

**АКТ**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ,**  
**обосновывающий включение в Единый государственный реестр объектов**  
**культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской**  
**Федерации выявленного объекта культурного наследия:**  
**«Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область,**  
**Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17**



г. Троицк  
2024 г.

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

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

**Сведения о заказчике экспертизы:**

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

**Сведения об исполнителе экспертизы:**

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

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

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

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

**Отношения эксперта и заказчика экспертизы:**

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

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

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

## **7. Цель и объекты экспертизы:**

### **Цель экспертизы:**

- Обоснование включения выявленного объекта культурного наследия: «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17 (далее – Объект) в соответствии с решением о включении его в перечень выявленных объектов культурного

наследия.

– Уточнение сведений о выявленном объекте культурного наследия: «Усадебный комплекс», расположенном по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17.

#### **Объект экспертизы:**

– Документы, обосновывающие включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17;

– Выявленный объект культурного «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17, 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**

Здание по адресу г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17 было построено в 1880 г.

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

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

По сведениям Д. Белоусова в этой усадьбе жил один из братьев Уразаевых (скорее всего Г.Ф. Уразаев), за сына которого (Валитахира) вышла замуж старшая дочь Муллагали Яушева - Газиза. По данным Р. Гизатуллина, это был дом одной из двух жён Муллагали Яушева.

В настоящий момент в здании располагается Троицкий отдел Управления Росреестра по Челябинской области.

– **Современная градостроительная ситуация.**

Объект расположен в центральной части г. Троицк, в восточной части квартала, образованного улицами 30 лет ВЛКСМ, Советская, им. Ленина, им. М.М. Володарского.

Окружающая застройка имеет низкую плотность. Этажность застройки в квартале варьируется от 1 до 3 этажей. Застройка в квартале преимущественно периметрального типа, представлена малоэтажными жилыми частными домами с приусадебными участками, а также объектами общественного назначения, административными зданиями. Жилые здания выстроены в XX веке, начале XXI века.

Прилегающие к рассматриваемому участку кварталы также представлены



малоэтажными жилыми частными домами с приусадебными участками, общественными зданиями, образовательными учреждениями, объектами здравоохранения. Этажность застройки варьируется от 1 до 4 этажей.

Транспортная ситуация на рассматриваемой территории условно благоприятная: рядом с объектом отсутствуют организованные общедоступные парковки, транспортные средства расположены преимущественно вдоль улиц и на приусадебных участках. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 130 м. от Объекта на ул. им. Ленина.

Инфраструктура исследуемой территории достаточно организована в плане городского благоустройства.

Рельеф в квартале естественный, имеет спокойный характер.

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

– **Визуальное восприятие объекта.**

Сохранность условий визуального восприятия объекта в его историко-градостроительной и природной среде обеспечивается пешеходными маршрутами зрительного восприятия в канале ул. 30 лет ВЛКСМ, а также с прилегающей к Объекту территории.

Объект расположен на западной стороне ул. 30 лет ВЛКСМ, 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. 30 лет ВЛКСМ.

– **Характеристика выявленного объекта культурного наследия:**

Объект представляет собой двухэтажное здание с множественными элементами в стиле модерн и эклектики. Общие габаритные размеры памятника: 18м x 20м.

Фасады выполнены в виде каменной кладки, рустованы, не окрашены.

Со стороны центрального фасада расположена кирпичная входная группа в виде дополнительной пристройки с декорированным аттиком, стилистически

соответствующим остальным элементам здания. На первом этаже по периметру фасада располагаются окна, обрамленные кирпичными наличниками, увенчанными замковым камнем. Часть окон отделена пилястрами.

Межэтажный карниз ступенчатый, имеет прямоугольные углубления. Окна второго этажа имеют более декоративное оформление сандриками, в который вписана круглая розетка и ступенчатые элементы декора. Часть пилястр между окнами также оформлена не рустом (как на первом этаже), а скругленными декоративными элементами и розетками. Над центральным окном основного фасада расположено полукруглое завершение фронтона, в которое также вписана декоративная розетка.

Данный фасад венчают обильно декорированные аттики: один — по центральной оси, над центральным окном, и два других — ближе к углам здания, знаменуя их. Кровля здания скатная. Отмечаются утраты на фасаде здания.

**Сведения о наименовании Объекта:**

«Усадебный комплекс».

Уточненное наименование: «Комплекс усадебный с воротами».

**Сведения о местонахождении Объекта:**

Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17.

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

Выявленный объект культурного наследия.

**Время создания Объекта:**

1880 г.

**Сведения о виде Объекта:**

Памятник.

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

Сведения о праве собственности отсутствуют.

**Сведения об утвержденных границах территории Объекта:**

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

**Фотографическое (графическое) изображение объекта:**

Современная фотофиксация объекта представлена в приложении.

Собственник не предоставил доступ на объект. Фотофиксация выполнена с доступной прилегающей к объекту территории.

