошла своеобразно - русский педтехникум был переведен в г. Миасс, а оттуда в Троицк переехало дошкольное педучилище. В нём, сделавшем свой первый выпуск в 1936 г., на всех трёх курсах обучались лишь 127 человек. Коллективом из 15 педагогов руководила Софья Никаноровна Машкова. Официальной датой открытия Миасского училища считается 1928 год, но у этого учебного заведения есть и своя предыстория. Ещё в 1914 г., в Златоусте, тогда ещё уездном центре Уфимской губернии, при местном высшем начальном училище были открыты трёхгодичные педагогические курсы, первый выпуск которых состоялся в 1917 г. На этих курсах было три отделения: дошкольное, школьное и внешкольное. После Гражданской войны, в праздничный день – 7.11.1921 г., на базе этих курсов, был открыт Златоустовский педагогический техникум. Первый выпуск – 13 учителей начальных школ, состоялся 30.05.1925 г., однако, уже через три года техникум, из-за нехватки учебных помещений и общежитий, был переведён в соседний Миасс. Оттуда-то он и перекочевал в Троицк, лишь недавно превратившийся из столицы крупнейшего округа Уральской области в рядовой райцентр новообразованной Челябинской области. Здесь он и расположился в здании бывшего доходного дома Яушевых по улице Разина, №9.

В военные годы произошла определенная реорганизация троицких педагогических учебных заведений. После выхода в 1940 г. постановления правительства о прекращении выдачи стипендии учащимся ССУЗов, с началом Великой Отечественной войны и массовой мобилизацией, в татарском педтехникуме резко сократилась численность учащихся. Было принято решение техникум временно закрыть, а его здание, как и соседнее – горполиклинику (ул. им. В. Володарского, 33), отдать эвакогоспиталю №.1731. Госпиталь этот находился в городе почти всю войну, с 17 июля 1941 по 30 сентября 1944 г. Имущество же техникума перешло в распоряжение русского дошкольного педучилища. Кстати, директором училища на тот момент был Николай Кузьмич Лисовский, впоследствии он стал доктором исторических наук (1966), профессором (1967), виднейшим челябинским учёным, создавшим свою научную школу по проблеме «Октябрьская революция и Гражданская война на Южном Урале». Татарский педтехникум

возродился лишь в 1942 г. как 2-е отделение (по подготовке учителей национальных школ) педучилища. На тот момент педучилище само «сидело на чемоданах», а всё учебное оборудование обоих учебных заведений было сложено на складах, т.к. «Яушевское» здание предполагалось отдать под прибывающую «авиашколу». Помочь восстановить дальнейшую судьбу здания и историю учреждений, размещавшихся в нём, должны архивные документы и воспоминания старожилов. Можно лишь предположить, что Лисовский смог в забитом эвакуированными организациями и предприятиями Троицке, всё-таки выбить новые помещения и перебазировать училище в Кооперативный переулок (совр. ул. Климова, 17). Сейчас здесь располагается медицинский колледж, а тогда троицкий медтехникум занимал здание на углу улиц Октябрьской и Володарского (ныне противотуберкулезный диспансер по Володарского, 9).

Благодаря самоотверженности коллектива педучилища, который буквально на руках всё перенёс в новые помещения, занятия в нём начались уже в октябре. Правда, потери были большие, т.к. большая часть мебели и оборудования были изъяты для оборудования открывающихся госпиталей, в Троицке их было семь. Это имущество так и не было возвращено городским учреждениям. По рассказам старожилов, особенно пострадали троицкие библиотеки, в т.ч. книжный фонд педучилища. Он понёс потери ещё холодной и дождливой осенью 1941 г., когда оборудование и книги, доставшиеся татарскому педтехникуму и русскому педучилищу от обеих дореволюционных гимназий и конфискованных в 1919 г. частных библиотек, хранились под открытым небом во дворе педучилища в ожидании новых помещений. Какой же «авиашколе» досталось освобождённое здание по Разинскому переулку.

В годы Отечественной войны в Троицке, вновь обретшем статус города военных авиаторов, располагались три учебных заведения ВВС: Борисоглебское летное училище, Высшая Рязанская школа штурманов ВВС и 2-е Ленинградское высшее авиационно-техническое училище. Ленинградское училище готовило авиамехаников по эксплуатации самолётов, стрелков авиавооружения и воздушных стрелков для штурмовиков Ил-2. В 1943 г. оно было переименовано в Троицкую военно-авиационную школу механиков (ТВАШАМ). В городе это училище находилось уже с августа 1941 г. и вряд ли стало бы выселять педучилище, т.к. располагалось в зданиях бывшего Казанского женского монастыря и Пассажа Яушевых. Именно после этой школы в Троицке остались многочисленные топливные баки и куски самолётной обшивки из дюралюминия, а также масса авиационных приборов с надписями на английском языке. Дело в том, что с началом поставок техники союзниками, в течение 1943 г. около 100 курсантов троицкой школы обучались техобслуживанию американской авиатехники. Учёба шла, естественно, на импортных самолётах. После перевода школы в сентябре 1945 г. в Пермь, на её оставшейся базе, в 1947 г. было создано Троицкое авиационно-техническое училище.

Рязанская школа штурманов в Троицке находилась недолго. Ещё в октябре 1941 г. она была эвакуирована в Среднюю Азию. Здесь, в начале 1942 г., её переподчинили авиации дальнего действия и переименовали в 1-ю Высшую школу штурманов и летчиков АДД. 15.04.1943 г. штурманы получили приказ – перебазироваться на Урал, что и произошло в июле-августе 1943 г. По воспоминаниям, эскадрильи, состоящие из Ил-4, базировались в Троицке и Кумысном. Начальником школы был Герой Советского Союза, генерал-лейтенант авиации А.В. Беляков - человек, имевший всесоюзную славу ещё до войны. В 1939 г., он, совместно с В.Г. Чкаловым, Г.Ф. Байдуковым совершил беспосадочный перелёт в Америку через Северный полюс. В течение года генерал авиации Беляков являлся начальником Троицкого военного гарнизона. Его штаб располагался тогда по Комсомольскому переулку. По Постановлению ГКО от 9.02.1944 г. штурманская школа вновь была переведена в Рязань.

Судя по всему, здание педучилища было занято Борисоглебской военной авиационной школой лётчиков имени В.П. Чкалова. Самый известный выпускник (кроме Валерия Чкалова) этого учебного заведения Виктор Талалихин, который первым в истории Отечественной войны, в августе 1941 г., совершил таран в ночном бою над Москвой. Школа была эвакуирована из Воронежской области в связи с приближением фронта. Начиная с 9 июля 1942 г. из Борисоглебска на Троицк ушло 8 эшелонов с имуществом, техникой и членами семей сотрудников. Исправные самолёты, в количестве 233 аппаратов, разбитые на 7 групп, перегонялись своим ходом. При этом истребители лётного училища, оснащённые боекомплектами, патрулировали на протяжении всего маршрута движения. В Троицке школа разместилась на шести аэродромах, вернее на площадках, пригодных для полетов. Люди селились в палатках, сараях, бараках. В самом городе, где также имелся аэродром ОСОАВИАХИМА, остро не хватало жилья, поэтому курсанты установили в спальнях помещений трехъярусные нары, в бывших классах педучилища они проводили лишь теоретические занятия. Несмотря на трудности, школа продолжала успешно готовить лётчиков, за что 15.04.1943 г. было награждено Орденом Ленина. Летом 1943 г. Борисоглебская авиашкола вернулась на прежнее место дислокации. С 10 июня по 6 июля из Троицка в Борисоглебск ушло 5 летных и 12 железнодорожных составов.

В 1944 г. на запад убыл и госпиталь №1731, и педучилище, директором которого был уже П.П. Баранов (Н.К. Лисовского в 1943 г. забрали на партийную работу в Челябинск), вернулось в прежнее здание по ул. Просвещения. 3.08.1948 г., по постановлению обл.совета, русское школьное отделение училища было переведено в Магнитогорское педучилище, дошкольное отделение преобразовано в Троицкое дошкольное педагогическое училище, а татарское школьное отделение, после присоединения к нему Аргаяшского башкирского педучилища, вновь стало

самостоятельным учебным заведением – Троицким татаро-башкирским педучилищем.

