

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005171:3432 по адресу: **г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект**, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с подпунктом 34 пункта 1 статьи 9 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (пп. «д» п. 11(1) Положения о Государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 15.07. 2009 г. № 569)

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569. Государственная историко-культурная экспертиза проведена государственным экспертом Михайловой Еленой Робертовной (аттестована приказом Министерства культуры Российской Федерации № 1809 от 09.11.2021 г.).

Экспертиза проведена 25.11.2023 г. – 31.03.2024 г.

Место проведения экспертизы: г. Санкт-Петербург.

Заказчик экспертизы: Индивидуальный предприниматель Аврух Лев Григорьевич (ИП Аврух Лев Григорьевич)
Юридический адрес: 197371, Санкт-Петербург, ул. Ольховая, д. 14, корп.1, пом. 230
ОГРНИП: 319784700004521 / ИНН: 781011648229 / КПП 781301001
e-mail avruh2000@mail.ru

Сведения об эксперте

Фамилия, имя, отчество:	Михайлова Елена Робертовна
Образование:	высшее (Санкт-Петербургский государственный университет)
Специальность:	историк, археолог
Ученая степень (звание):	кандидат исторических наук
Стаж работы:	28 лет

Место работы и должность:	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный университет» (СПбГУ), ведущий специалист
Реквизиты аттестации:	Государственный эксперт по проведению историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1809 от 09.11.2021 г. «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы», Приложение к приказу МК РФ № 1809 от 09.11.2021 г., п.18)
Объекты экспертизы, на которые был аттестован эксперт:	<ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с пунктом 34.2 пункта 1 статьи 9 Федерального закона; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ.

Эксперт

- не имеет родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками);
- не состоит в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;
- не владеет ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных

капиталах) заказчика;

- не заинтересован в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего экспертного заключения, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.



эксперт Е.Р. Михайлова

Основания проведения государственной историко-культурной экспертизы

Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. (в действующей редакции).

Положение о Государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569) (в действующей редакции).

Письмо КГИОП от 16.02.2023 г. № 01-43-2836/23-0-1.

Договор № 28/03-23-ДОГ от 25.11.2023 г. на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы

Определение наличия или отсутствия объектов археологического наследия либо объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на земельном участке с кадастровым номером 78:10:0005171:3432 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ.

Объект государственной историко-культурной экспертизы

Земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае если указанные

земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с подпунктом 34 2 пункта 1 статьи 9 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (пп. «д» п. 11(1) Положения о Государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 15.07. 2009 г. № 569), а именно – земельный участок с кадастровым номером 78:10:0005171:3432 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект.

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

Перечень документов, представленных заявителем

Копия письма КГИОП от 16.02.2023 г. № 01-43-2836/23-0-1.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости земельный участок кадастровый номер 78:10:0005171:3432.

Градостроительный план земельного участка кадастровый номер 78:10:0005171:3432.

Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям на объекте: «Архитектурно-градостроительный потенциал территории в границах земельных участков с кадастровым номером: 78:10:0005171:3432, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, участок 2». Пояснительная записка. Текстовые и графические приложения. Шифр: 6607-22 / ООО «МегаМейд Проект». – СПб., 2023.

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

В рамках проведения данной государственной историко-культурной экспертизы, были выполнены следующие исследования:

- ознакомление с представленной заявителем документацией по земельному участку с кадастровым номером 78:10:0005171:3432 и ее анализ;

- определение положения земельного участка кад. номер 78:10:0005171:3432 на следующих картографических ресурсах: Публичная кадастровая карта. Портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (URL <https://pkk5.rosreestr.ru>), Публичная кадастровая карта (URL <https://roscadastr.com/map>),

Геоинформационная система Санкт-Петербурга (URL <http://rgis.spb.ru>). Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. Перечень объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга (URL https://kgior.gov.spb.ru/deyatelnost/uchet/list_objects/); открытый картографический портал ЭтоМесто: Старые карты городов России онлайн (URL <http://www.etomesto.ru/>), открытый Интернет-ресурс Google Earth Pro;

- историко-библиографические исследования, изучение картографических источников, анализ информации об основных этапах освоения территории, оценка вероятности нахождения на обследуемом участке объектов археологического наследия;

- анализ сведений об археологических исследованиях, ранее проведенных в районе расположения земельного участка;

- археологическая разведка с осуществлением локальных земляных работ (визуальное обследование и фотофиксация участка обследования, закладка и документирование разведочного археологического шурфа).

Основные методы проведенного исследования – анализ документальных и библиографических источников, картографический метод, натурное визуальное обследование, полевое археологическое исследование (археологическая разведка с осуществлением локальных земляных работ).

В результате перечисленных исследований было получено представление о расположении земельного участка – объекта экспертизы, его современном состоянии, перспективах обнаружения на участке объектов археологического наследия либо объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, заложен и документирован разведочный археологический шурф.

На основании изучения представленных заявителем и собранных материалов, проведенных натуральных исследований был сделан вывод, что объем собранных материалов и проведенных исследований достаточен для подготовки заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы.

Факты и сведения, установленные в результате проведенных исследований

Географическая характеристика участка исследований

Территория Калининского административного района г. Санкт-Петербурга расположена в пределах правобережной части Приневской низины – обширной низменности

долины Невы, сформировавшейся после отступления ледника. Последовательное понижение уровней располагавшихся здесь в послеледниковье водоемов нашло отражение в террасированности поверхности низины. Поверхность Приневской низины в настоящее время в основном безлесная, часто заболоченная. В прошлом территория была покрыта хвойными лесами с примесью широколиственных пород, однако в наши дни лесные массивы, в основном хвойные, сохранились лишь на востоке Приневской низины, за пределами Санкт-Петербурга. Почвы варьируют от торфяно-болотных до сильно подзолистых. Для низины характерны значительные запасы торфа (Геологический атлас Санкт-Петербурга... 2009). Хозяйственное освоение территории, заметно интенсифицировавшееся после основания Санкт-Петербурга, существенно преобразовало ландшафт.

В ходе административного переустройства территории Ленинграда в соответствии с постановлением президиума Ленсовета от 9 апреля 1936 г., было образовано 15 городских районов, в том числе Красногвардейский, в августе 1946 г. переименованный в Калининский. Существующие границы Калининского района сформированы в 1973 г., когда из его восточной части был выделен новый Красногвардейский район. Южная часть Калининского района, прилегающая к Неве, со второй пол. – конца XIX в. имеет характер промышленного района. Территория к северу от промышленной зоны вошла в пределы города только постепенно в течение XX в. Здесь располагались многочисленные сельские поселения, названия которых перешли на соответствующие исторические районы современного города. В течение второй пол. XX в. эти территории были сплошь застроены массовыми многоэтажными домами.

Исторические сведения о земельном участке – объекте экспертизы

Земельный участок – объект экспертизы расположен к юго-западу от пересечения Кондратьевского пр. и пр. Маршала Блюхера, в зоне многоэтажной жилой застройки, на территории исторического района Полюстрово (Палюстрово). (см. приложение 7 к настоящему акту)

В XVII в. приблизительно в этом районе могло располагаться имение, называвшееся в разных документах *Ганносильда* или *Херасильда* (*Haerasilda*) (Гиппинг 2003: 215). На так наз. плане Крониорта 1698 г. на правобережье Невы выше Ниена, между изгибом Невы и устьем Большой Невки, обозначен «Артиллерийский сад» (*Artilleri Gardten*), а севернее него – дорога в Карелию (*Wäg Nach Korelen*). Южнее сада, по берегу Невы, на плане Крониорта изображениями домов отмечена застройка (Семенцов 2012, 2015).

Выходы источников местных железистых вод на болотистом участке правого берега Невы (расположены восточнее участка – объекта экспертизы) были известны еще в XVII в. В 1718 г. минеральные источники были вновь открыты лейб-медиком Петра I Л.Л. Блюментростом, началось использование их в лечебных целях. В 1770 г. тогдашний владелец местности тайный советник Г.Н. Теплов дал ей название «Полюстрово» (от лат. *palustris* — болотистый). В 1781 г. значительную часть Полюстрова купил граф А.А. Безбородко, устроивший пруд для сбора минеральной воды из ключей. В конце XVIII в., когда производились работы по благоустройству обширной Полюстровской усадьбы, возникла трасса современного Кондратьевского проспекта. Проспект был проложен по границе владений Безбородко, отсюда происходит его историческое название – Безбородкинский (до 1918 г.).

В 1819–1820 гг., усилиями нового владельца графа А.Г. Кушелева-Безбородко (внука А.А. Безбородко), Полюстрово стало модным и процветающим курортом и дачным местом. В 1870 г. курорт сгорел в крупном пожаре и больше не восстанавливался. В 1886 г. земельный участок с источниками купил крупный промышленник князь С.С. Абамелек-Лазарев, организовавший розлив минеральной воды «Полюстрово» в бутылки и ее широкую продажу.