Фотофиксация выполнена в ноябре 2024 года.

Автор съемки: Карякина Е.А.

Съемка выполнена фотоаппаратом: Canon EOS 90D.

### **Методика исследования Объекта:**

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

Методические пособия, включая законодательные и подзаконные акты:

- Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28 августа 2013 года № 593-с;
- Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 56891.1 – 2016 Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1 Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации, утвержденным приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10 марта 2016 года № 134-ст;
- Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 56891.2 – 2016 Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2 Памятники истории и культуры, утвержденным приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10 марта 2016 года № 135-ст.
- Методика установления границ территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), разработанные государственным унитарным предприятием «Научно-исследовательский и проектный институт генерального плана города Москвы» по заказу Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы в 2008 году;
- Методические указания по проведению комплексных историко- культурных

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

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

*Список литературы:*

– Материалы Свода памятников истории и культуры РСФСР. Челябинская область. М., 1986. С.49;

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

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

– Материалы фотофиксации Объекта (ноябрь 2024 г.);

– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости;

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

**13. Обоснования вывода экспертизы.**

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

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

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

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

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

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

– Определение историко-культурной ценности объекта:  
Приоритетными в отношении исследуемого Объекта являются критерии градостроительной и архитектурной 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 западной стороне ул. 30 лет ВЛКСМ.

Архитектурно-художественная ценность определяется по критериям времени

создания объекта, особенностей его архитектурного решения, отражающим типичные, характерные или индивидуальные черты, сохранности его исторического облика.

Объект обладает архитектурной и художественной ценностью, связанной с его архитектурно-пространственным решением в виде двухэтажного здания с множественными элементами в стиле модерн и эклектики.

Объект обладает исторической ценностью, как комплекс усадебный с воротами, построенный в 1880 г.

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

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

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

– Адрес (местонахождение) объекта: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17, 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 описание местоположения этих границ, перечень координат характерных точек этих границ), определены в ходе настоящей экспертизы с учетом особенностей объекта культурного наследия, включая степень его сохранности и этапы развития, и соответствуют ст. 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

– Предмет охраны объекта определен в ходе настоящей экспертизы с учетом особенностей объекта культурного наследия, включая степень его сохранности и

этапы развития, на основании проведенных комплексных историко-культурных исследований и соответствуют ст. 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

#### **14. Вывод экспертизы.**

Включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации Объекта «Комплекс усадебный с воротами», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17, **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 «Комплекс усадебный с воротами», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17, 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: **«Комплекс усадебный с воротами»**
- 2) Время возникновения, дата создания Объекта, даты основных изменений (перестроек) объекта, даты связанных с ним исторических событий: **1880 г.**
- 3) Местонахождение объекта: **Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17**
- 4) Категория историко-культурного значения: **Объект культурного наследия местного (муниципального) значения**
- 5) Вид объекта: **Памятник (общая видовая принадлежность – памятник архитектуры)**
- 6) **Предмет охраны:** в соответствии с проектом, представленным в приложении: **Градостроительные характеристики**



Историческое местоположение в центральной части г. Троицк, в восточной части квартала, образованного улицами 30 лет ВЛКСМ, Советская, им. Ленина, им. М.М. Володарского.

Композиционная значимость – объект рядовой застройки ул. 30 лет ВЛКСМ.

### **Объемно-планировочное решение**

Конфигурация и габаритные размеры.

Двухэтажное здание с множественными элементами в стиле модерн и эклектики.

Общие габаритные размеры памятника: 18м x 20м.

### **Архитектурные и конструктивные характеристики**

- Фасады рустованы.
- Со стороны центрального фасада. На первом этаже по периметру фасада располагаются окна, обрамленные кирпичными наличниками, увенчанными замковым камнем. Часть окон отделена пилястрами. Межэтажный карниз ступенчатый, имеет прямоугольные углубления. Окна второго этажа имеют более декоративное оформление сандрика, в который вписана круглая розетка и ступенчатые элементы декора. Часть пилястр между окнами также оформлена не рустом (как на первом этаже), а скругленными декоративными элементами и розетками. Над центральным окном основного фасада расположено полукруглое завершение фронтона, в которое также вписана декоративная розетка.
- Обильно декорированные аттики: один — по центральной оси, над центральным окном, и два других — ближе к углам здания, знаменуя их.

### **Материалы**

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

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

- 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:**  
**«Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область,**  
**Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17**

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

ЧЕЛЯБИКСКАЯ ОБЛАСТЬ **ВВ**  
**ГОРОД ТРОИЦК**  
 ПАМЯТНИКИ АРХИТЕКТУРЫ **70**  
*исчезли* **3**

### СПИСОК N 14

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

Директор  
 Государственного научно-производственного  
 центра по охране исторического и культурного  
 наследия Челябинской области  
*Рокит* **И.А. КОЧКИН**  
 20 февраля 1985г.