В 1942 г. на базе Троицкой школы механиков Управления зерносовхозов Поволжья и Сибири был создан техникум механизации сельского хозяйства, давший первый выпуск уже в 1945 г. Располагался техникум в то время в доме №79 по ул. Октябрьской (на углу последней с ул. Климова) и имевшем всего 6 учебных кабинетов. Здесь же размещалось общежитие. С открытием в 1948 г. отделения техников-электриков учебное заведение стало называться «Троицкий техникум механизации и электрификации сельского хозяйства».

Далее (если идти по ул. Разина), располагался магазин №71 первого горторга - «Детский мир». Это было главное место паломничества юных троичан, стены магазина были расписаны, как тогда казалось, чудесными иллюстрациями из сказок, а прилавки завалены разнообразными игрушками. В начале 60-х гг. XX в., перед Новым годом, торговый зал украшался настоящей елью, вокруг которой ездил игрушечный поезд, вначале заводной, позже – производства ГДР, на батарейках «Крона». А бывший комплекс Сенокосовых делили продовольственный магазин №3 и филиал №3 городской библиотеки. Особняк же был превращён в жактовский жилой дом.

Объект расположен в сохранившейся среде исторической застройки города, поддерживает линию застройки улиц и оформляет их лицевой фронт.

Здание двухэтажное прямоугольное в плане с выступающими объемами пристроен со стороны юго-восточного и юго-западного фасадов. Обращено главным фасадом на улицу им Степана Разина.

Здание поставлено на бутовом ленточном фундаменте, двухэтажное. Кладка стен – кирпичная. Фасады оштукатурены и окрашены. Здание крыто по деревянным стропилам вальмовой крышей над основным зданием, двускатной над пристроем со стороны юго-западного фасада и односкатной над пристроем со стороны юго-восточного фасада. Кровля фальцевая.

Архитектурно разработаны все фасады, но фасады главные (уличные) разработаны более насыщенно.

Главный уличный фасад по ул. Степана Разина решен в 5 световых осей с размещением входного проема во входной группе в боковой (южной) части фасада в пристрое. Фасад горизонтально расчленен на два яруса (первый и второй этажи) объемным межэтажным карнизом. Отдельно выделена выступающая поверхность цоколя. Плоскость фасада первого этажа гладкая. Окна первого этажа невысокие с лучковым завершением, декорированы фигурным профилированными тягами, также с лучковым завершением, имитирующими образ наличника, с выделением замкового камня. Под оконными проемами устроены полочки на небольших кронштейнах с окрытием подоконников металлическими листами. Углы фасада закреплены рустованными лопатками. Второй этаж декоративно проработан более подробно. Главным акцентом является ряд окон с

лучковым завершением, обрамленных рамочными профилированными тягами. Оконные проемы второго этажа опираются на полочку, ограничивающую по верхнему краю пояс подоконных ширинок, каждая из которых фланкирована небольшими пилястрами по боковым осям оконных проемов и центральной филенкой. Над оконными проемами устроены профилированные полочки. Межоконные плоскости фасада второго этажа декорированы пилястрами с выделенными базами и капителями. Венчает фасад профилированный карниз.

Юго-западный фасад основного объема решен в 5 оконных осей, композиционная структура и декоративное оформление аналогично юго-восточному фасаду.

Юго-западный фасад пристроя решен в 3 оконные оси. Композиционная структура и декоративное оформление аналогично юго-восточному фасаду.

Цоколь объема здания оштукатурен и окрашен.

Объект культурного наследия «Комплекс доходных домов Яушевых» был внесен в Перечень выявленных объектов культурного наследия Челябинской области на основании решения Троицкого горисполкома №126 от 27 мая 1976 года.

Указанный объект культурного наследия поставлен на кадастровый учет с кадастровым номером 74:35:0400040:38, учитывается в едином государственном реестре недвижимости как Жилой дом – Многоквартирный дом, площадью 302.5 кв.м, по адресу: Челябинская область, г Троицк, ул им Степана Разина, д 9.

### **Обоснования выводов экспертизы**

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации относятся объекты недвижимого имущества и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

В результате проведенных исследований, с учетом изучения историко-архивных сведений, натурного обследования и фотофиксации объекта установлено следующее.

Объект культурного наследия «Комплекс доходных домов Яушевых»

представляет историческую и мемориальную ценность как один из типовых образцов доходного дома второй половины XIX века, отражающий развитие города Троицк.

Здание исторически и стилистически взаимосвязано с застройкой конца XIX в. центральной части города Троицка. Объект расположен в пределах сохранившейся исторической застройки квартала, расположенного в границах улиц Октябрьской – 30 лет ВЛКСМ – им. В.И. Ленина – им. Степана Разина, придавая законченный вид участку квартала вдоль улицы им. Степана Разина, поддерживая линию застройки улиц и оформляя их лицевой фронт.

Проанализировав собранные архивно-библиографические сведения, и данные, предоставленные ОГАЧО, ОГАОО, БТИ, предполагаемая дата создания объекта-вторая половина XIX века, установить первоначальных владельцев и точную дату создания рассматриваемого объекта не удалось. Именно на этот период здание-памятник приобрело внешний облик, свидетельствующий о воздействии стилистических, художественно-декоративных течений на архитектурное оформление жилых купеческих домов г. Троицка.

Историческую, научную, художественную ценность объект культурного наследия имеет в период его формирования во второй половине XIX века. Именно на этот период здание-памятник приобрело внешний облик, свидетельствующий о воздействии стилистических, художественно-декоративных течений на архитектурное оформление деловых центров г. Троицка как провинциального города и местных традициях преобразования недвижимого имущества.

Здание представляет собой выразительный образец здания доходного дома второй половины XIX века. г. Троицка, построенного в стиле эклектики с элементами барокко и неорусского стиля.

Историческую ценность имеет архитектурно-планировочное построение здания в пределах внешних исторических капитальных стен, сложившееся на вторую половину XIX века.

Историческую, научную, художественную ценность имеет архитектурно-объемная композиция здания, художественно-декоративное оформление фасадов и сохранившихся декоративных элементов интерьера здания, сложившиеся на вторую половину XIX века.

Все вышеназванное свидетельствует о наличии специфических особенностей объекта (предмета охраны), дающих основание для его включения в государственный реестр объектов культурного наследия.

#### **Выводы экспертизы:**

На основании фактов и сведений, выявленных и установленных в результате проведенных исследований, анализа документов и материалов, натурного обследования и фотофиксации выявленного объекта культурного наследия, считать обоснованным (положительное заключение) его

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

Рекомендуемое наименование объекта: «Доходный дом».

Датировка (время создания (возникновения) объекта: вторая половина XIX века.

Адрес (местонахождение) объекта: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, д. 9, лит. В.

Вид объекта: памятник (общая видовая принадлежность – памятник градостроительства и архитектуры).

Рекомендуемая категория историко-культурного значения: объект культурного наследия регионального значения.

Предмет охраны: в соответствии с Проектом предмета охраны, представленном в Приложении III.

Границы территории: в соответствии с Проектом границ территории, представленном в Приложении IV.

### **Перечень приложений к Акту государственной историко-культурной экспертизы:**

**Приложение I.** Документы и материалы к историко-библиографическим, архитектурным и архивным исследованиям по выявленному объекту культурного наследия «Комплекс доходных домов Яушевых», расположенному по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, Троицк, г., Разина ул., 9:

11) Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – нежилом здании (учебный корпус) с кадастровым номером 74:35:0400040:38 (Челябинская область, г Троицк, ул. им Степана Разина, д 9).

12) Выписка из Технический паспорта на здание, расположенное по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, Троицк, г., Разина ул., 9, составленная 27.10.2025 г.

13) Спутниковый снимок г. Троицка с обозначением местоположения объекта культурного наследия, расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 9

14) Выкопировка из Публичной кадастровой карты с обозначением земельного участка с кадастровым номером 74:35:0400040:60, на котором расположен объект культурного наследия.

15) Материалы историко-культурных изысканий.

**Приложение II.** Материалы фотофиксации существующего состояния выявленного объекта культурного наследия «Комплекс доходных домов Яушевых», расположенному по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, Троицк, г., Разина ул., 9 (октябрь 2025 г.).