Со второй пол. XIX в. в прибрежной части Полюстрова, ранее занятой частновладельческой застройкой и огородами, начинают строиться промышленные предприятия, в том числе такие крупные, как механический и машиностроительный завод «Феникс» (Кондратьевский пр., д.3), Меднопрокатный и трубный завод (Кондратьевский пр., д.5), завод Розенкранца, позднее «Красный выборжец» (Кондратьевский пр., д. 6, 8), Санкт-Петербургский (позднее – Ленинградский) металлический завод (Свердловская наб., 18). В 1920-х гг. началась реконструкция и застройка Полюстрова, в частности – Кондратьевского проспекта (строительство Кондратьевского жилмассива и др.), с конца 1950-х гг. в районе началось массовое жилищное строительство типовыми домами (СППЛ: 504).

Более северная территория, удаленная от Невы, долгое время оставалась слабо освоенной. Рассматриваемый земельный участок в советский период относился к территории совхоза «Красный выборжец», входившего в Трест Пригородного сельского хозяйства при Ленсовете. Территория совхоза располагалась в городской черте (адрес: Кондратьевский пр., 64), совхоз специализировался на выращивании корнеплодов и цветов. Земельный участок – объект настоящей экспертизы был первоначально занят сортовым питомником плодовых деревьев («помологический сад», заложенный еще в кон. XIX в.), позднее, с 1940-х гг. – теплицами.

Археологические исследования в ближайших окрестностях участка – объекта экспертизы проводились неоднократно (прил. 8 к настоящему акту, илл. 2). Археологические объекты выявлены по следующим адресам:

На территории Охтенской бумагопрядильной мануфактуры (совр. адрес Пискаревский пр., 3) в 2011 г. в ходе археологической разведки была выявлена полная стратиграфическая колонка напластований XVIII–XX вв. В нижней части культурного слоя обнаружены остатки стапеля для смоления и ремонта маломерных судов и монетный клад (младшая монета 1833 г.). Выше залегал слой, связанный с функционированием усадьбы Саблуковых – Пенского (конструкция оранжереи, захоронение породистой барской собаки, предметы усадебного быта). Верхняя часть культурного слоя связана со строительной и производственной историей Охтенской бумагопрядильни (Семенов и др. 2011).

На территории Богословского кладбища (пр. Непокоренных, 17) в ходе разведочных работ 2023 г. были уточнены границы исторического кладбища (Бажин и др. 2023: 12–15).

У ж/д станции Ручьи ок. 1962 г. был случайно найден небольшой бронзовый идол, по всей вероятности, датирующийся эпохой бронзового века (Михайлова 2016)

На территории исторического Выборгского римско-католического кладбища (Минеральная ул. 21), археологические разведки проводились дважды. А.Е. Гунич в 2011–2012 гг. заложил серию архитектурных шурфов, давших сведения о первоначальной планировке участка, его рельефе, устройстве дренажа, были обнаружены фундаменты некоторых разобранных строений. В ходе работ Е.Р. Михайловой 2019 г. уточнен уровень залегания захоронений на историческом кладбище, изучены остатки намогильного склепа (Михайлова 2022).

На месте церкви Спаса Происхождения честных древ (Спасо-Бочаринской) в 2001 г. П.Е. Сорокин обнаружил участок отмотки вокруг фундаментов церкви, а также несколько индивидуальных погребений и коллективное погребение в деревянном ящике, датируемые XVIII в. (Сорокин и др. 2009: 86–96).

В непосредственной близости от земельного участка – объекта настоящей экспертизы объекты археологического наследия не известны.

Общая характеристика земельного участка – объекта экспертизы

Земельный участок с кадастровым номером 78:10:0005171:3432, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, расположен юго-западнее перекрестка Кондратьевского пр. и пр. Маршала Блюхера. Участок имеет в плане сложную форму из

нескольких соединенных друг с другом прямоугольников. Площадь земельного участка, согласно градостроительному плану, составляет 31941 +/- 63 кв. м.

Территория участка определена следующими поворотными (характерными) точками в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости в г. Санкт-Петербурге (МСК-1964):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	98980.03	117779.76
2	98964.36	117847.01
3	98947.8	117918.09
4	98925.72	117912.26
5	98890.1	117902.85
6	98873.11	117898.36
7	98872.41	117900.55
8	98860.86	117895.27
9	98840.18	117885.86
10	98832.21	117882.24
11	98824.65	117878.8
12	98830.1	117859.59
13	98778.72	117841.9
14	98771.64	117839.46
15	98771.8	117838.94
16	98767.2	117836.9
17	98743.06	117826.71
18	98735.13	117853.07
19	98719.9	117848.61
20	98719.09	117850.87
21	98702.55	117845.31
22	98700.12	117846.37
23	98698.91	117844.2
24	98685.82	117839.78
25	98675.43	117836.28
26	98651.57	117828.67
27	98646.99	117826.7
28	98644.71	117825.5
29	98636.89	117822.31
30	98641.92	117805.67
31	98653.4	117764.77
32	98795.08	117802.51
33	98818.47	117732.23
34	98872.51	117748.13
1	98980.03	117779.76

Согласно письму КГИОП от 16.02.2023 г. № 01-43-2836/23-0-1, в пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия. К

границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия. Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» , участок расположен вне границ территории исторического поселения. КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, на рассматриваемом земельном участке. В связи с этим, а также в соответствии с требованиями ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», требуется проведение государственной историко-культурной экспертизы земельного участка.

Ход и результаты полевого археологического обследования

Методика полевых археологических работ

Полевое археологическое обследование земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005171:3432, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, было выполнено 16.12.2024 г. (см. приложение 8 к настоящему акту). Границы территории обследования на местности определены установленным ограждением.

Работы проводились в соответствии с требованиями действующего Положения о порядке проведения археологических полевых работ (археологических раскопок и разведок) и составления научной отчетной документации и на основании Открытого листа № 4944-2023, выданного на имя Е.Р. Михайловой 18.10.2023 г. Полевые разведочные работы проводились после ознакомления с архивными и библиографическими сведениями о территории работ, картографическими данными.

Поскольку территория в настоящее время интенсивно осваивается, наиболее точно существующую ситуацию передают не печатные топографические карты, а данные спутниковой съемки и современные электронные карты; в качестве топографической основы в ходе работ были приняты спутниковые снимки с общедоступного портала «Гугл Планета Земля».

В ходе полевых работ были проведены визуальное обследование земельного участка, осмотр имеющихся обнажений грунта, поиск подъемного материала, закладка и документирование четырех разведочных шурфов. В ходе разведки проводилась полная фотографическая фиксация обследованного участка и всего процесса разведочных работ.

По завершении визуального обследования на земельном участке были заложены

четыре разведочных шурфа размерами 2×2 м каждый. Работы в пределах шурфов велись послойным снятием грунта вручную тонкими зачистками. Глубина шурфов включала всю толщу существующих напластований; там, где позволяли грунтовые воды, осуществлялась контрольная прокопка верхней части археологически стерильного слоя (материка). По окончании земляных работ и документирования шурфы были засыпаны.

Результаты натурного обследования земельного участка

Обследованный земельный участок визуально делится на две части. Северная часть, большая по площади, – огороженная бетонным забором ровная замусоренная территория, по периметру которой располагаются завалы строительного мусора. Территорию пересекают временные технические дороги из бетонных плит. На участке установлены отдельные полуразрушенные строительные бытовки и транспортные металлические контейнеры. Вдоль пр. Маршала Блюхера высажены березы. Южная часть, меньшая, занята охраняемой огороженной автопарковкой. Территория парковки и вокруг нее заасфальтирована и занята тротуарами и подъездами к новостройкам ж/к «Маршал». Поверхность всего землеотвода плавно понижается к югу.

Земляные работы на территории автостоянки оказались невозможны, все разведочные шурфы были заложены в северной части участка работ.

Шурф 1 был заложен в северо-западном углу участка, в месте, свободном от бетонных плит и строительного мусора. Географические координаты шурфа 59°58'39.08"С 30°23'21.41"В.

В шурфе прослежена следующая стратиграфия:

- дерн – 5–7 см,
- мягкий желтый щебень (нивелировочная подсыпка) – 5 см,
- влажная мешаная сильно гумусированная супесь темно-бурого цвета с примесью мелкого строительного мусора – до 30–22 см (в материковых канавах – до 50–60 см),
- рыжий переувлажненный песок (материк).

На поверхности материка прослежены и разобраны параллельные канавки шириной до 40 см и глубиной 30 см, прокопанные в направлении запад – восток – следы грядок/борозд либо водоотводные канавки тепличного комплекса.

На глубине 0,8 м в шурф начала обильно поступать вода. Общая глубина шурфа с контрольным прокопом составила 1 м. Археологических предметов и/или признаков археологического культурного слоя в шурфе не выявлено.

Шурф 2 был заложен в северо-западном углу участка, в месте, свободном от бетонных плит и строительного мусора. Географические координаты шурфа 59°58'38.62"С

30°23'25.36"В.

В шурфе прослежена следующая стратиграфия:

- подсыпка светлого песка, перемешаного с серой глиной (современная нивелировка существующей площадки) – до 15 см,
- влажная мешаная сильно гумусированная супесь темно-бурого цвета с примесью мелкого строительного мусора – 45–60 см,
- рыжий переувлажненный песок (материк).