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

№ п/п	Наименование объекта	Датировка	Автор	Местонахождение объекта (адрес)	Собственный Пользователь	Техническое состояние	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. XIX в.		ул. Гагарина, 13	Комитет по упр. имуществом Ветеринарный ин-т	-	-
4	Жилой дом	1880-е гг.		ул. Гагарина, 28	Комитет по упр. имуществом	-	-
5	Торговое здание	1910 г.		ул. Гагарина, 34	-	-	-

*Троицк*

1	2	3	4	5	6	7	8
55	Жилой дом	Кон. XIX в.		ул. Советская, 18		-	-
56	Усадебный комплекс	1870 г.		ул. Советская, 60	МП "Троицкий-ремэксплуатация"	-	-
57	Доходный дом	1880 г.		ул. Советская, 66		-	-
58	Усадебный комплекс	1880 г.		ул. Советская, 68, 70		-	-
59	Жилой дом	1880-е гг.		ул. Советская, 75		-	-
60	Здание торгово-производственного назначения	1910 г.		ул. Советская, 107		-	-
61	Жилой дом	1880-е гг.		ул. 30 лет ВЛКСМ, 4	Комитет по упр. имуществом Горздраводел	-	-
62	Жилой дом	1870-е гг.		ул. 30 лет ВЛКСМ, 7		-	-
63	Жилой дом	Нач. XIX в.		ул. 30 лет ВЛКСМ, 8		-	-
64	Усадебный комплекс	1890 г.		ул. 30 лет ВЛКСМ, 13	Комитет по упр. имуществом РОСТО	-	-
65	Усадебный комплекс	1880 г.		ул. 30 лет ВЛКСМ, 17	Комитет по упр. имуществом Узел связи	-	-

66 Жилой дом с бордюром 1880-е гг. Имени, 100


**Фонд публично-правовой компании "Бюро застра" по Челябинской области**  
полное наименование органа регистрации прав  
**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

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


Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
03.06.2024г. № КУВИ-001/2024-149465773			
Кадастровый номер:	74:35:0400017:8		
Номер кадастрового квартала:	74:35:0400017		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.03.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	ЧБО/00		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, д. 17.		
Площадь:	1929		
Кадастровая стоимость, руб.:	1797731.55		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	74:35:0400017:31, 74:35:0400017:97, 74:35:0400040:153		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	эксплуатация нежилого помещения		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование должности	Сторонова ИВЕНА МИХАЙЛОВНА Ведущий специалист государственной регистрации, кадастра и картографии Должность с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия


Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
03.06.2024г. № КУВИ-001/2024-149465773			
Кадастровый номер:	74:35:0400017:8		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 74:00-6.794 от 01.04.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны. Содержание ограничений на территории зоны приведено в ст. 67.1. Водного кодекса РФ от 03.06.2006 г. No 74-ФЗ. В границах зоны запрещается: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почвы; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление антропогенных мер по борьбе с вредными организмами, вид/наименование: Зона подтопления, прилегающая к зоне затопления терр., прилегающей к Троицкому водохранилищу в Троицком ГО Челябинской обл., затопляемой при уровнях воды, соответствующих форсированному подпорному уровню воды, тип: Иные зоны с особыми условиями использования территории, номер 2, дата решения: 11.01.2021, номер решения: 01, наименование ОГВ/ОМСУ: Нижне-Обское бассейновое водное управление		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, аграрной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, озонного уголья, дельты/устья:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование должности	Сторонова ИВЕНА МИХАЙЛОВНА Ведущий специалист государственной регистрации, кадастра и картографии Должность с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
03.06.2024г. № КУВН-001/2024-149465773			
Кадастровый номер:		74-35-0400017.8	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях прав и обременениях недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.06.2021; реквизиты документа-основания: приказ от 11.01.2021 № 01 выдан: Нижне-Обское бассейновое водное управление. Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Министерство строительства и инфраструктуры Челябинской области		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	<small>Сертификат: ИИНВЕИМЛОСМСИЧЕЛЯБСКОГО</small> <small>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</small> <small>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 27.06.2021 по 15.09.2024</small>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
03.06.2024г. № КУВН-001/2024-149465773			
Кадастровый номер:		74-35-0400017.8	
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 74-74-35/070/2009-231 28.10.2009 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:		не зарегистрировано
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 обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют


	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	<small>Сертификат: ИИНВЕИМЛОСМСИЧЕЛЯБСКОГО</small> <small>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</small> <small>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 27.06.2021 по 15.09.2024</small>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 5			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
03.06.2024г. № КУВИ-001/2024-149465773			
Кадастровый номер:		74.35.0400017.8	
П1	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

		
полное наименование должности	ИННЦИАЛ, ФАМИЛИЯ	

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

Раздел 3 Лист 6

Лист 6			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
03.06.2024г. № КУВИ-001/2024-149465773			
Кадастровый номер:		74.35.0400017.8	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

		
полное наименование должности	ИННЦИАЛ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