**Приложение III.** Проект предмета охраны объекта культурного наследия объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, д. 9, лит. В.

**Приложение IV.** Проект границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, д. 9, лит. В.

**Дата оформления заключения экспертизы:** 06.11.2025 г.

**Эксперт**

Николаева В.Н.

*Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы оформлен в электронном виде и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью.*

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

к акту Государственной историко-культурной экспертизы о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия «Комплекс доходных домов Яушевых», расположенному по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, Троицк, г., Разина ул., 9

## **Приложение I.**

Документы и материалы к историко-библиографическим, архитектурным и архивным исследованиям по выявленному объекту культурного наследия «Комплекс доходных домов Яушевых», расположенному по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, Троицк, г., Разина ул., 9



**Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости –  
нежилом здании (учебный корпус) с кадастровым номером 74:35:0400040:38  
(Челябинская область, г Троицк, ул. им Степана Разина, д 9)**

**Федеральное государственное учреждение "Росреестр" на Челябинской области**  
Федеральное государственное учреждение "Росреестр"  
**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

№: **05.11.2023г. № КУ 004-001/2025-2023/0072**, государственное на регистрацию 05.11.2025, код документа: 05.11.2025, код документа: 05.11.2025, код документа: 05.11.2025

Лист 1 из 1

Заголовок			
№1 Объект недвижимости			
Лист № 1 из 1	Цена объекта недвижимости 1-2	Цена объекта 4	Цена объекта по цене 12
05.11.2023г. № КУ 004-001/2025-2023/0072			
Кадастровый номер	74:35:0400040:38		
Номер кадастрового квартала	74:35:0400040		
Дата вступления в силу кадастрового номера	10.12.2011		
Адрес	Индексный адрес 7506		
Адрес	Челябинская область, г. Троицк, ул. им Степана Разина, д.9		
Площадь	300 кв.м		
Классификация	Многоквартирный дом		
Назначение	Жилый дом		
Сложность здания, в том числе подземных частей	3, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен	Кирпичный		
Тип фундамента в зависимости от конструкции строения	Данный отсутствует		
Тип перекрытия строения	Данный отсутствует		
Кадастровая стоимость, руб.	394005.58		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	74:35:0400040:00		
Кадастровые номера земельных участков, расположенных в здании или на территории	74:35:0400040:101, 74:35:0400040:102, 74:35:0400040:103, 74:35:0400040:104, 74:35:0400040:105, 74:35:0400040:106, 74:35:0400040:107, 74:35:0400040:108		
Кадастровые номера объектов недвижимости, от которых образован объект недвижимости	Данный отсутствует		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости	Данный отсутствует		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав территории как земельного участка	Данный отсутствует		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав территории кадастрового квартала	Данный отсутствует		
Дата размещения информации	Данный отсутствует		



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ	ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ
--	-------------------------------------

Титул			
лист объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов листов: 12
05.11.2025г. № КЗ 684-001/2025-2025/9872			
Кадастровый номер:		74:35:040040:38	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов недвижимого имущества:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	дано в результате кадастровых работ: 25.05.1988		
Сведения о наличии зарегистрированного права собственности и иных вещных прав на объект недвижимости и (или) о наличии залогов недвижимости, в том числе жилого дома, пригодного для проживания:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Общая оценка:	Сведения, необходимые для законных разделов 2 - Сведения о зарегистрированных правах, 6 - Сведения о фактах объекта недвижимости, отсутствуют.		
Контрагент сделки:	Сторона Илья Владимирович		

Имя, фамилия, отчество		Подпись	
Имя, фамилия, отчество должностного лица		Подпись должностного лица	


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание земельного участка объекта недвижимости

Титул			
лист объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов листов: 12
05.11.2025г. № КЗ 281-001/2024-2025/9872			
Кадастровый номер:		74:35:040040:38	
Схема землепользования объекта недвижимости (часть объекта недвижимости) на земельном участке			
Масштаб 1:400	Иные обозначения:		


Имя, фамилия, отчество		Подпись	
Имя, фамилия, отчество должностного лица		Подпись должностного лица	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, земельно-кадастровый объект, расположенный в здании, сооружении

Заголовок						
Объект недвижимости						
Лист № 1 выписки 7	Всего листов выписки 7: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12			
05.11.2025г. № КЭ/204-001/2025-2025/9872						
Кадастровый номер: 74:35:0400040:34						
N п/п	Кадастровый номер помещения, земельного участка	Номер этажа (этажей)	Объемные показатели помещений, земельного участка по помещениям (этажам)	Назначение помещений	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	74:35:0400040:101	02	1,2,3,4,5	Жилое помещение	жилое	99,2
2	74:35:0400040:102	02	1,2,3	Жилое помещение	жилое	29,4
3	74:35:0400040:103	02	1	Жилое помещение	жилое	16,2
4	74:35:0400040:104	02	1,2,3	Жилое помещение	жилое	37,2
5	74:35:0400040:105	02	1,3	Жилое помещение	жило-офисное	28,3
6	74:35:0400040:106	01	1,2,3,4	Жилое помещение	жилое	60
7	74:35:0400040:107	01	1,2,1A,5,6,7,8,9	Жилое помещение	жило-офисное	85,6
8	74:35:0400040:108	02	1,2,3,4	Жилое помещение	жило-офисное	49,6

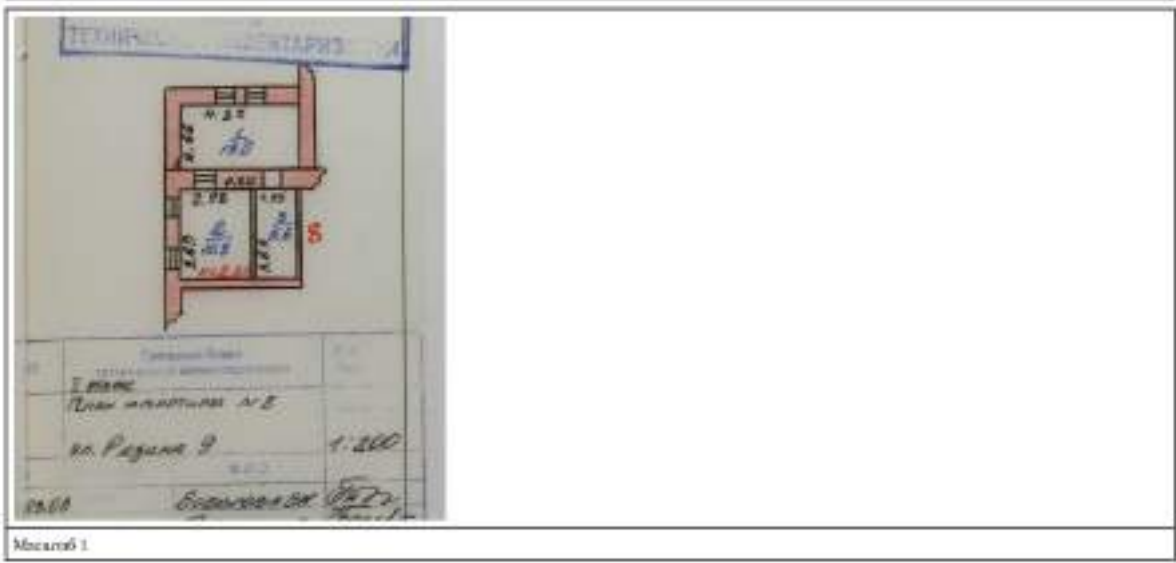
ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА</p> <p>Федеральное агентство технического регулирования и технического надзора ул. Мясницкая, д. 46/48, 125080 г. Москва Тел: (495) 707-0000</p>	ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ
-----------------	--	-----------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План размещения помещений, земельно-кадастровый объект (кадастровый номер)

Заголовок			
Объект недвижимости			
Лист № 1 выписки 8	Всего листов выписки 8: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
05.11.2025г. № КЭ/204-001/2025-2025/9872			
Кадастровый номер: 74:35:0400040:34			
[Номер этажа (этажей)]: 02			
			

ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА</p> <p>Федеральное агентство технического регулирования и технического надзора ул. Мясницкая, д. 46/48, 125080 г. Москва Тел: (495) 707-0000</p>	ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ
-----------------	---	-----------------