В южной стенке шурфа прослежен обширный перекоп, впущенный с современной дневной поверхности. Его длина по стенке шурфа составила 1,4 м, глубина – до 1 м. Заполнение перекопа – мешаная темно-серая супесь, в перекоп был сброшен крупный железобетонный блок.

На поверхности материка прослежены и разобраны параллельные канавки шириной до 40 см и глубиной до 30 см, прокопанные в направлении запад – восток – следы грядок/борозд либо водоотводные канавки тепличного комплекса.

На глубине 0,7 м в шурф начала обильно поступать вода. Общая глубина шурфа с контрольным прокопом составила 1 м. Археологических предметов и/или признаков археологического культурного слоя в шурфе не выявлено.

Шурф 3 был заложен в юго-западном углу северной части землеотвода, в месте, свободном от бетонных плит и строительного мусора. Географические координаты шурфа 59°58'35.66"С 30°23'19.30"В.

В шурфе прослежена следующая стратиграфия:

- слабосформированный дерн в подсыпке техногенного мусора (современная нивелировка существующей площадки) –15–20 см
- крупный коричневый песок, насыщенный строительным мусором, – не менее 30–40 см.

На глубине 0,5 м от современной дневной поверхности в шурф начала обильно поступать вода, размывая его стенки. Вследствие этого надежно зафиксировать материк не удалось. Общая глубина шурфа составила 0,5 м. Археологических предметов и/или признаков археологического культурного слоя в шурфе не выявлено.

Шурф 4 был заложен в центре северной части землеотвода, в месте, свободном от бетонных плит и строительного мусора. Географические координаты шурфа 59°58'36.28"С 30°23'22.75"В.

В пределах шурфа отмечен слабо сформированный современный дерн в подсыпке техногенного мусора мощностью 12–15 см – современная нивелировка существующей площадки. уже в ходе разборки этого верхнего слоя в шурф начала обильно поступать вода,

полностью затопив его. Разобрать нижележащие напластования и определить их мощность и литологические характеристики оказалось невозможным.

Таким образом, следов освоения обследованного земельного участка более ранних, чем строительство тепличного комплекса завода «Красный Выборжец» во второй половине 1930-х – нач. 1940-х гг., нет. Объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия (в т. ч. признаков археологического культурного слоя, артефактов возрастом более 100 лет), в ходе натурного полевого исследования не выявлено.

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

В процессе работы по сбору документальных и библиографических данных были изучены и проанализированы:

1. Нормативная и методическая документация

Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. (в действующей редакции).

Закон Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» (в действующей редакции).

Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 г. № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (в действующей редакции).

Приказ Министерства Культуры Российской Федерации от 30.10.2020 г. №1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург».

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (в действующей редакции).

Положение о Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утверждено приказом Росохранкультуры от 27.02.2009 г. № 37).

Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 № 569.

Положение о порядке проведения археологических полевых работ (археологических раскопок и разведок) и составления научной отчетной документации (утверждено постановлением Бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от 20.06.2018 № 32).

Правила выдачи, приостановления и прекращения действия разрешений (открытых листов) на проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия, включая работы, имеющие целью поиск и изъятие археологических предметов (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.10.2022 г. № 1893).

Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 г. № 954 «Об утверждении Положения о Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 01.09.2015 г. № 2328 «Об утверждении перечня отдельных сведений об объектах археологического наследия, которые не подлежат опубликованию».

Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 27.01.2012 № 12-01-39/05-АБ «Методика определения границ территорий объектов археологического наследия».

Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 29.05.2014 г. № 110-01-39/05-ЕМ «Держателям и получателям разрешений (Открытых листов) на проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия»;

Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 03.08.2017 г. № 236-01.1-39-ОР «Экспертам по проведению государственной историко-культурной экспертизы».

Методика определения границ территорий объектов археологического наследия. Рекомендована письмом Министерства культуры Российской Федерации № 12-01-39/05-АБ от 27.01.2012 г.

ГОСТ Р 55567-2013. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования (Утвержден и введен в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 г. № 665-ст).

ГОСТ Р 55528-2013. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры (Утвержден и введен в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 г. № 593-ст).

ГОСТ Р 56891.1-2016 Сохранение объектов культурного наследия. Термины и

определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации (Утвержден и введен в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10.03.2016 г. № 134-ст).

2. Библиографические источники и документы

Бажин М.И., Гуцин А.А., Кононович Е.Ю., Смирнов А.М. Новые данные об утраченных кладбищах XVIII–XIX вв. на территории Петербурга по результатам разведок 2020–2023 гг. // Бюллетень ИИМК РАН: охранная археология. 2023. № 14. – С. 9–22.

Геологический атлас Санкт-Петербурга / отв. ред. Н. Б. Филиппов. – СПб.: Комильфо, 2009. – 57 с.

Гиппинг А.И. Введение в историю Санкт-Петербурга, или Нева и Ниеншанц. СПб.: Редакция альманаха «Российский архив», 2003. – 472 с.

Исаченко Г.А., Резников А.И. Ландшафты Санкт-Петербурга: эволюция, динамика, разнообразие // Биосфера. 2014. №3. – С. 231–249.

Лаппо-Данилевский А.С. Карты и планы Невы и Ниеншанца, собранные А.И.Гиппингом и А.А.Куником. – СПб: Типография Имп. Академии наук, 1913. – 25 с.

Михайлова Е.Р. «Идолище» со станции Ручьи // Археологические вести. 2016. № 22. С. 49–51.

Михайлова Е.Р. Археологические исследования на исторических кладбищах Петербурга // Пятые Тихоновские чтения. Мат-лы конференции 18–19 ноября 2021 года / Отв. ред. А.И. Чепель. – СПб.: ИД «Коло», 2022. – С. 180–187.

Нежиховский Р. А. Река Нева и Невская губа. Л., Гидрометеиздат, 1981. – 112 с.

Плоткин К.М. Проблемы учета и сохранения археологического наследия Санкт-Петербурга // Труды Санкт-Петербургской археологической экспедиции СПбГУ. Том I: Археологическое изучение Санкт-Петербурга в 1996–2004 гг. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 2005. – С.30–68. [Приложение – Там же. С.238–252.]

СППЛ = Санкт-Петербург – Петроград – Ленинград: Энциклопедический справочник / Ред. коллегия: Белова Л.Н., Булдаков Г.Н., Дегтярев А.Я. и др. – М.: Большая Российская энциклопедия, 1992. – 687 с.

Семенов С.А., Попов С.Г., Румянцева З.Р., Лапшин В.А. Археологические исследования в излучине реки Невы // Бюллетень Института истории материальной культуры РАН. № 2. 2011. – С.193–220.

Семенцов С.В. Градостроительное развитие территорий Приневья до основания Санкт-Петербурга: освоение зоны дельты Невы в XVII веке // Вестник Санкт-Петербургского университета. 2015. Сер. 15. Вып. 2. – С. 110–125.

Семенцов С.В. Карты и планы территорий Приневья до основания Санкт-Петербурга

(Сводный каталог) // Скандинавские чтения 2010 года: этнографические и культурно-исторические аспекты: [сборник статей] / Рос. акад. наук, Музей антропологии и этнографии им. Петра Великого (Кунсткамера); [отв. ред. и сост. Т.А. Шрадер]. – Санкт-Петербург: МАЭ РАН, 2012. – С. 155–237.

Сорокин П.Е., Берташ А.В., Андреева О.В., Бельский С.В., Михайлова Е.Р., Семенов С.А., Соболев В.Ю. Историко-археологическое изучение утраченных храмов Петербурга // Археологическое наследие Петербурга. Вып. 3 / Ред. П.Е. Сорокин. – СПб.: СЗИ Наследия, 2009. – С. 53–129.

3. Электронные ресурсы

Публичная кадастровая карта. Портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (URL <https://pkk5.rosreestr.ru>).

Публичная кадастровая карта (URL <https://roscadastr.com/map>).

Официальный сайт КГИОП СПб. (URL <https://kgiop.gov.spb.ru/>).

Открытый картографический портал ЭтоМесто: Старые карты городов России онлайн (URL <http://www.etomesto.ru/>).

Открытый картографический портал RetroMap: Старые карты России и зарубежья (URL <https://retromap.ru/>)

Интернет-ресурс Google Earth Pro.

Интернет-ресурс Яндекс. Карты.

4. Картографические источники

Карта бывших губерний Иваньгорода, Яма, Копорья и Ноэтеборга, составленная под присмотром Генерал-Маиора Шубберта Штабс-Капитаном Бергенгеймом 1-м. – СПб., 1827.

Nie Stadt mit der Gegend auf 2 Stunden. Abraham Chronhiort Baron Konigliche Maÿtt: von Schweden beobrist; lieut von der Fortification. 1698 // Лаппо-Данилевский А.С. Карты и планы Невы и Ниеншанца, собранные А.И. Гиппингом и А.А. Куником. – СПб: Типография Имп. Академии наук, 1913. – № 14.