03.06.2024г. № КУВН-001/2024-149465773  
Кадастровый номер: 74:35:0400017:8

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки начала	Номер точки конца	Дирекционный угол	Горизонтальное протяжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	242°20.5'	11.24	данные отсутствуют	74:35:0400017:10	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	336°20.3'	37.25	данные отсутствуют	74:35:0400017:99	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	57°37.1'	27.93	данные отсутствуют	74:35:0400017:12	457141, Челябинская обл, р-н Троицкий, п. Новый Мир, ул. Колхозная, д. 88
4	1.1.3	1.1.3			данные отсутствуют	74:35:0400017:16	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.5	62°20.7'	20.92	данные отсутствуют	74:35:0400017:12	457141, Челябинская обл, р-н Троицкий, п. Новый Мир, ул. Колхозная, д. 88
6	1.1.5	1.1.6	151°40.3'	36.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	241°36.6'	34.41	данные отсутствуют	74:35:0400017:18	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	150°50.3'	2.07	данные отсутствуют	74:35:0400017:18	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	151°28.5'	9.67	данные отсутствуют	74:35:0400017:18	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	241°26.9'	6.19	данные отсутствуют	74:35:0400017:10	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	331°31.2'	9.5	данные отсутствуют	74:35:0400017:10	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.1	329°55.9'	0.22	данные отсутствуют	74:35:0400017:10	данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Средство индивидуальной идентификации Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 27.06.2021 по 15.08.2025</p>	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

03.06.2024г. № КУВН-001/2024-149465773  
Кадастровый номер: 74:35:0400017:8

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1				
1	485878.59	2334216.48	-	0.3
2	485873.37	2334206.52	-	0.3
3	485907.49	2334191.57	-	0.3
4	485922.45	2334215.16	-	0.3
5	485932.16	2334233.69	-	0.3
6	485899.68	2334251.2	-	0.3
7	485883.32	2334220.93	-	0.3
8	485881.51	2334221.94	-	0.3
9	485873.01	2334226.56	-	0.3
10	485870.05	2334221.12	-	0.3
11	485878.4	2334216.59	-	0.3
1	485878.59	2334216.48	-	0.3

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Средство индивидуальной идентификации Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 27.06.2021 по 15.08.2025</p>	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
03.06.2024г. № КУВН-001/2024-149465773			
Кадастровый номер:		74:35:0400017-8	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 11.01.2021 № 01 выдан: Нижне-Обское бассейновое водное управление; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений на территории зоны приведено в ст. 67.1. Водного кодекса РФ от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ. В границах зоны запрещается: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, остроядовитых и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; Реестровый номер границы: 74:00-6.794; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона подтопления, прилегающая к зоне затопления терр., прилегающей к Троицкому водохранилищу в Троицком ГО Челябинской обл., затопляемой при уровнях воды, соответствующих форсированному подпорному уровню воды; Тип зоны: Иные зоны с особыми условиями использования территории; Номер: 2	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Структура: ИНИЦИАЛЫ Фамилия И.И. И.И.И.И.И.И. Подпись: ИСФР/КАДАСТР/СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 15.08.2025	ИНИЦИАЛЫ, Фамилия

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

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

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

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
<b>03.06.2024г. № КУВИ-001/2024-149493366</b>			
Кадастровый номер:	74.35.0400017.31		
Номер кадастрового квартала:	74.35.0400017		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1095		
Местоположение:	Российская Федерация, Челябинская область, г Троицк, ул 30 лет ВЛКСМ, д 17		
Площадь:	508,9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	8962624,66		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	74.35.0400017.8		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	74.35.0400017.413, 74.35.0400017.414		
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:	нежилое(нежилое)		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 8898038336000702833623350000  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2021 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
<b>03.06.2024г. № КУВИ-001/2024-149493366</b>			
Кадастровый номер:	74.35.0400017.31		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 20.01.1989  Бобылева Ольга Тимофеевна, СНИЛС 02259475455, договор на выполнение кадастровых работ от 31.10.2022 № 22-7435-Д/0438, дата завершения кадастровых работ: 28.03.2023		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Министерство строительства и инфраструктуры Челябинской области		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 8898038336000702833623350000  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2021 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
03.06.2024г. № КУВИ-001/2024-149493366			
Кадастровый номер:		74:35:0400017:31	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10				
03.06.2024г. № КУВИ-001/2024-149493366							
Кадастровый номер:		74:35:0400017:31					
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м <sup>2</sup>	
1	74:35:0400017:413	1, 1	1, б/н	Нежилое	данные отсутствуют	190,3	
2	74:35:0400017:414	1, 2, 1, 2	2, 2, б/н, б/н	Нежилое	данные отсутствуют	237,9	

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

<b>Этаже</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
03.06.2024г. № КУВН-001/2024-149493366			
Кадастровый номер: 74-35/0400017/31		Номер этажа (этажей): 1	