Листинг			
лист объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего листов: 4	Всего листов листинга: 17
05.11.2023г. № КУВН/001/2023-2023/9872			
Кадастровый номер: 74:17:04/0040:18			
Наименование объекта: 02			




ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД	ИННОВАЦИОННО-ФИНАНСИРОВАНИЕ
-----------------------	-----------------------------


Листинг			
лист объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего листов: 4	Всего листов листинга: 17
05.11.2023г. № КУВН/001/2023-2023/9872			
Кадастровый номер: 74:17:04/0040:18			
Наименование объекта: 02			




ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД	ИННОВАЦИОННО-ФИНАНСИРОВАНИЕ
-----------------------	-----------------------------

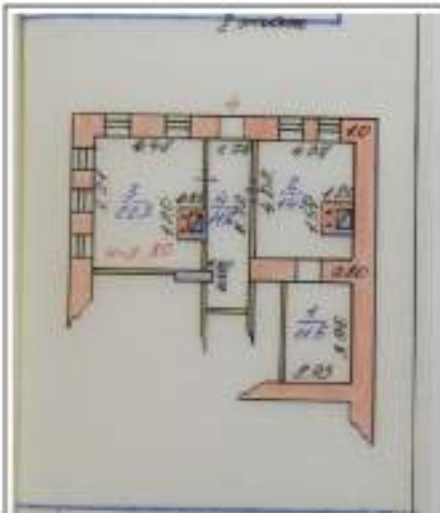
Лист 8			
Листинг			
лист объекта недвижимости			
Лист № 4 из 4 листов №	Всего листов страниц: 4	Всего даток: 4	Всего листов выписки: 17
05.11.2023г. № КУВН(001)2023-202399871			
Кадастровый номер: 74:17:04:0040-78		Наимр. точка (точек): 02	
			
Масштаб 1			

	<b>ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА</b> Федеральное агентство технического регулирования и технического надзора Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр технического регулирования" 125080, Москва, ул. Садовая-Кавказская, д. 19 Телефон: +7 (495) 707-01-01	инициалы, фамилия
ИЗДАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ		

Лист 9			
Листинг			
лист объекта недвижимости			
Лист № 2 из 4 листов №	Всего листов страниц: 4	Всего даток: 4	Всего листов выписки: 17
05.11.2023г. № КУВН(001)2023-202399871			
Кадастровый номер: 74:17:04:0040-78		Наимр. точка (точек): 02	
			
Масштаб 1			

	<b>ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА</b> Федеральное агентство технического регулирования и технического надзора Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр технического регулирования" 125080, Москва, ул. Садовая-Кавказская, д. 19 Телефон: +7 (495) 707-01-01	инициалы, фамилия
ИЗДАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ		

Листинг			
лицо объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела I	Всего листов раздела I: 1	Всего листов: 4	Всего листов выписки: 17
05.11.2023г. № КУВН/001/2023-2023/94872			
Кадастровый номер: 74:17:04/0040-74		Наименование объекта: 01	



Масштаб 1

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДЕЛОПРОЕКТОРСКАЯ КОМПАНИЯ"	 ДЕЛОПРОЕКТОРСКАЯ КОМПАНИЯ Общество с ограниченной ответственностью ИНН 74-07-0000100 ОГРН 1047407000010 ОГРНИП 1047407000010 Адрес: 440000, Самарская область, г. Самара, ул. Куйбышевская, д. 100, к. 100	ИНН 74-07-0000100 ОГРН 1047407000010
---	---	---

Листинг			
лицо объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела I	Всего листов раздела I: 1	Всего листов: 4	Всего листов выписки: 17
05.11.2023г. № КУВН/001/2023-2023/94872			
Кадастровый номер: 74:17:04/0040-74		Наименование объекта: 01	



Масштаб 1

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДЕЛОПРОЕКТОРСКАЯ КОМПАНИЯ"	 ДЕЛОПРОЕКТОРСКАЯ КОМПАНИЯ Общество с ограниченной ответственностью ИНН 74-07-0000100 ОГРН 1047407000010 ОГРНИП 1047407000010 Адрес: 440000, Самарская область, г. Самара, ул. Куйбышевская, д. 100, к. 100	ИНН 74-07-0000100 ОГРН 1047407000010
---	--	---

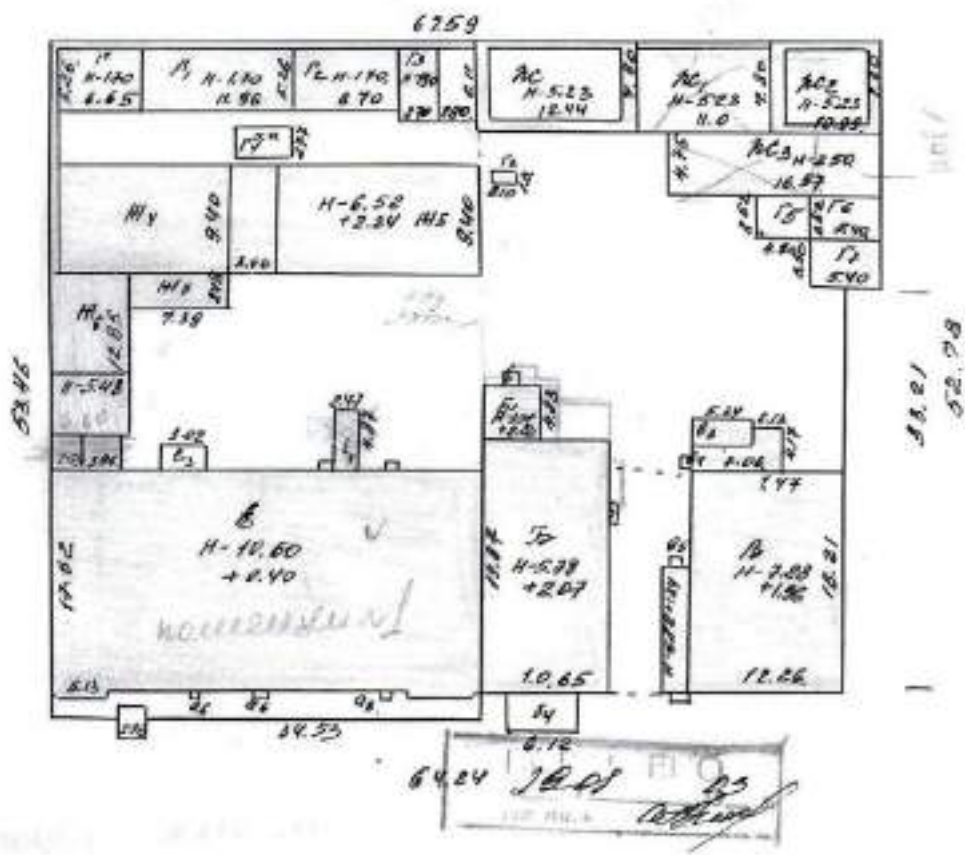
Листинг			
лицо объекта недвижимости			
Лист № 8 здания 8	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов тома 4	Всего листов плана: 17
05.11.2023, № ВМ/ВН-001/2023-2023/9872			
Кадастровый номер: 74-17-04/0040-18		Наименование: 00	



Матрица 1

	 <p>РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ МІНІСТАРСТВА НАЧІНІСЬЦАВАЎ І АБАВЯЖАЎ РАСПАЧЫСЬЦАВАЎ І АБАВЯЖАЎ НАЧІНІСЬЦАВАЎ І АБАВЯЖАЎ РАСПАЧЫСЬЦАВАЎ І АБАВЯЖАЎ НАЧІНІСЬЦАВАЎ І АБАВЯЖАЎ РАСПАЧЫСЬЦАВАЎ І АБАВЯЖАЎ НАЧІНІСЬЦАВАЎ І АБАВЯЖАЎ</p>	
КАДАСТРАВА-ІНЖЫНІРСКА-АБАВЯЖАВАЎ	РАСПАЧЫСЬЦАВАЎ І АБАВЯЖАЎ	РАСПАЧЫСЬЦАВАЎ І АБАВЯЖАЎ

Выписка из Технический паспорта на здание, расположенное по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, Троицк, г., Разина ул., 9, составленная 27.10.2025 г.