Генеральный план Ингерманландии, С-Петербургского, Шлиссельбургского, Копорского и Ямбургского уездов с показанием крепостей владельческих мыз и деревень пожалованных именными ЕЯ Императорского Величества указами и розданных под поселение российских крестьян и под разные заводы и отписанной на ЕЯ Императорское Величество земель с находящимися реками озерами и приморскими местами сочинен в учрежденной по высочайшему ЕЯ Императорского Величества соизволению о размежевании земель канцелярии в Санкт Петербурге 1749 году. – РГИА Ф.1399 Оп.1

Д.171. (опубл. на интернет-портале ЭтоМесто)

Геометрический генеральный план Санкт-Петербургского уезда с показанием в оном казенного ведомства дач с разделением лесов полосами на лесосеки 1786-го года Июня 20 дня. Масштаб в английском дюйме 2 версты. (опубл. на интернет-портале ЭтоМесто)

Карта окружности Санкт-Петербурга, соч. Ал. Вильбрехт. – [СПб.], 1810.

Семи топографическая карта: Окрестности Ст. Петербурга, гравированная со съемки ген. лейт. Шуберта при Военно-топографическом депо. Масштаб 1 верста в дюйме. СПб., 1843.

Карта юго-восточной части Финляндии с частью С.Петербургской губернии, составленная в масштабе 2 версты в одном дюйме 1:84000. Хромофотографирована при военно-топографической части главного управления ГШ. – СПб., 1863.

Топографическая карта С.Петербургской губернии, масштаб 1 верста в 1 англ. дюйме. – СПб., 1890.

Военно-топографическая карта района маневров в Санкт-Петербургской губернии. Топографическая карта издания Военно-Топографического отдела Главного управления ГШ (1:84000), подготовленная по материалам съёмки 1888–1891 гг. и переизданная к маневрам в 1913 г. – СПб.: Издание Военно-топографич. отдела Гл. Упр. Ген. штаба, 1913.

План Петрограда с ближайшими окрестностями. 1917. Масштаб 250 сажен в английском дюйме. Приложение к Адресной и справочной книге «Весь Петроград». Издание Т-ва «А.С. Суворина – Новое время». [Пг., 1917].

Новый план Ленинграда по данным аэрофотосъемки плана ЛООКХ. Издание издательства газеты «Вестник ленинградского облисполкома и ленинградского совета». Масштаб 1:22000. – Л., 1930.

Ленинградская область. Топографическая карта. Издание Генерального штаба РККА. Масштаб в 1 см 1 км. 1941.

План-схема Ленинграда масштаба 1:20000 / Составлен Трестом геодезических работ и инженерных изысканий Управления по делам архитектуры Исполкома Ленсовета. Л., 1947.

Топографическая карта Европейской России. Масштаб 1:200000. М., 2000.

Топографическая карта Ленинградской области. Масштаб 1:100000. Издание ФГУП «ГОСГИСЦЕНТР». 2005.

Обоснование выводов экспертизы

Выводы экспертизы базируются на фактах и сведениях, выявленных и

установленных в результате проведенных исследований, а именно:

1. Земельный участок с кадастровым номером 78:10:0005171:3432, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, отведен под хозяйственное освоение.

2. Согласно письму КГИОП от 16.02.2023 г. № 01-43-2836/23-0-1, КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия на рассматриваемом земельном участке. В связи с этим рассматриваемый участок является объектом государственной историко-культурной экспертизы.

3. Согласно проведенным историко-архивным исследованиям, на территории земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005171:3432, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, объекты, которые можно было бы отнести к объектам археологического наследия, отсутствуют.

4. Археологическое обследование земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005171:3432, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, было проведено 16.12.2023 г. в форме археологической разведки с осуществлением локальных земляных работ. Работы проводились на основании Открытого листа № 4944-2023, выданного на имя Е.Р. Михайловой 18.10.2023 г., в соответствии в соответствии со статьей 45-1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с требованиями действующего Положения о порядке проведения археологических полевых работ (археологических раскопок и разведок) и составления научной отчетной документации. Объектов археологического наследия и объектов, обладающих признаками объектов археологического наследия, в ходе работ не выявлено.

5. Сведения, предоставленные и полученные в ходе государственной историко-культурной экспертизы, содержат все необходимые данные для принятия решения государственной историко-культурной экспертизы, обладают необходимой полнотой, информативностью, объективностью.

Вывод

Экспертом сделан вывод о возможности (**положительное заключение**) проведения земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке с кадастровым номером 78:10:0005171:3432, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, ввиду

отсутствия на указанном участке выявленных объектов археологического наследия.

Перечень приложений к экспертизе:

Приложение 1. Копии документов об аттестации государственного эксперта и договора с экспертом

Приложение 2. Схема расположения земельного участка на Публичной кадастровой карте.

Приложение 3. Копия письма КГИОП от 16.02.2023 г. № 01-43-2836/23-0-1.

Приложение 4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости земельный участок кадастровый номер 78:10:0005171:3432.

Приложение 5. Градостроительный план земельного участка кадастровый номер 78:10:0005171:3432.

Приложение 6. Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям на объекте: «Архитектурно-градостроительный потенциал территории в границах земельных участков с кадастровым номером: 78:10:0005171:3432, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, участок 2». Пояснительная записка. Текстовые и графические приложения. Шифр: 6607-22 / ООО «МегаМейд Проект». – СПб., 2023. (извлечение)

Приложение 7. Исторические планы местности.

Приложение 8. Натурное археологическое обследование 16.12.2023 г. Альбом иллюстраций.

Приложение 9. Копия Открытого листа на право производства полевых археологических работ.

Эксперт Михайлова Е.Р.

31.03.2024 г.

Документ оформлен в электронном виде и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с п. 22 Положения о Государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства от 15.07.2009 г. № 569.

Приложение 1

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005171:3432 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с подпунктом 34 пункта 1 статьи 9 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (пп. «д» п. 11(1) Положения о Государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 15.07. 2009 г. № 569)

Копии документов об аттестации государственного эксперта
и договора с экспертом



**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПРИКАЗ

от 9 ноября 2021 г.

Москва

№ 1809

**Об аттестации экспертов по проведению государственной
историко-культурной экспертизы**

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 9 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569, Положением о порядке аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы, утвержденным приказом Минкультуры России от 26 августа 2010 г. № 563 (в редакции приказа Минкультуры России от 17 октября 2011 г. № 1003), руководствуясь Положением об аттестационной комиссии Минкультуры России, утвержденным приказом Минкультуры России от 29 декабря 2011 г. № 1276, протоколами заседания аттестационной комиссии Министерства культуры Российской Федерации по аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 26 октября 2021 г., от 27 октября 2021 г., п р и к а з ы в а ю:

1. Аттестовать экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы согласно приложению к настоящему приказу.

2. Департаменту государственной охраны культурного наследия (Р.А.Рыбало) обеспечить размещение информации об аттестованных экспертах на официальном сайте Минкультуры России в сети Интернет.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Первый заместитель Министра



С.Г.Обрывалин

Приложение
к приказу Министерства культуры
Российской Федерации
от « 9 » кабале 2021 г.
№ 1809

Аттестованные эксперты по проведению
государственной историко-культурной экспертизы

№ п / п	Фамилия, имя, отчество соискателя	Решение о присвоении статуса аттестованного эксперта:
1.	Барашев Михаил Анатольевич	<ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр. - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.
2.	Васютин Олег Иванович	<ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр. - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

		<p>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</p> <p>- документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ.</p>
16.	Маслова Елена Константиновна	- проекты зон охраны объекта культурного наследия.
17.	Матвеев Борис Михайлович	<p>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</p> <p>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</p> <p>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</p> <p>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.</p>
18.	Михайлова Елена Робертовна	<p>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</p> <p>- земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если указанные земли расположены в границах территорий,</p>

		<p>утвержденных в соответствии с пунктом 34.2 пункта 1 статьи 9 Федерального закона;</p> <ul style="list-style-type: none"> - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ.
19.	Мишанина Елена Владимировна	<ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с пунктом 34.2 пункта 1 статьи 9 Федерального закона; - документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих

ДОГОВОР № 28/03-23-ДОГ

г. Санкт-Петербург

«25» ноября 2023 г.

Индивидуальный предприниматель Аврух Лев Григорьевич (ИП Аврух Лев Григорьевич), именуемый в дальнейшем «ЗАКАЗЧИК», в лице Авруха Льва Григорьевича, действующего на основании записи ОГРНИП № 319784700004521, с одной стороны, и государственный эксперт Михайлова Елена Робертовна, паспорт аттестована Приказом Министерства культуры № 1809 от 09.11.2021), именуемый в дальнейшем «Подрядчик», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, далее по тексту именуемый «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства по проведению государственной историко-культурной экспертизы земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект (кадастровый номер: 78:10:0005171:3432) (далее – Работа).

1.2. Научные, технические, экономические и другие требования к выполняемой Работе должны соответствовать нормативным документам Российской Федерации, субъектов Федерации, ведомственным документам, а также техническому заданию (Приложение №1). Техническое задание содержит все исходные данные, необходимые для выполнения Работы Подрядчиком по настоящему Договору.

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Стоимость Работ определяется соглашением о договорной цене (Приложение №2 к настоящему договору).