Потолочный план

Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТНОЕ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--------------------------------	--	-------------------

<b>Этаже</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
03.06.2024г. № КУВН-001/2024-149493366			
Кадастровый номер: 74-35/0400017/31		Номер этажа (этажей): 1	

Потолочный план


Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТНОЕ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--------------------------------	--	-------------------

Лист 7

<b>Этаж</b> <b>вид объекта недвижимости</b>			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
<b>03.06.2024г. № КУВИ-001/2024-149493366</b>			
Кадастровый номер: 74:35:0400017:31		Номер этажа (этажей): 1	

Полтавский план



Масштаб 1:200


  
**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
Сертификат электронной подписи  
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.08.2021 по 19.08.2025

ПОЛНОЕ ИМЕНЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТИ										ИНЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ
----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------

Лист 8

<b>Этаж</b> <b>вид объекта недвижимости</b>			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
<b>03.06.2024г. № КУВИ-001/2024-149493366</b>			
Кадастровый номер: 74:35:0400017:31		Номер этажа (этажей): 2	

Полтавский план



Масштаб 1:200

  
**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
Сертификат электронной подписи  
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.08.2021 по 19.08.2025

ПОЛНОЕ ИМЕНЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТИ										ИНЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ
----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------

<b>Этаж</b>			
<b>вид объекта недвижимости</b>			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
03.06.2024г. № КУВИ-001/2024-149493366		Номер этажа (этажей): 1	
Кадастровый номер: 74:35:0400017:31			

Потолочный этаж

Масштаб 1:200



ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

<b>Этаж</b>			
<b>вид объекта недвижимости</b>			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
03.06.2024г. № КУВИ-001/2024-149493366		Номер этажа (этажей): 2	
Кадастровый номер: 74:35:0400017:31			

Потолочный этаж

Масштаб 1:200



ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

Федеральное публичное акционерное общество «Росреестр» по Челябинской области  
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 записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 2
03.06.2024г. № КУВН-001/2024-149493369			
Кадастровый номер:	74.35.0400017.33		
Номер кадастрового квартала:	74.35.0400017		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 74.035.01095.000000; Инвентарный номер 1095		
Местоположение:	Челябинская область, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, д. 17		
Площадь:	198,4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Склад		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1464114,62		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 888001003830220178А5С3А21004 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.08.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 2

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 2
03.06.2024г. № КУВН-001/2024-149493369			
Кадастровый номер:	74.35.0400017.33		
Сведения об исключении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 13.01.2010		
Статус записи об объекте недвижимости:	Объект недвижимости снят с кадастрового учета 18.10.2023 14:27:56		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Министерство строительства и инфраструктуры Челябинской области		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 888001003830220178А5С3А21004 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.08.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