МОК	Троицк бюро технической инвентаризации	Российская Федерация
Лит. №	204. Клан. Земле-ного уе. на по ул. Разина, 9	Масштаб 1:500
Дата	27.10.2025	Подпись
	Инженер БТИ Бараненкова Тарас	
	Черепанова	
	Директор БТИ Байракова	



Ксерокопия Вэра  
 "27.10.2025"  
 [Signature]

# Поземельный план

2<sup>20</sup> Эт. стр. лит. В" ул. Разина №9



25  
И. П. П. П.

Масштаб 1:200

По состоянию на 10/10-69г.

Исполнитель: А. П. П.

Лист - к.т.п.

И. П. П.

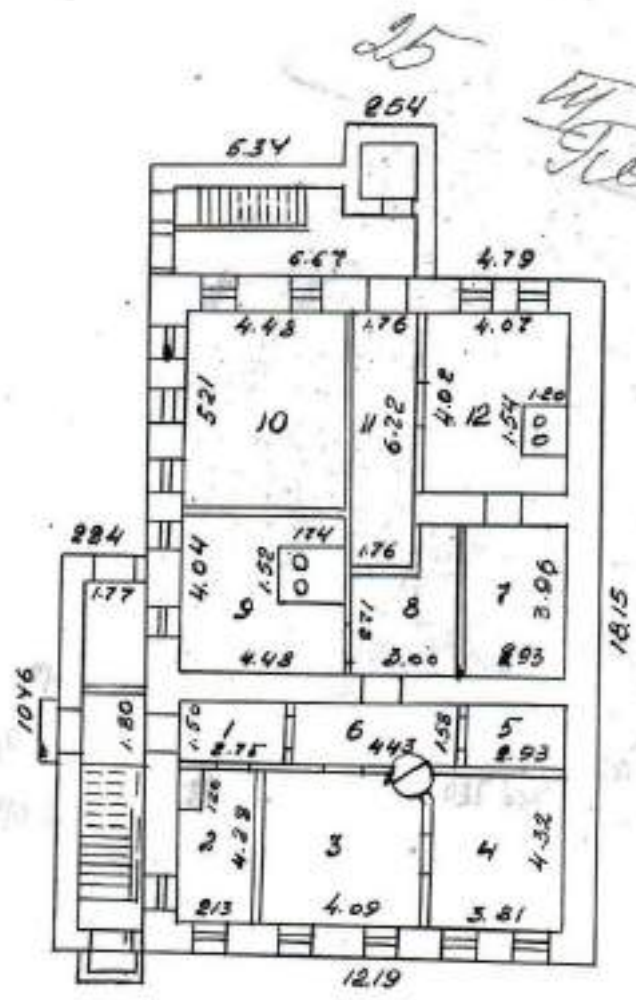
УЧЕТНО-КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЕ

Ксерокопия Вэрна

" 27. 10 2025 "



Подтажний план  
1<sup>20</sup> эт. стр. л. В" ул. Разина - 9



Масштаб 1:200  
Поевствян шона 10/4-69г.

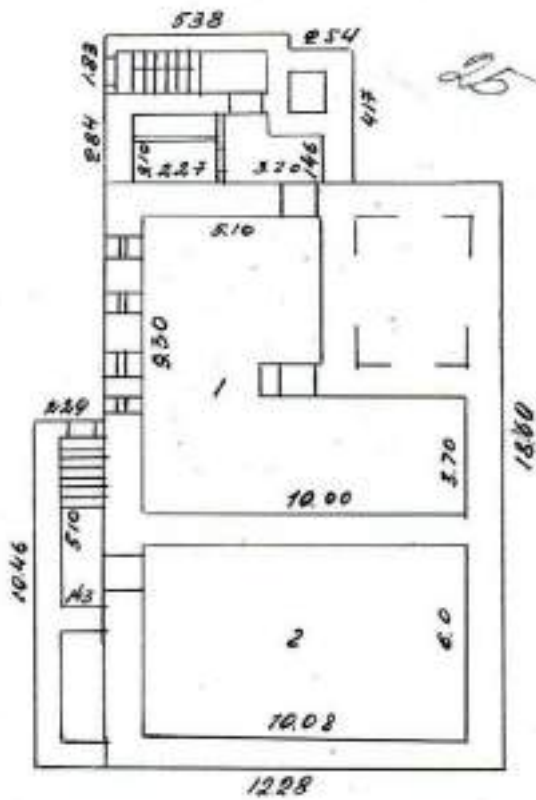
Человекитель: Стой  
Офис - К.В.Т.И.

*Кле* *Васильев Е.Н.*

Ксерокопия Вэрна  
 "24" 10 2025 г.

Позитивный план

подвала стр. д. В ул. Разиқан 9



*Ш. Голубов*

Масштаб 1:200

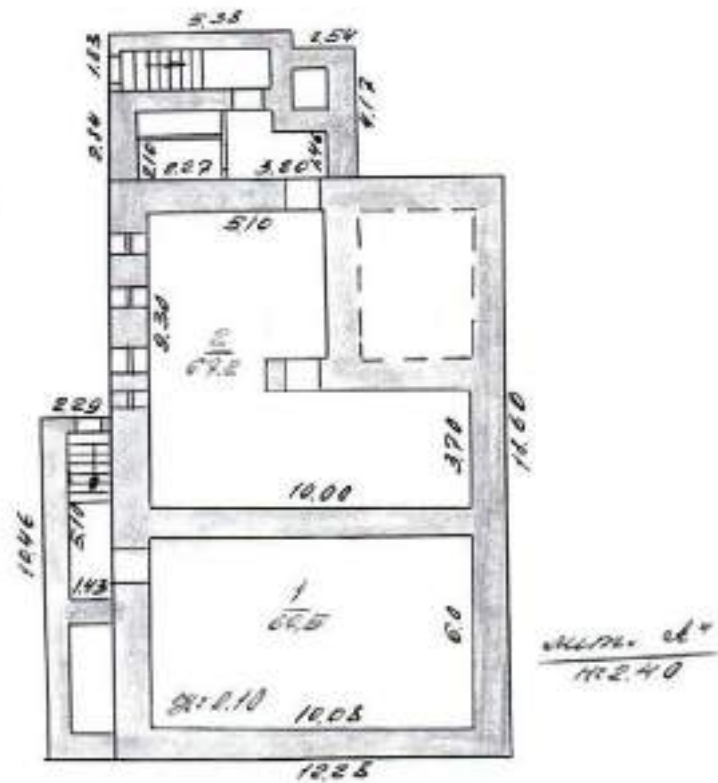
Исполнитель: А.В.В.

По состоянию на 10/11-69г.

А.В.В. - к.т.н. Казарян

*Л.В.*  
Ксерокопия Вэрна  
"07.10.2025 г.





Примечание

1 Проектный план шт. кв.  
 жилого дома по ул.  
 Разина, 9 Козьмодемьянск 1:200

25.12.87.

16.11.88.

Людмила Н. Козлова.  
 Чертакова В. В. [Signature]  
 Ватракова М. Ф.