2.2. Оплата Работ, выполненных по настоящему Договору, производится Заказчиком посредством перечисления денежных средств безналичным платежом на расчетный счет Подрядчика, указанный в разделе 12 Договора. Датой исполнения Заказчиком платежных обязательств по Договору считается дата списания денежных средств с расчетного счета Заказчика.

2.3. Подрядчик считается выполнившим Работы в полном объеме после надлежащего исполнения всех предусмотренных настоящим Договором обязательств, при условии подписании Сторонами Акта сдачи-приемки выполненных работ по Договору, подтверждающего выполнение Подрядчиком Работ по Договору в полном объеме.

3. СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

3.1. Начало выполнения Работ по настоящему договору: 25.11.2023 г. - 12.04.2024 г.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. *Заказчик обязуется:*

4.1.1. Принять выполненную работу с надлежащим качеством и в срок и оплатить Подрядчику установленную стоимость в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, а также Дополнительными соглашениями к Договору.

4.1.2 Заказчик вправе оказывать Подрядчику содействие в выполнении предмета настоящего Договора, в том числе предоставлять необходимые документы и информацию, по письменному требованию Подрядчика.

4.1.3 Заказчик вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых Подрядчиком работ, не вмешиваясь в его оперативно-хозяйственную деятельность.

4.2. *Подрядчик обязуется:*

4.2.1. Своевременно, должным образом, в срок и с надлежащим качеством выполнить принятые на себя обязательства, в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе Технического задания (Приложение №1), а также в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующим законодательством.

4.2.2. Передать Заказчику готовую документацию, которая является результатом Работ, в сроки, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора.

4.2.3. Подрядчик вправе по своему усмотрению и за свой счет привлекать третьи лица к исполнению Работ, предусмотренных настоящим Договором, отвечая за действия третьих лиц как за свои собственные.

4.2.4. Немедленно предупредить Заказчика обо всех не зависящих от него обстоятельствах, которые могут повлиять на качество выполнения Работы либо создают невозможность завершения Работы в срок.

4.2.5. Передать результат Работы, а также иную документацию разработанную (полученную) в ходе выполнения Работ по настоящему Договору и имеющую непосредственное отношение к результату Работы и необходимую для использования результата Работы, Заказчику.

4.2.6. Не передавать результат Работы третьим лицам без согласия Заказчика.

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

5.1. В сроки, установленные Дополнительным соглашением, Подрядчик передает уполномоченному представителю Заказчика акт сдачи – приемки выполненных Работ с приложенными к нему документами (на бумажном и электронном носителях).

5.2. Работа считается выполненной после передачи отчета о проведении археологического сопровождения Заказчику и подписания Заказчиком акта сдачи-приемки выполненных работ.

5.3. После подписания акта сдачи-приемки выполненных работ, работы считаются принятыми и должны быть оплачены в соответствии с пунктом 2.3. настоящего договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении Подрядчиком сроков сдачи Работ он обязан уплатить пени в размере 0,05% от стоимости Работ за каждый день просрочки, но не более 10% от стоимости работ.

6.2. При задержке Заказчиком платежей за выполненную Работу надлежащим качеством, предусмотренных в настоящем Договоре Заказчик уплачивает пени в размере 0,05% от стоимости работ за каждый день просрочки, но не более 10% от стоимости работ.

6.3. Во всех иных случаях, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Применение любой меры ответственности, предусмотренной настоящим Договором, равно как и действующим законодательством Российской Федерации, распространяющимися на отношения, регулируемые настоящим Договором, должно сопровождаться направлением претензии (уведомления) на адрес Подрядчика helena.mikhaylova@gmail.com, с указанием в ней характера нарушения. Направление указанного

уведомления является обязательным условием. Срок ответа на претензию 10 (Десять) дней с даты получения адресатом.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, эмбарго, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, изданием актов органов государственной власти.

7.2. Свидетельство, выданное соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Сторона, которая не исполняет своих обязательств вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее, чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору путем отправления уведомления на адрес официальной электронной почты другой Стороны.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действует на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, либо в порядке, установленном пунктом 8.3. настоящего Договора.

7.5. В случае расторжения настоящего Договора по причине, указанной в пункте 7.4. настоящего Договора, Подрядчик не возвращает Заказчику денежные средства, перечисленные ему в качестве предоплаты, на расчетный счет Заказчика.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. Если Стороны не придут к соглашению путем переговоров, все споры рассматриваются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии – 10 (Десять) дней с даты получения претензии.

8.3. В случае если споры не урегулированы Сторонами с помощью переговоров и в претензионном порядке, то они передаются заинтересованной Стороной в арбитражный суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ, ДОПОЛНЕНИЙ В ДОГОВОР И ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

9.1. В настоящий Договор могут быть внесены изменения и дополнения, которые оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

9.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

10. КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА

10.1. Условия настоящего Договора, а также вся информация, полученная в ходе реализации настоящего Договора, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению или передаче третьим лицам, как в период действия настоящего Договора, так и по окончании его действия без согласования с другой Стороной. Исключение составляют сведения, направляемые по оформленному запросу должностных лиц органов государственной власти и управления, судов в соответствии с законодательством РФ.

10.2. Стороны обязуются также не разглашать информацию, включающую:

- техническую информацию, которая к моменту ее разглашения является государственной собственностью Российской Федерации, собственностью Заказчика, Подрядчика или других лиц, участвующих в строительстве Объекта;
- техническую информацию, которая была получена Заказчиком или Подрядчиком от какой-либо третьей стороны, потребовавшей ее неразглашения.

10.3. Финансовая информация не подлежит разглашению.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Право собственности на результаты Работ по настоящему Договору принадлежит Заказчику.

11.2. Стороны обязаны информировать друг друга путем отправления уведомления на адрес официальной электронной почты другой Стороны обо всех изменениях, касающихся их юридических адресов, платежных реквизитов, а также о реорганизации, ликвидации, изменениях размера уставного капитала, изменениях в учредительных документах в течение 3-х (трех) рабочих дней со дня получения свидетельства о государственной регистрации этих изменений.

11.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, авансовый платеж Заказчику не возвращается.

11.4. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

11.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному для каждой из Сторон.

Приложения:

1. Техническое задание;
2. Соглашение о договорной цене.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>Заказчик: ИП Аврух Лев Григорьевич Юридический адрес: 197371, Санкт-Петербург, ул. Ольховая, д. 14, корп.1, 230 ОГРНИП: 319784700004521 ИНН: 781011648229 Номер счёта: 40802810232280001927 Банк: ФИЛИАЛ «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» БИК: 044030786 Кор. счёт: 30101810600000000786</p>	<p>Подрядчик: Михайлова Елена Робертовна Паспорт</p>
--	---

Заказчик
ИП Аврух Лев Григорьевич

Исполнитель:
Михайлова Елена Робертовна

 Аврух Л.Г.
М.П.


Михайлова Е. Р.
М.П.

Заказчик _____

Подрядчик _____

«СОГЛАСОВАНО»
ПОДРЯДЧИК
Михайлова Елена Робертовна

«УТВЕРЖДАЮ»
ЗАКАЗЧИК
ИП Аврух Лев Григорьевич

_____ Михайлова Е. Р.



_____ Аврух Л. Г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на проведение государственной историко-культурной экспертизы земельного участка по объекту: «Проектирование строительства здания дошкольного образовательного учреждения по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект (кадастровый номер: 78:10:0005171:3432)

1. Общие положения

1.1. Наименование работы: проведение государственной историко-культурной экспертизы земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект (кадастровый номер: 78:10:0005171:3432).

1.2. Основание для выполнения работ: Договор №28/03-23-ДОГ от 25.11.2023

г. 1.3. Заказчик: ИП Аврух Лев Григорьевич.

1.4. Исполнитель: Михайлова Елена Робертовна.

2. Цель работы: Проведение натурного археологического обследования (археологической разведки) с целью определения наличия/отсутствия объектов культурного (археологического) наследия в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

3. Основная нормативно-техническая документация:

3.1. Федеральный закон от 25 июня 2002 № 73-ФЗ (в ред. от 08.03.2015) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

3.3. Методические указания по проведению проектных археологических работ в зонах народнохозяйственного строительства. М., Институт археологии АН СССР, 1990.

3.4. Постановление Правительства РФ от 15 июля 2009 г. N 569 "Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе"

4. Состав работ:

4.1. Предварительные работы (сбор исходных данных):

- 4.1.1. Составление перечня фондовых, архивных источников по состоянию на 2024 год;
- 4.1.2. Проработка печатных материалов по региону исследований;
- 4.1.3. Проведение историко-библиографических и архивных исследований;
- 4.1.4. Составление исторической справки по территории;
- 4.1.5. Изучение, анализ и обобщение полученных материалов, составление задания на археологические работы и графика проведения работ.

4.2. Археологическое обследование территории (полевые исследования):

- 4.2.1. Подготовка, оснащение, выезд полевых бригад.