## Картографические и исторические материалы по объекту экспертизы



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



Расположение рассматриваемого объекта



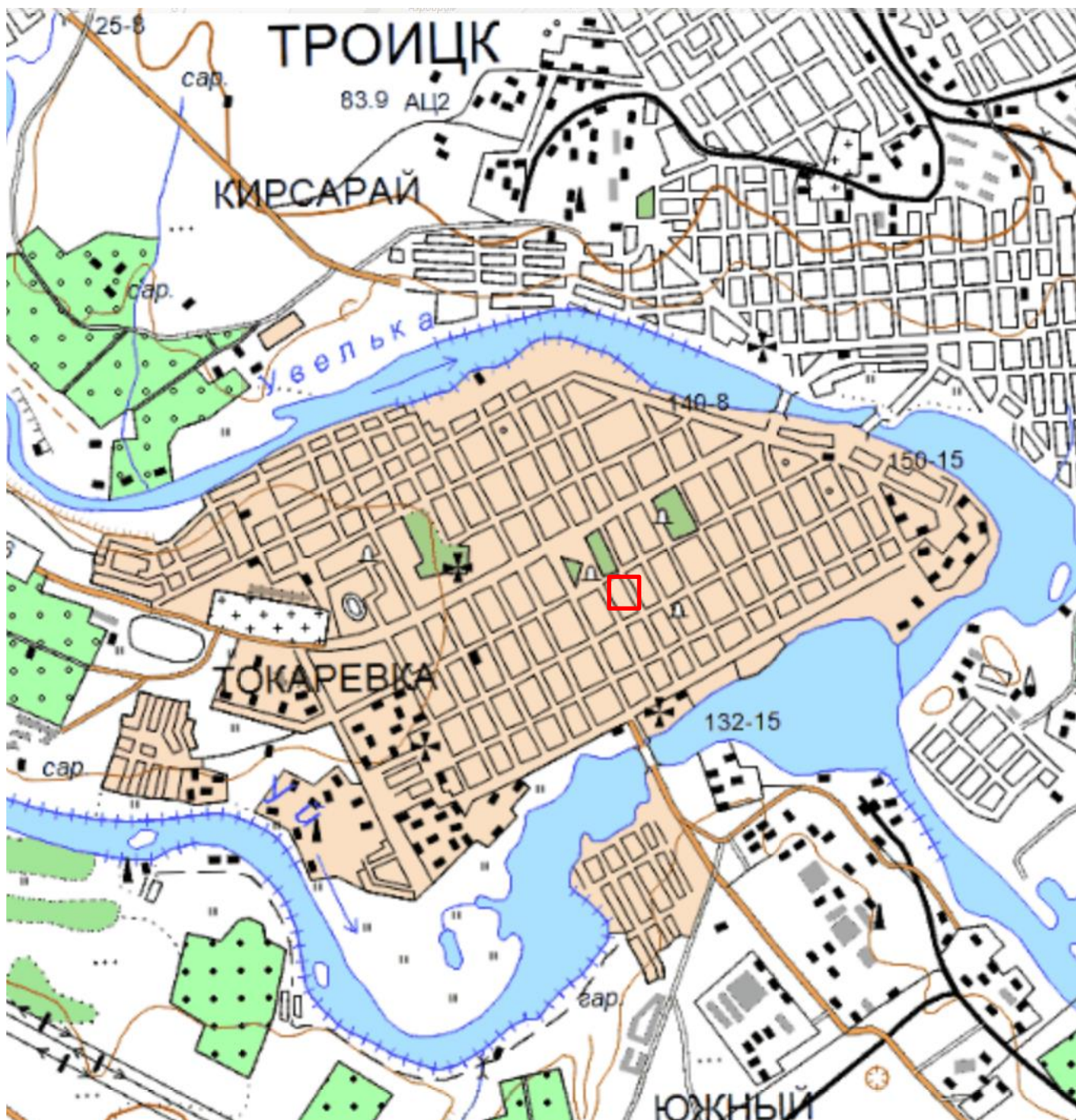


Фото 2. Фрагмент плана г. Троицк, 1990 г.