СОСТАВИЛ

16.11.88. [Signature]

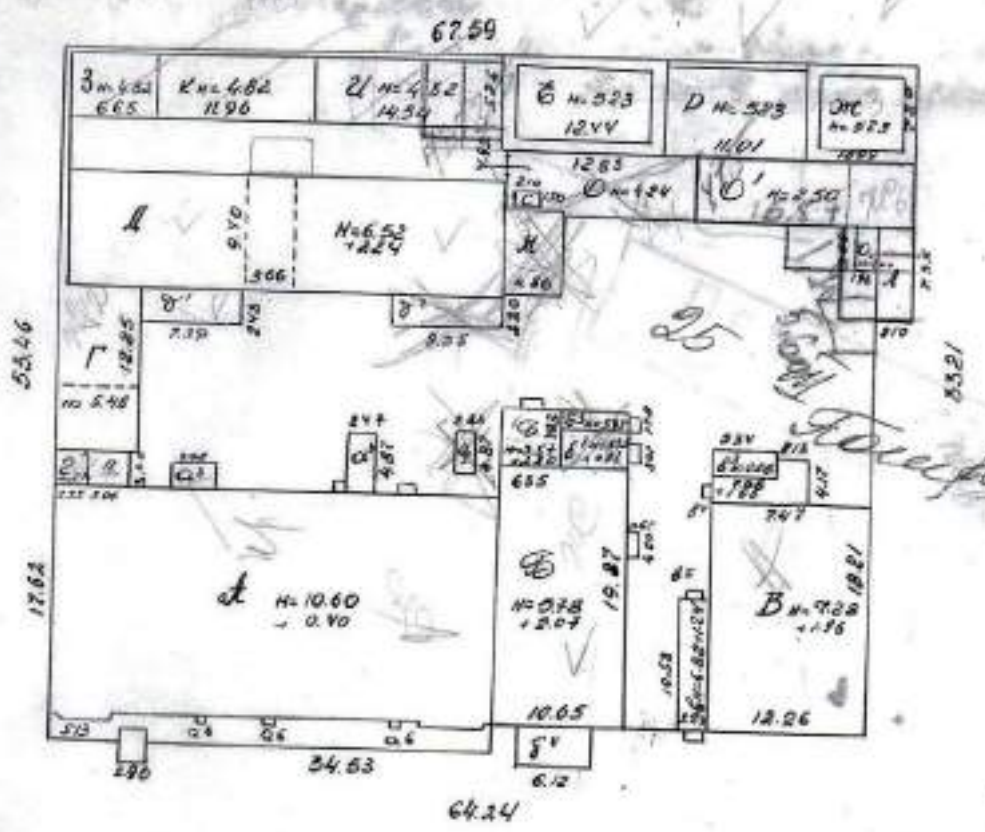
Ксерокопия Вэри  
 "Ш. 10 20 25" г.

Вэри [Signature]



ДИЛ  
 ССЗ  
 ПРЗ  
 ПУ.Н  
 ПОСТ  
 К.А.В  
 БОКС  
 ПЛ.В  
 КОП

План домовладения  
в г. Троицка ул. Разинки №9



Масштаб 1:500  
По состоянию на 10/II-69г.

Чертежник: А. Клейн  
Кал-к В.Т.Ц. Копылова

Ксерокопия Вэри  
 "24" 10 20 15 г.

*Вэри*

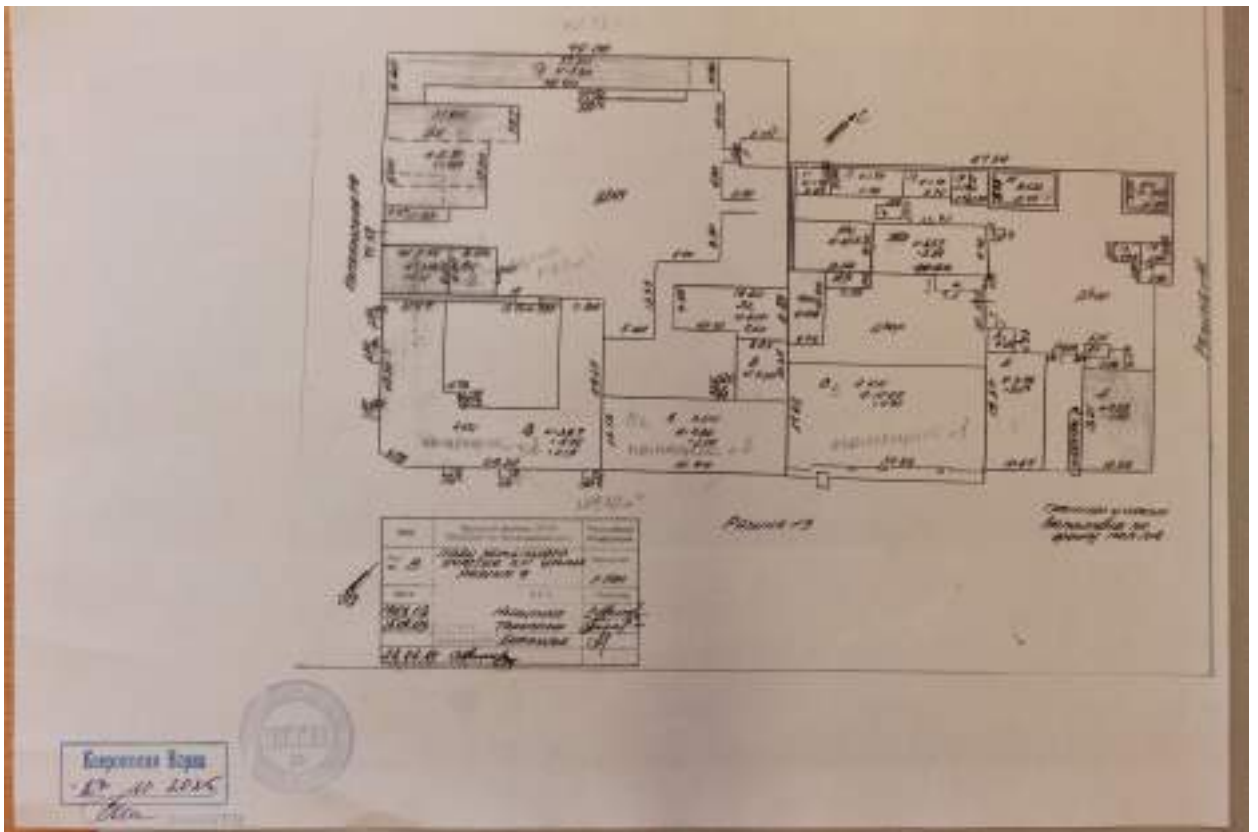




Рис. 1. Спутниковый снимок г. Троицка с обозначением местоположения объекта культурного наследия, расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ. г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 9