- 4.2.2. Описание ландшафтной характеристики расположения земельного участка.
- 4.2.3. Определение оптимального расположения шурфов и раскопов по отношению к проектируемому участку.
- 4.2.4. Разбивка шурфов и раскопов, ориентированных по сторонам света.
- 4.2.5. Фотофиксация в процессе подготовки к шурфовке.
- 4.2.6. Выбор условного нулевого репера, определение его абсолютной высоты по Балтийской системе высот. Нивелирование поверхности шурфов и раскопов.
- 4.2.7. Выборка культурных напластований по слоям, с трехмерной фиксацией находок на плане шурфаб.
- 4.2.8. Выявление археологического материала в культурном слое.
- 4.2.9. Изучение культурного слоя в процессе открытия шурфов и раскопов с зачисткой профилей для получения вертикальных разрезов.
- 4.2.10. Фотофиксация процесса работ, отдельных находок и скоплений материала *in situ*.
- 4.2.11. Зачистка материковой поверхности с целью выявления ям.
- 4.2.12. Фото- и графо- фиксация контуров ям.
- 4.2.13. Выборка заполнения ям и сооружений с применением специнструмента.
- 4.2.14. Фото- и графо- фиксация профилей стенок шурфов и раскопов.
- 4.2.15. Отбор археологического материала из заполнения ям и сооружений, полевая консервация вещевого материала.
- 4.2.17. Фотофиксация профилей бортов шурфов и раскопов.
- 4.2.17. Вычерчивание профилей, текстуальное описание стратиграфии, материка и иных объектов в шурфах и раскопах.
- 4.2.18. Ведение полевой документации.

4.3. Камеральные работы:

- 4.3.1. Первичная классификация массового материала.
- 4.3.2. Первичная консервация полевого материала.
- 4.3.3. Камеральная обработка полевых коллекций.
- 4.3.4. Интерпретационная часть.
- 4.3.5. Анализ коллекций.
- 4.3.6. Составление полевой описи.
- 4.3.7. Перебелка и векторизация полевых чертежей.
- 4.3.8. Составление отчетной документации.
- 4.3.9. Передача отчетной документации Заказчику.
- 4.3.10. Сопровождение согласования отчетной документации в региональном органе охраны памятников.

5. Отчетная документация.

5.1. Акт государственной историко-культурной экспертизы земельного участка - культурной экспертизы земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект (кадастровый номер: 78:10:0005171:3432).

6. Технические требования к выполнению работ.

6.1. Отчетная документация должна соответствовать требованиям «Положения о порядке проведения археологических полевых работ (археологических раскопок и разведок) и составления научной отчётной документации», утверждённого постановлением Бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от 12 апреля 2023 г. № 15).

6.2. Заказчик обязуется предоставить Подрядчику инструментальный топографический план объекта археологического наследия в масштабе не менее чем 1:1000, а также ситуационного плана, отражающих современное состояние территории исследования.

6.3. Окончательная отчетная документация по работам сдается в 1 экземпляре на бумажном и электронном носителе.

Приложение 2

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005171:3432 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с подпунктом 34 пункта 1 статьи 9 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (пп. «д» п. 11(1) Положения о Государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 15.07. 2009 г. № 569)

Схема расположения земельного участка на Публичной кадастровой карте



78:10:0005171:3432

Найти

Определение: земельный участок

100 m
300 ft

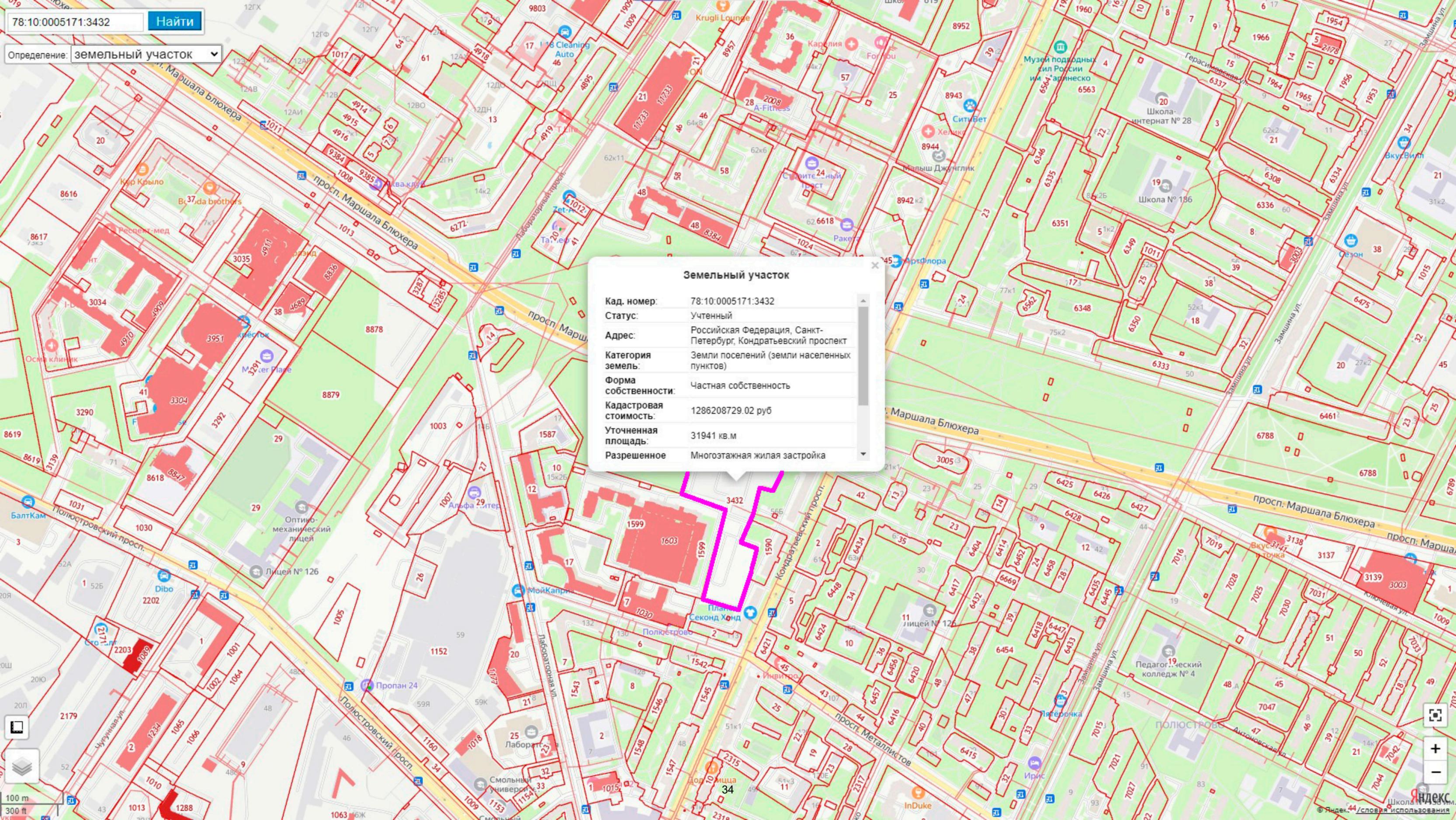


78:10:0005171:3432 Найти

Определение: земельный участок

Земельный участок

Кад. номер:	78:10:0005171:3432
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект
Категория земель:	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1286208729.02 руб
Уточненная площадь:	31941 кв.м
Разрешенное	Многоэтажная жилая застройка



100 m
300 ft

Яндекс

Приложение 3

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005171:3432 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с подпунктом 34 пункта 1 статьи 9 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (пп. «д» п. 11(1) Положения о Государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 15.07. 2009 г. № 569)

Копия письма КГИОП от 16.02.2023 г. № 01-43-2836/23-0-1



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ
ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
(КГИОП)**

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 417-43-03, факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru/>

**Заместителю руководителя
Службы заказчика
ООО «РСТИ на Кондратьевском
(специализированный застройщик)»**

Морозовой Н.В.

os19@rsti.ru

№01-43-2836/23-0-1 от 16.02.2023

№ 01-43-2836/23-0-0 от 09.02.2023

На № 8 от 09.02.2023

В ответ на Ваше обращение КГИОП сообщает, что земельный участок по адресу: **г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект** (кадастровый номер: 78:10:0005171:3432) расположен в границах:

- вне зон охраны объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен вне границ территории исторического поселения.

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, на рассматриваемом земельном участке. В связи с этим, а также в соответствии с требованиями ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», требуется проведение государственной историко-культурной экспертизы земельного участка. Согласно требованиям п. 11.3 постановления Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о

государственной историко-культурной экспертизе» государственная историко-культурная экспертиза земельного участка проводится путем археологической разведки.

Данное письмо носит информативный характер и не является разрешением на производство работ.