Расположение рассматриваемого объекта

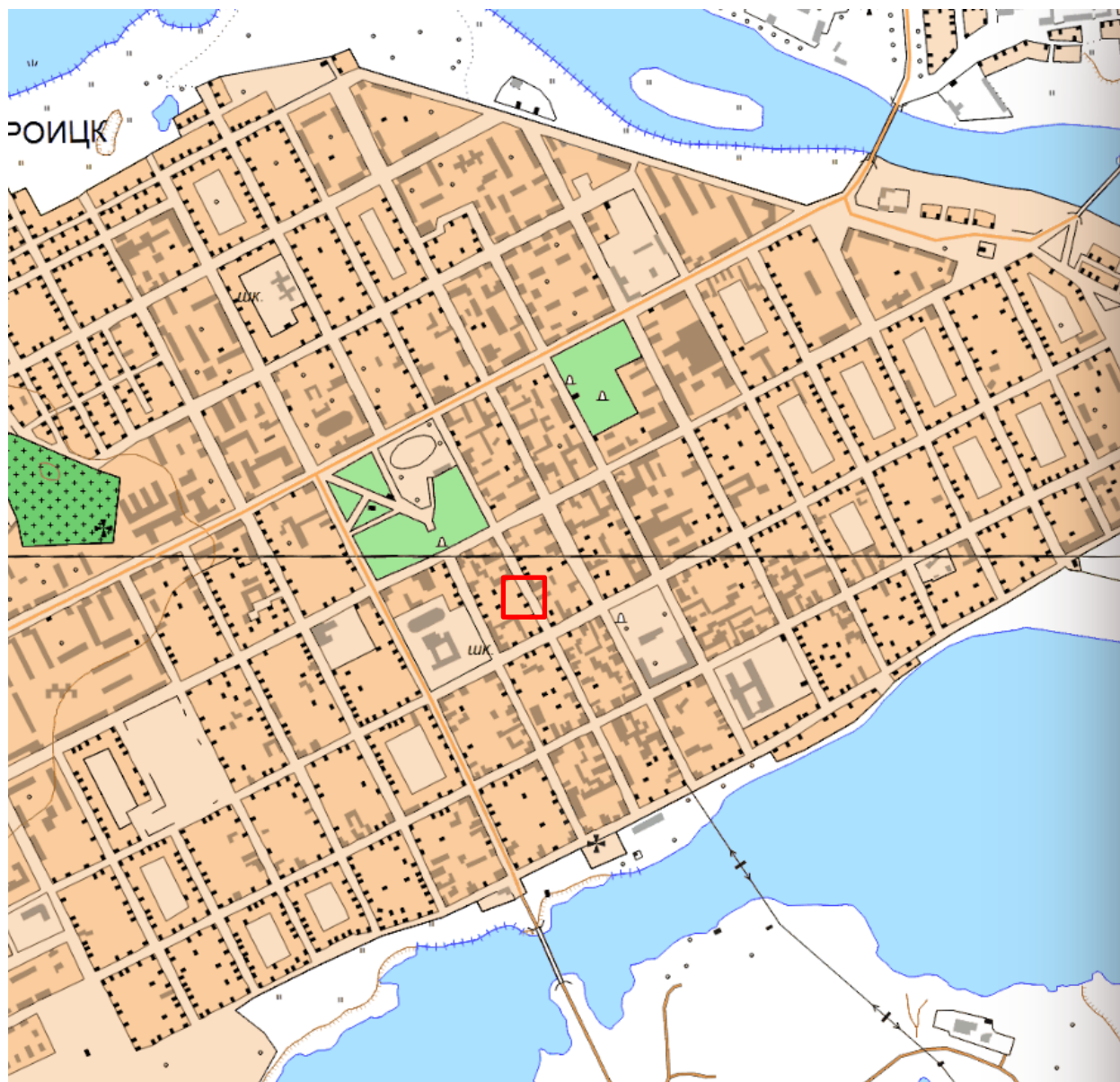


Фото 3. Фрагмент плана г. Троицк, 1990 г.



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 74:35:0400017:8

## Материалы современной фотофиксации

### Общие данные

Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17, выполнена в ноябре 2024 года.

Собственник не предоставил доступ на объект. Фотофиксация выполнена с доступной прилегающей к объекту территории.

Фотофиксация проводилась цифровой фотокамерой Canon в светлое время суток.

Фотофиксация выполнена Карякиной Е.А.

В фотофиксации объекта представлены:

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

Фасады и элементы фасадов выявленного объекта культурного наследия.



Фото 1. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17.



Фото 2. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17.



Фото 3. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17.



Фото 4. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17.





Фото 5. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17.



Фото 6. Вид на выявленный объект культурного наследия «Усадебный комплекс», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17.

## ПРОЕКТ

**предмета охраны объекта культурного наследия «Комплекс усадебный с воротами», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17**

### 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.

Здание по адресу г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17 было построено в 1880 г.

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

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

По сведениям Д. Белоусова в этой усадьбе жил один из братьев Уразаевых (скорее всего Г.Ф. Уразаев), за сына которого (Валитахира) вышла замуж старшая дочь Муллагали Яушева - Газиза. По данным Р. Гизатуллина, это был дом одной из двух жён Муллагали Яушева.

В настоящий момент в здании располагается Троицкий отдел Управления Росреестра по Челябинской области.

Объект представляет собой двухэтажное здание с множественными элементами в стиле модерн и эклектики. Общие габаритные размеры памятника: 18м x 20м.

Фасады выполнены в виде каменной кладки, рустованы, не окрашены.

Со стороны центрального фасада расположена кирпичная входная группа в виде дополнительной пристройки с декорированным аттиком, стилистически соответствующим остальным элементам здания. На первом этаже по периметру фасада располагаются окна, обрамленные кирпичными наличниками, увенчанными замковым камнем. Часть окон отделена пилястрами.

Межэтажный карниз ступенчатый, имеет прямоугольные углубления. Окна второго этажа имеют более декоративное оформление сандриками, в который вписана круглая розетка и ступенчатые элементы декора. Часть пилястр между окнами также оформлена не рустом (как на первом этаже), а скругленными декоративными элементами и розетками. Над центральным окном основного фасада расположено полукруглое завершение фронтона, в которое также вписана декоративная розетка.

Данный фасад венчают обильно декорированные аттики: один — по центральной оси, над центральным окном, и два других — ближе к углам здания, знаменуя их. Кровля здания скатная. Отмечаются утраты на фасаде здания.

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

Объект расположен в центральной части г. Троицк, в восточной части квартала, образованного улицами 30 лет ВЛКСМ, Советская, им. Ленина, им. М.М. Володарского.

Окружающая застройка имеет низкую плотность. Этажность застройки в квартале варьируется от 1 до 3 этажей. Застройка в квартале преимущественно периметрального типа, представлена малоэтажными жилыми частными домами с

приусадебными участками, а также объектами общественного назначения, административными зданиями. Жилые здания выстроены в XX веке, начале XXI века.

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

Транспортная ситуация на рассматриваемой территории условно благоприятная: рядом с объектом отсутствуют организованные общедоступные парковки, транспортные средства расположены преимущественно вдоль улиц и на приусадебных участках. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 130 м. от Объекта на ул. им. Ленина.

Инфраструктура исследуемой территории достаточно организована в плане городского благоустройства.

Рельеф в квартале естественный, имеет спокойный характер.

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

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

Сохранность условий визуального восприятия объекта в его историко-градостроительной и природной среде обеспечивается пешеходными маршрутами зрительного восприятия в канале ул. 30 лет ВЛКСМ, а также с прилегающей к Объекту территории.

Объект расположен на западной стороне ул. 30 лет ВЛКСМ, 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. 30 лет ВЛКСМ.

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

**Градостроительные характеристики**

Историческое местоположение в центральной части г. Троицк, в восточной части квартала, образованного улицами 30 лет ВЛКСМ, Советская, им. Ленина, им. М.М. Володарского.