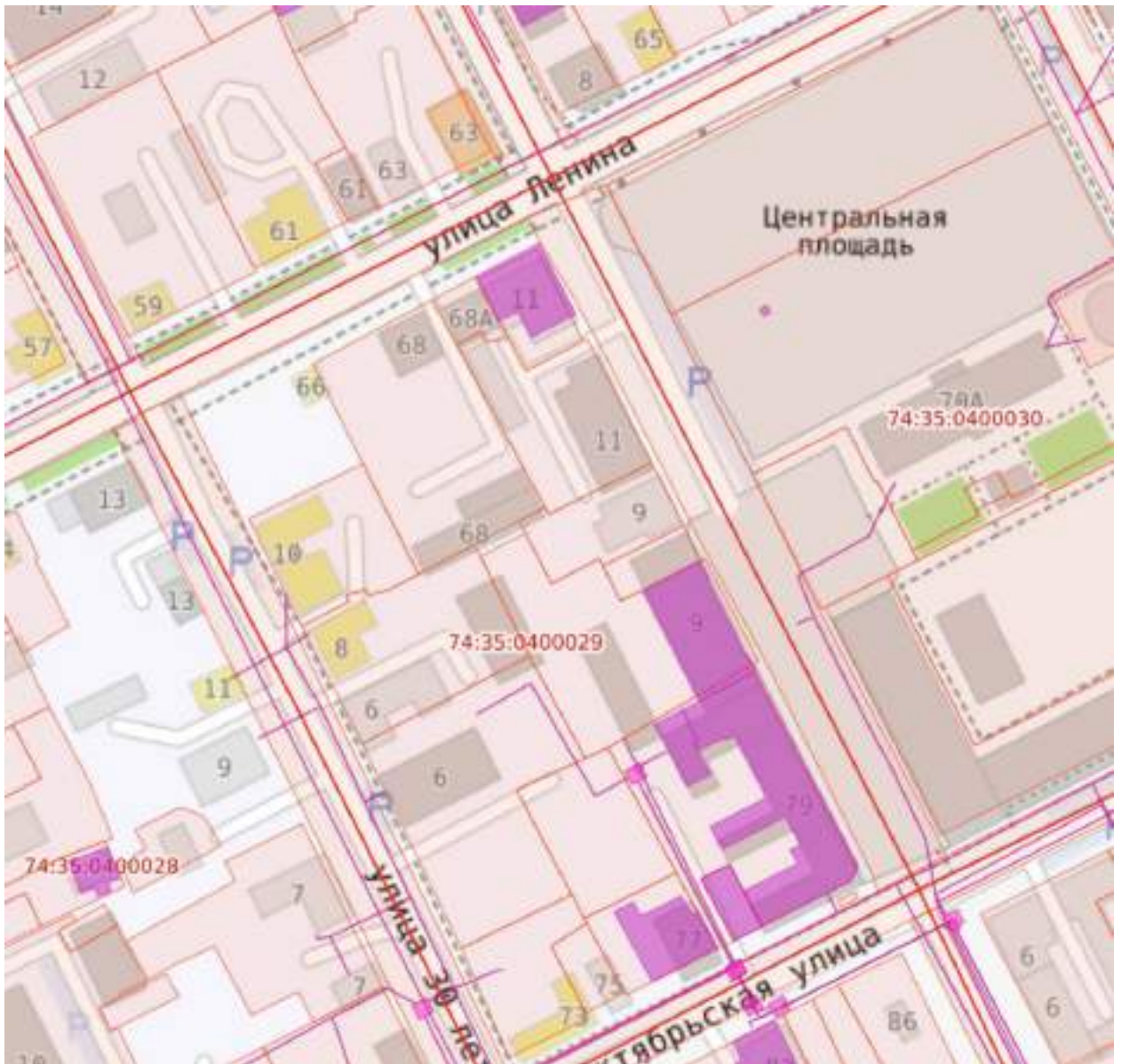


Рис. 2. Выкопировка из Публичной кадастровой карты с обозначением земельного участка с кадастровым номером 74:35:0400029:60, на котором расположен объект культурного наследия



Рис. 3. Материалы историко-культурных изысканий. Фрагмент Плана г. Троицка. 1796 г.  
Участок расположения выявленного объекта культурного наследия отмечен красным контуром.

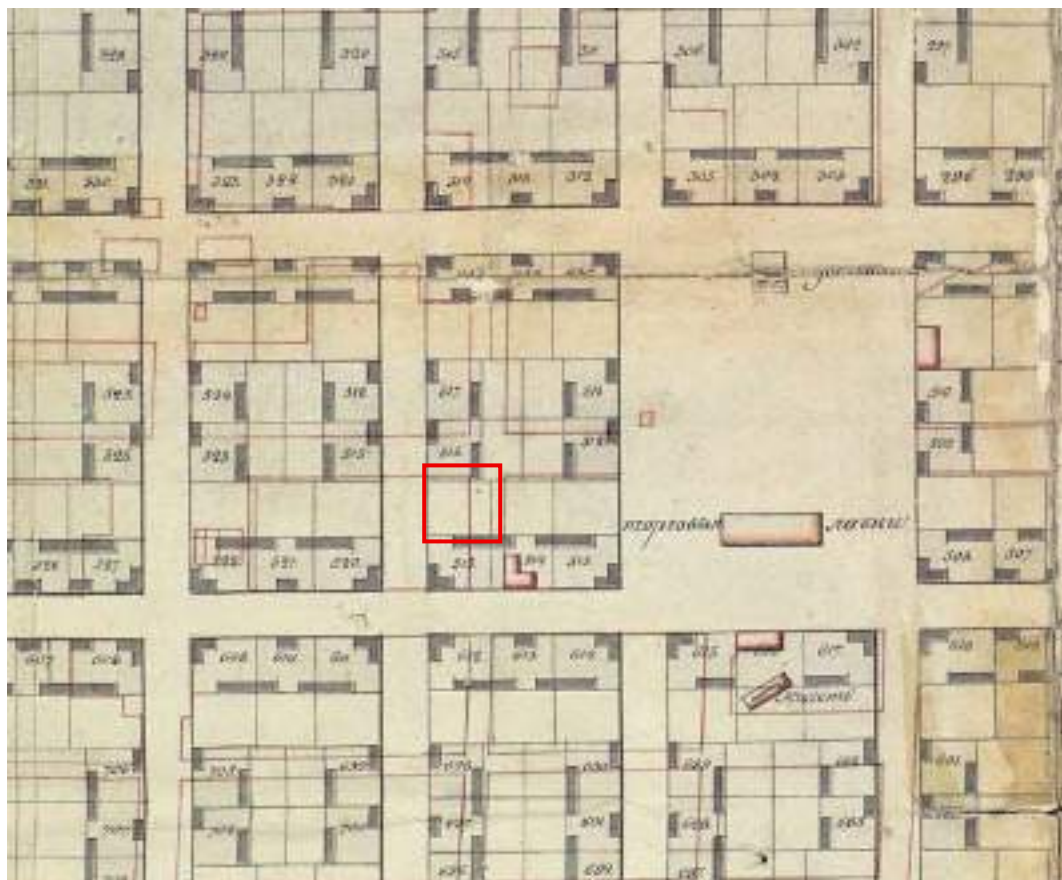


Рис. 4. Материалы историко-культурных изысканий. Фрагмент Плана г. Троицка. 1854 г.  
Участок расположения выявленного объекта культурного наследия отмечен красным контуром. (Ист.: ОГАЧО. Ф. И-87, оп. 1, Д. 34б).



Рис. 5. Материалы историко-культурных изысканий. Фрагмент Плана г. Троицка. 1854 г. Участок расположения выявленного объекта культурного наследия отмечен красным контуром. (Ист.: ОГАЧО. Ф. И-87, оп. 1, Д. 346).





Рис. 7. Материалы историко-культурных изысканий. Фрагмент Плана г. Троицка. 1981 г. Участок расположения выявленного объекта культурного наследия отмечен красным контуром. (Ист.: ОГАЧО Ф. Р-1284. Оп. 4-т. Д.456. Троицк. Проект детальной планировки центральной части. Том III. 1981 г.).



Рис. 8. Материалы историко-культурных изысканий. Фрагмент Плана г. Троицка. 1981-1985 гг. Участок расположения выявленного объекта культурного наследия отмечен голубым контуром. (Ист.: ОГАЧО Ф. Р-1284. Оп. 4-т. Д.454. Проект размещения жилищно-гражданского строительства на пятилетку 1981-1985 гг.)



Рис. 9. Материалы историко-культурных изысканий. Фрагмент Плана г. Троицка. Вторая половина XIX века. Участок расположения выявленного объекта культурного наследия отмечен красным контуром. (Ист.: Государственный архив Челябинской области. Ф. Р-274. Оп. 18. Д. 113. План г. Троицка).