**Начальник Управления
государственного реестра
объектов культурного наследия**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 06F237E849F3904F1FB4515726CECA1C
Владелец **Яковлев Петр Олегович**
Действителен с 31.10.2022 по 24.01.2024

П.О. Яковлев

Ерёменко А.В.
(812)417-43-33
Долгушина М.И.
(812) 417-43-46

Приложение 4

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005171:3432 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с подпунктом 34 пункта 1 статьи 9 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (пп. «д» п. 11(1) Положения о Государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 15.07. 2009 г. № 569)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости земельный участок кадастровый номер 78:10:0005171:3432

Приложение 5

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005171:3432 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с подпунктом 34 пункта 1 статьи 9 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (пп. «д» п. 11(1) Положения о Государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 15.07. 2009 г. № 569)

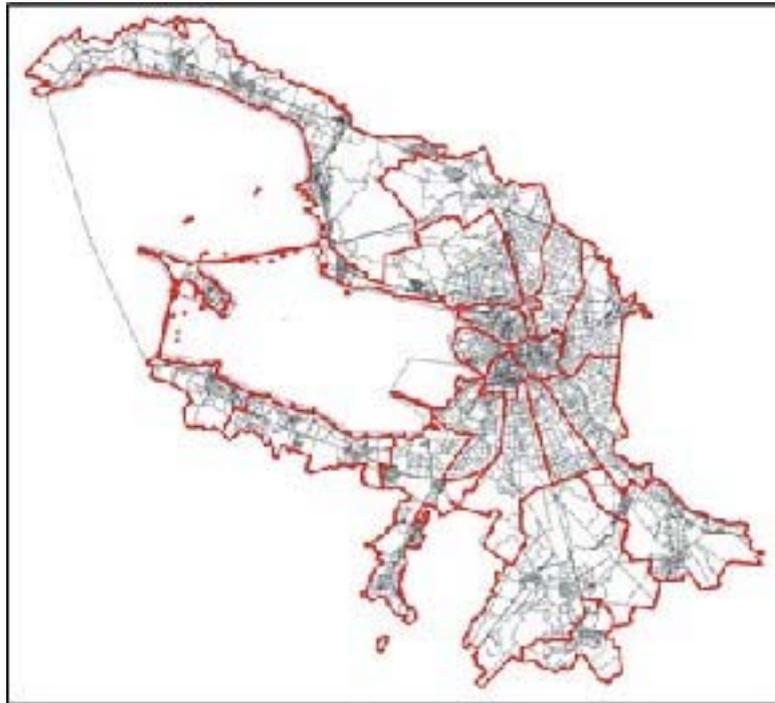
Градостроительный план земельного участка кадастровый номер 78:10:0005171:3432

РФ-78-1-32-000-2023-0086

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

**Санкт-Петербург,
Кондратьевский проспект
78:10:0005171:3432**



Санкт-Петербург

2023

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ РФ-78-1-32-000-2023-0086

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "РСТИ на Кондратьевском (специализированный застройщик)" (регистрационный номер 01-47-74710/22 от 30.12.2022)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка:

Санкт-Петербург,

Калининский район, муниципальный округ Финляндский округ

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

См. Таблицу «Сведения о характерных точках границы земельного участка».

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории:

78:10:0005171:3432

Площадь земельного участка:

31941 +/- 63 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Проект планировки территории не утвержден.

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Комитетом по градостроительству и архитектуре,
Первый заместитель председателя Комитета - главный
архитектор Санкт-Петербурга П.С. Соколов

М.П. _____

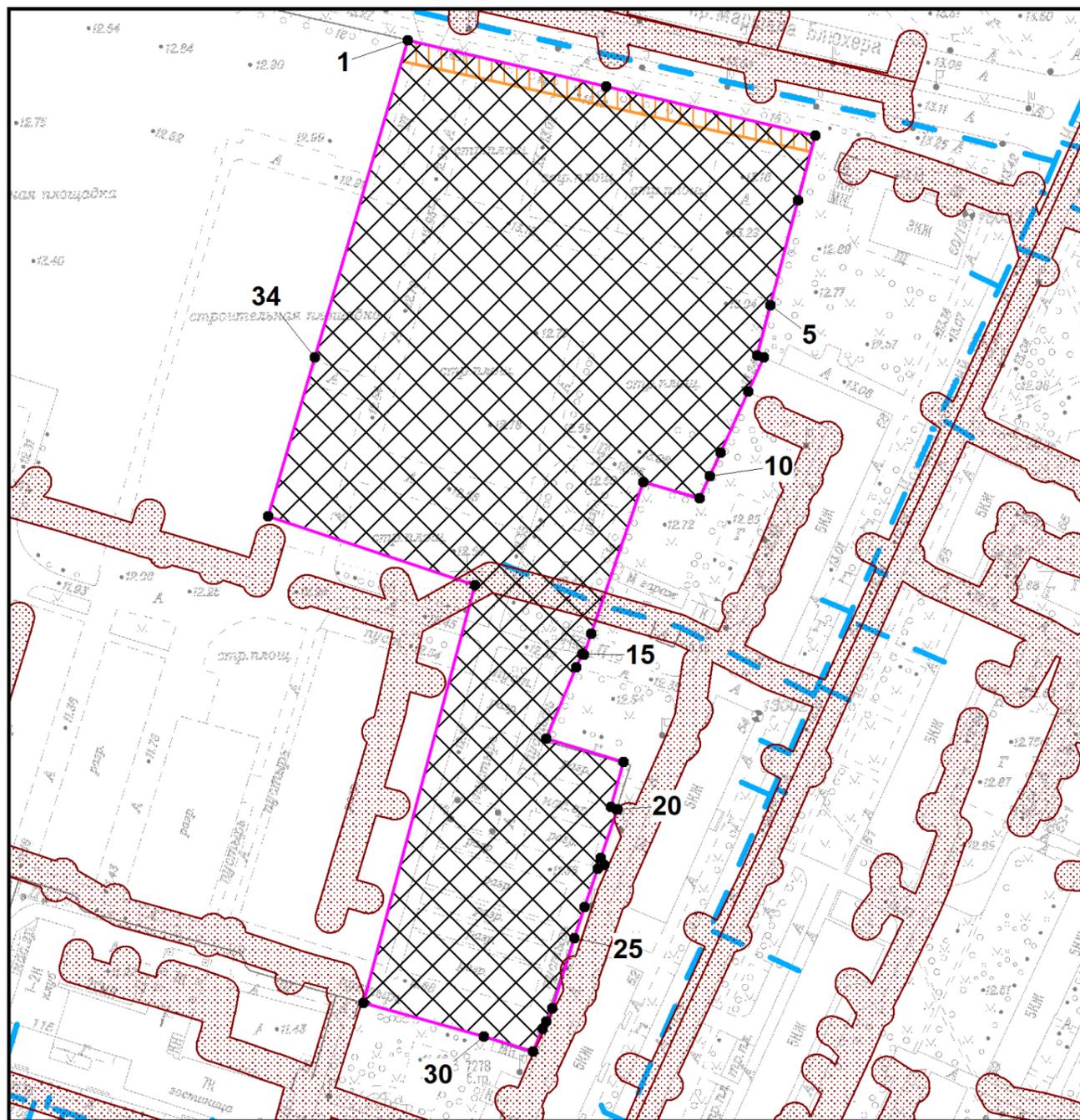
(подпись)

/ П.С. Соколов /

(расшифровка подписи)

Дата выдачи Соответствует дате регистрации
(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005171:3432 (Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земли общего пользования.) *
- границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка)
- зона градостроительных ограничений *
- водопроводная сеть (78:10:0000000:3103)
- охранная зона канализационных сетей (указано в соответствии с АИС УГД)

(*) - в соответствии с выпиской из ЕГРН от 30.12.2022г. № КУВИ-001/2022-232507615