Композиционная значимость – объект рядовой застройки ул. 30 лет ВЛКСМ.

### **Объемно-планировочное решение**

Конфигурация и габаритные размеры.

Двухэтажное здание с множественными элементами в стиле модерн и эклектики.

Общие габаритные размеры памятника: 18м x 20м.

### **Архитектурные и конструктивные характеристики**

- Фасады рустованы.
- Со стороны центрального фасада. На первом этаже по периметру фасада располагаются окна, обрамленные кирпичными наличниками, увенчанными замковым камнем. Часть окон отделена пилястрами. Межэтажный карниз ступенчатый, имеет прямоугольные углубления. Окна второго этажа имеют более декоративное оформление сандриками, в который вписана круглая розетка и ступенчатые элементы декора. Часть пилястр между окнами также оформлена не рустом (как на первом этаже), а скругленными декоративными элементами и розетками. Над центральным окном основного фасада расположено полукруглое завершение фронтона, в которое также вписана декоративная розетка.
- Обильно декорированные аттики: один — по центральной оси, над центральным окном, и два других — ближе к углам здания, знаменуя их.

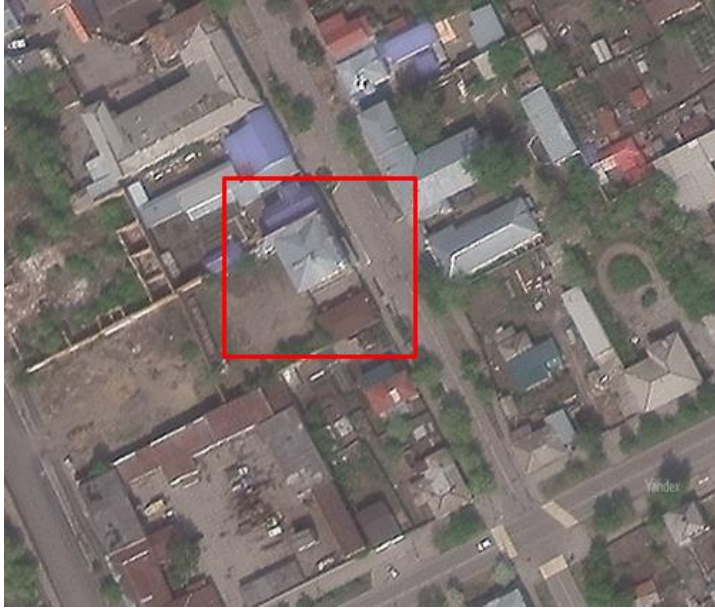

### **Материалы**

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


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

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

**Утверждаемая часть предмета охраны объекта культурного наследия «Комплекс усадебный с воротами», расположенного по адресу:  
Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17**

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	Градостроительные характеристики.	<p>Историческое местоположение в центральной части г. Троицк, в восточной части квартала, образованного улицами 30 лет ВЛКСМ, Советская, им. Ленина, им. М.М. Володарского.</p> <p>Композиционная значимость – объект рядовой застройки ул. 30 лет ВЛКСМ.</p>	 



2	Объемно-планировочное решение	<p>Конфигурация и габаритные размеры.</p> <p>Двухэтажное здание с множественными элементами в стиле модерн и эклектики.</p> <p>Общие габаритные размеры памятника: 18м x 20м.</p>	
3	Архитектурные и конструктивные характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Фасады рустованы.</li> <li>– Со стороны центрального фасада. На первом этаже по периметру фасада располагаются окна, обрамленные кирпичными наличниками, увенчанными замковым камнем. Часть окон отделена пилястрами. Межэтажный карниз ступенчатый, имеет прямоугольные углубления. Окна второго этажа имеют более декоративное оформление сандрика, в который вписана круглая розетка и ступенчатые элементы декора. Часть пилястр между окнами также оформлена не рустом (как на первом этаже), а скругленными декоративными элементами и розетками. Над центральным окном основного фасада расположено полукруглое завершение фронтона, в которое также вписана декоративная розетка.</li> <li>– Обильно декорированные аттики: один — по центральной оси, над центральным окном, и два других — ближе к углам здания, знаменуя их.</li> </ul>	 

4.1	Материалы	– кирпич;	
4.2		– лепной декор;	
4.3		– металлическая фальцевая кровля.	
5	Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи памятника	– 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 «Комплекс усадебный с воротами», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17

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	485890.74	2334234.67	аналитический	0,1 м	-
2	485923.42	2334217.01	аналитический	0,1 м	-
3	485933.09	2334235.46	аналитический	0,1 м	-
4	485900.63	2334252.96	аналитический	0,1 м	-
1	485890.74	2334234.67	аналитический	0,1 м	-



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

- 
Объект культурного наследия «Комплекс усадебный с воротами», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. 30 лет ВЛКСМ, 17
- 
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.