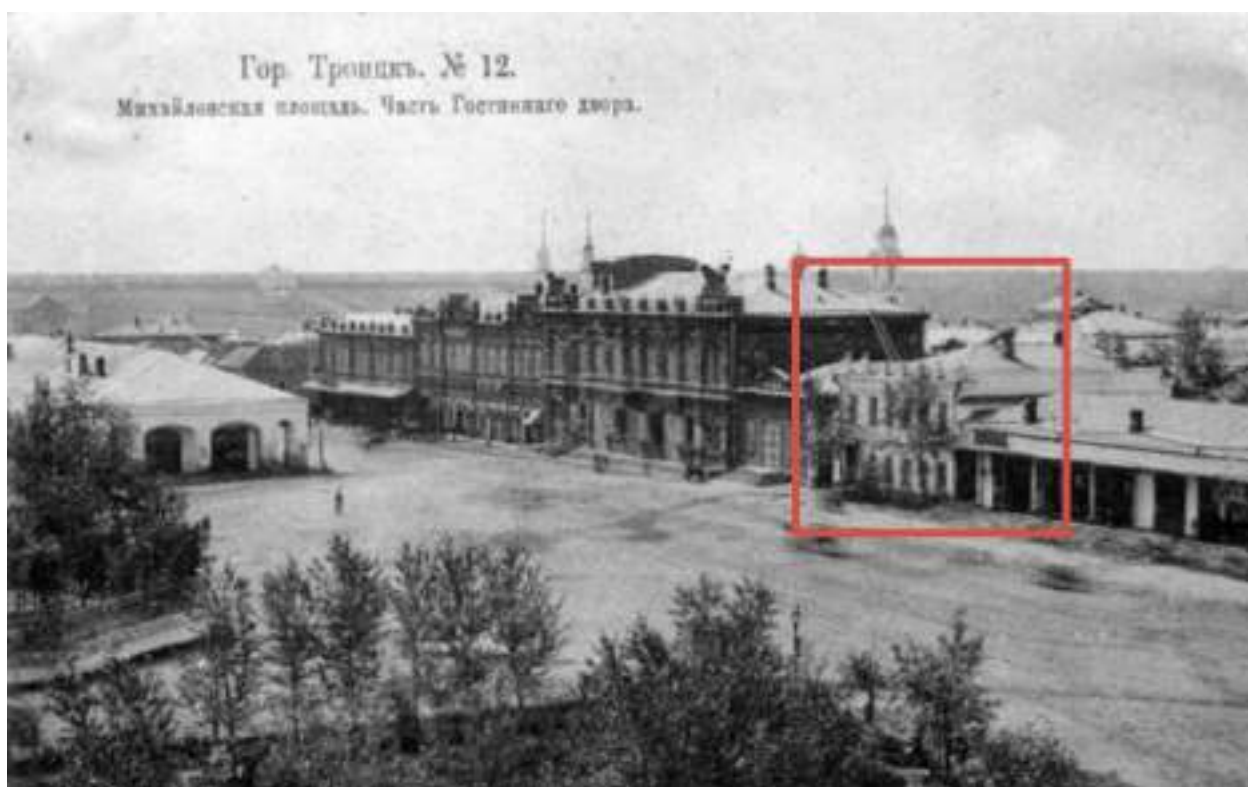


Рис. 1. Материалы историко-культурных изысканий. Фотографическое изображение рассматриваемого объекта. Конец XIX в.



Рис. 2. Материалы историко-культурных изысканий. Фотографическое изображение рассматриваемого объекта. 1927 год.

**Приложение II. Материалы фотофиксации существующего состояния выявленного объекта культурного наследия «Комплекс доходных домов Яушевых», расположенному по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, Троицк, г., Разина ул., 9 (октябрь 2025 г.).**



Рис. 1. Выявленный объект культурного наследия. Главный фасад по ул. им. Степана Разина



Рис. 2. Выявленный объект культурного наследия. Главный фасад по ул. им. Степана Разина



Рис. 3. Выявленный объект культурного наследия. Юго-западный фасад



Рис. 4. Выявленный объект культурного наследия. Юго-западный фасад



Рис. 5. Выявленный объект культурного наследия. Юго-западный фасад



Рис. 6. Выявленный объект культурного наследия. Юго-западный фасад



Рис. 7. Выявленный объект культурного наследия. Главный фасад по улице им. Степана Разина.




Рис. 8. Выявленный объект культурного наследия. Главный фасад по улице им. Степана Разина.

### **Приложение III.**

Проект предмета охраны объекта культурного наследия объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, д. 9, лит. В.

**Предмет охраны объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, д. 9, лит. В**

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	Градостроительные характеристики.	Объект расположен в центральной части г. Троицк, в квартале, ограниченном ул. им. В.И. Ленина, ул. им. Степана Разина, ул. Октябрьская и ул. 30 лет ВЛКСМ.	







Поземный план  
9-й этаж кит. В° ул. Разина №9



*100*  
*25*  
*100*

<p>3.1</p>	<p>Архитектурные и конструктивные характеристики</p>	<p>Главный уличный фасад по ул. им. Степана Разина решен в 5 световых осей с размещением входного проема во входной группе в боковой (южной) части фасада в пристрое. Фасад горизонтально расчленен на два яруса (первый и второй этажи) объемным межэтажным карнизом. Отдельно выделена выступающая поверхность цоколя. Плоскость фасада первого этажа гладкая. Окна первого этажа невысокие с лучковым завершением, декорированы фигурным профилированными тягами, также с лучковым завершением, имитирующими образ наличника, с выделением замкового камня. Под оконными проемами устроены полочки на небольших кронштейнах с окрытием подоконников металлическими листами. Углы фасада закреплены рустованными лопатками. Второй этаж декоративно проработан более подробно. Главным акцентом является ряд окон с лучковым завершением, обрамленных рамочными профилированными тягами. Оконные проемы второго этажа опираются на полочку, ограничивающую по верхнему краю пояс</p>	
------------	--	--	---

		<p>подоконных ширинок, каждая из которых фланкирована небольшими пилястрами по боковым осям оконных проемов и центральной филенкой. Над оконными проемами устроены профилированные полочки. Межоконные плоскости фасада второго этажа декорированы пилястрами с выделенными базами и капителями. Венчает фасад профилированный карниз.</p>	
3.2		<p>Юго-западный фасад основного объема решен в 5 оконных осей. Фасад горизонтально расчленен на два яруса (первый и второй этажи) объемным межэтажным карнизом. Отдельно выделена выступающая поверхность цоколя. Плоскость фасада</p>	

первого этажа гладкая. Окна первого этажа невысокие с лучковым завершением, декорированы фигурным профилированными тягами, также с лучковым завершением, имитирующими образ наличника, с выделением замкового камня. Под оконными проемами устроены полочки на небольших кронштейнах с окрытием подоконников металлическими листами. Углы фасада закреплены рустованными лопатками. Второй этаж декоративно проработан более подробно. Главным акцентом является ряд окон с лучковым завершением, обрамленных рамочными профилированными тягами. Оконные проемы второго этажа опираются на полочку, ограничивающую по верхнему краю пояс подоконных ширинок, каждая из которых фланкирована небольшими пилястрами по боковым осям оконных проемов и центральной филенкой. Над оконными проемами устроены профилированные полочки. Межоконные плоскости фасада второго этажа декорированы пилястрами с выделенными базами и капителями. Венчает фасад



профилированный карниз.





3.3		<p>Юго-западный фасад пристроя решен в 3 оконные оси. Фасад горизонтально расчленен на два яруса (первый и второй этажи) объемным межэтажным карнизом. Отдельно выделена выступающая поверхность цоколя. Плоскость фасада первого этажа гладкая. Окна первого этажа невысокие с лучковым завершением, декорированы фигурным профилированными тягами, также с лучковым завершением, имитирующими образ наличника, с выделением замкового камня. Под оконными проемами устроены полочки на небольших кронштейнах с окрытием подоконников металлическими листами. Углы фасада закреплены рустованными лопатками. Второй этаж декоративно проработан более подробно. Главным акцентом является ряд окон с лучковым завершением, обрамленных рамочными профилированными тягами. Оконные проемы второго этажа опираются на полочку, ограничивающую по верхнему краю пояс подоконных ширинок, каждая из которых фланкирована небольшими пилястрами по боковым</p>	
-----	--	--	---

		<p>осям оконных проемов и центральной филенкой. Над оконными проемами устроены профилированные полочки. Межоконные плоскости фасада второго этажа декорированы пилястрами с выделенными базами и капителями. Венчает фасад профилированный карниз.</p>	
4.1	Материалы	Оштукатуренные и окрашенные кирпичные стены	
4.2		металлическая кровля;	
5.1	Цветовое решение	<p>– Окраска стен светлым колером</p>	



**Приложение IV.**





**Проект границ территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Доходный дом», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий  
городской округ, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, д. 9, лит. В**

1. Графическое изображение местоположения границ объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, д. 9, лит. В



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

-  Объект культурного наследия
-  Границы территории объекта культурного наследия
-  - 7 Номер характерной (поворотной) точки границы территории объекта культурного наследия
-  Границы земельных участков, зарегистрированные в ЕГРН

**2. КАТАЛОГ КООРДИНАТ  
поворотных (характерных) точек границы территории  
регионального значения «Доходный дом», расположенного по адресу: Челябинская  
область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, д. 9, лит. В**

**Проектные решения**

Границы территории устанавливаются на фактическое местоположение объекта культурного наследия с учетом сведений из ЕГРН. Граница проходит в 2 метрах от уличного фасада и выступающих частей дворового фасада объекта культурного наследия, с южной стороны по оси хозяйственного строения, а с северной по оси фасада здания 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	485807.1	2334420	аналитический	0,1 м	-
2	485818.4	2334442	аналитический	0,1 м	-
3	485819.3	2334444	аналитический	0,1 м	-
4	485802.1	2334453	аналитический	0,1 м	-
5	485789.7	2334429	аналитический	0,1 м	-
6	485791.7	2334428	аналитический	0,1 м	-
1	485807.1	2334420	аналитический	0,1 м	-

**3. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, д. 9, лит. В**

**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.