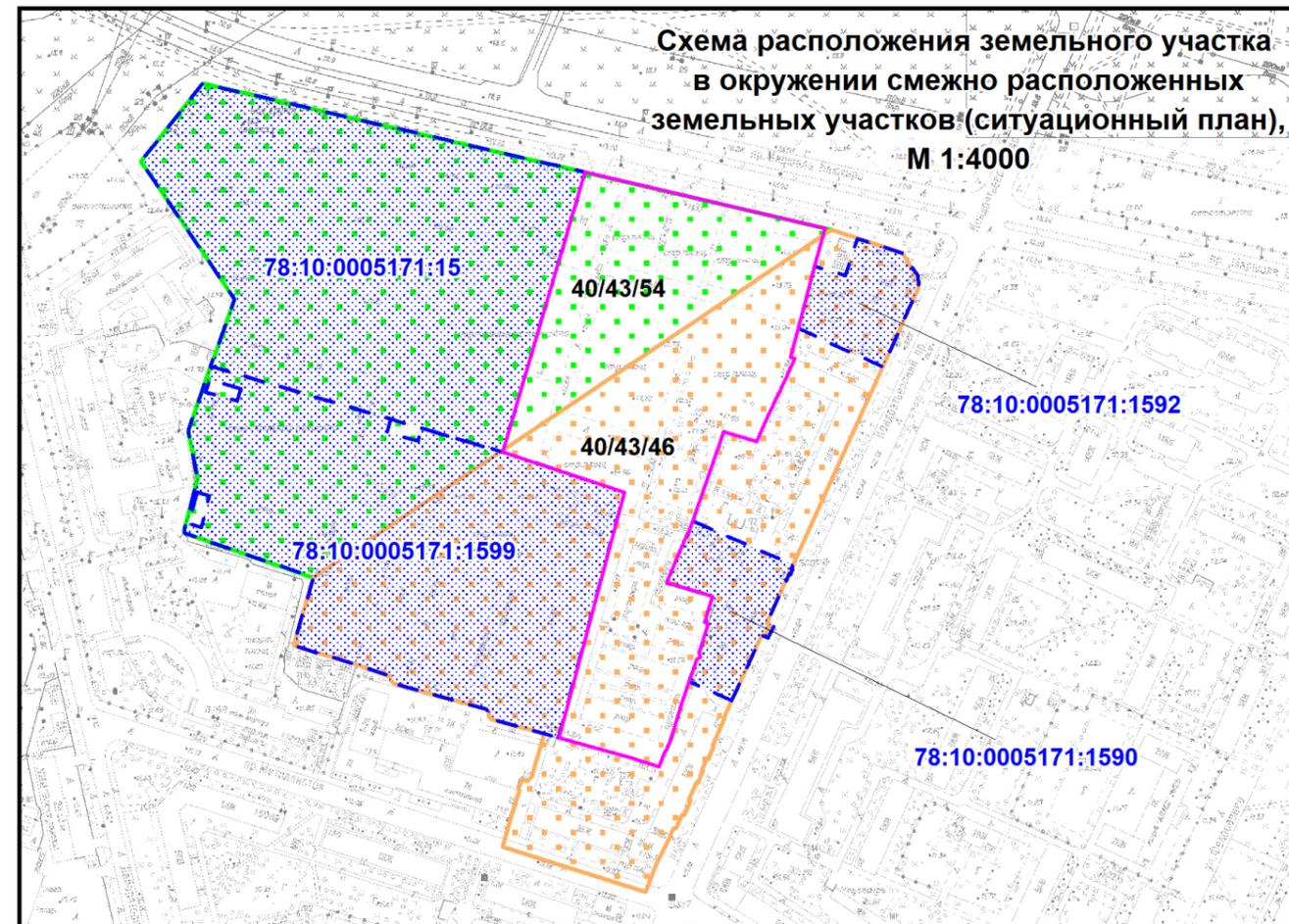


Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М 1:4000

- 40/43/54 - границы действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений
- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет
- 78:10:0005171:1592 - кадастровый номер смежного земельного участка

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 1985 г., М1:2000.

В границах земельного участка могут находиться зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости объекты капитального строительства без описания границ и объекты капитального строительства, не учтенные (или сведения о которых не получены в установленный срок) в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.

В границах земельного участка могут находиться зоны с особыми условиями использования, не учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.

РФ-78-1-32-000-2023-0086					
Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
				Васильева А.Ю.	12.01.2023
Градостроительный план земельного участка				Стадия	Лист
Чертеж градостроительного плана М1:2000				Листов	Листов
				1	1
				Комитет по градостроительству и архитектуре	

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне ТЗЖ2 - жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

Установлен градостроительный регламент (градостроительные регламенты применяются к правоотношениям, возникшим после вступления их в силу).

В границах одного земельного участка допускается с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов размещение двух и более объектов капитального строительства с основными, условно разрешенными и вспомогательными видами использования.

В границах одного земельного участка, в составе одного объекта капитального строительства допускается с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условно разрешенных и вспомогательных).

Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

Отнесение объектов, не перечисленных в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном в соответствии с действующим законодательством, к объектам основных или условно разрешенных видов использования земельных участков, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга, созданной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.05.2006 №560 "О Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга".

Вестибюли метрополитена и киоски вентиляционных шахт метрополитена, а также диспетчерские (конечные) станции и отстойно-разворотные кольца пассажирского транспорта могут располагаться в любой территориальной зоне при условии соблюдения требований действующего законодательства к размещению таких объектов.

Использование видов разрешенного использования "железнодорожные пути" (код 7.1.1), "внеуличный транспорт" (код 7.6) и "улично-дорожная сеть" (код 12.0.1) допускается без отдельного указания в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, если иное не предусмотрено федеральным законодательством.

Строительство и реконструкция объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о социальной защите инвалидов, без приспособления указанных объектов для беспрепятственного доступа к ним инвалидов и использования их инвалидами не допускаются, независимо от того, к какому виду разрешенного использования относятся такие объекты.

Жилые дома размещаются на земельных участках с видами разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1), "среднеэтажная жилая застройка" (код 2.5), "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" (код 2.6) при возможности их обеспечения объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы).

Размещение объектов обслуживания жилой застройки нежилого назначения во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома допускается только в случае, если указанные объекты имеют обособленный вход для посетителей, подъезд и места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта и при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки нежилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 15% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1).

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки нежилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 20% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования "среднеэтажная жилая застройка" (код 2.5).

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки нежилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 15% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" (код 2.6).

Помещения при квартирах или индивидуальных жилых домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

Размещение во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов) допускается только в случае, если указанные объекты обеспечены необходимой в соответствии с Правилами долей озеленения, а также детскими (игровыми) и хозяйственной площадками, для которых могут быть образованы или использованы отдельные земельные участки в пределах квартала.

Площадь детских (игровых) и хозяйственной площадок для объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов), размещаемых во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, определяется исходя из вместимости: не менее 24 кв. м на 1 место.

Детские (игровые) площадки допускается размещать за пределами земельного участка, на котором размещен многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями объекта обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детского сада) в границах квартала, но на расстоянии не более 300 м от указанного объекта обслуживания жилой застройки, если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрена организация детской (игровой) площадки в границах образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений в соответствии с пунктом 1.9.9 раздела 1 Приложения №7 к Правилам. При этом площадь детской (игровой) площадки не должна превышать 20% площади образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений.

Гостиницы, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2016 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные", размещаются на земельных участках в границах соответствующих территориальных зон, градостроительными регламентами которых предусмотрен вид разрешенного использования "гостиничное обслуживание" (код 4.7), при возможности их обеспечения объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы), в соответствии с требованиями, установленными Правилами к размещению объектов, относящихся соответственно к видам разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1), "среднеэтажная жилая застройка" (код 2.5), "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" (код 2.6), а также иными требованиями к размещению объектов жилой застройки в соответствии с действующим законодательством.

Возможность обеспечения объектами обслуживания жилой застройки подтверждается наличием одного из следующих документов:

утвержденной документации по планировке территории, в составе которой предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1 при условии, что

данные объекты включены в Адресную инвестиционную программу либо создание указанных объектов подтверждается документом, из которого следуют обязательства физических или юридических лиц по созданию таких объектов;

утвержденной Адресной инвестиционной программы, предусматривающей размещение объектов обслуживания, жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1.

Выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства в сфере жилищного строительства осуществляется при наличии решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.

Выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения осуществляется при наличии решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий и иных зон, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру (требованию), применению подлежат более строгие ограничения.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных в предыдущем абзаце объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Проекты планировки территории, проекты планировки с проектами межевания территории, утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила) применяются без приведения в соответствие с Правилами (изменениями в Правила), если иное не установлено законом Санкт-Петербурга.

При противоречии с Правилами проектов планировки территории, проектов планировки с проектами межевания территории, утвержденных до вступления в силу Правил (изменений в Правила) применительно к территориям, в отношении которых до 01.03.2015 заключен договор аренды для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства, в течение срока действия указанного договора применяются проекты планировки территории, проекты планировки с проектами межевания территории без приведения в соответствие с Правилами (изменениями в Правила), если иное не установлено законом Санкт-Петербурга.

При противоречии с Правилами проектов планировки территории, проектов планировки с проектами межевания территории, утвержденных до вступления в силу Правил (изменений в Правила) применительно к территориям, в отношении которых заключены договоры о развитии застроенных территорий в течение срока действия указанных договоров применяются проекты планировки территории, проекты планировки с проектами межевания территории без приведения в соответствие с Правилами (изменениями в Правила), если иное не установлено

законом Санкт-Петербурга.

Утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила) проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах территорий, в которых предусматривается осуществление комплексного развития территории в соответствии с приложением №6 к Правилам, признаются недействующими, за исключением случаев, предусмотренных в следующем абзаце, и не учитываются при подготовке документации по планировке территории в целях комплексного развития территории, осуществляемого в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), действуют в период срока, указанного в разрешениях на строительство, а также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие.

Со дня утверждения документации по планировке территории в целях комплексного развития территории ранее утвержденная документация по планировке территории признается утратившей силу.

Разрешения на условно разрешенный вид использования и разрешения на отклонение от предельных параметров, выданные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), действуют пять лет и не подлежат продлению за исключением случаев, когда разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных параметров учтены в параметрах застройки территории в составе утвержденных и действующих проектов планировки территории, а равно проектов планировки с проектами межевания территории, если в соответствии с разрешением на условно разрешенный вид использования был утвержден акт о выборе земельного участка до 01.03.2015 в пределах срока его действия, а также случаев, когда указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство. В случае если указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство, такие разрешения действуют в пределах срока действия разрешения на строительство.

Соблюдение требований градостроительного регламента в части обеспечения жилых домов, размещаемых на земельных участках с видами разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), а также гостиниц, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные», объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы), определяется Градостроительной комиссией Санкт-Петербурга в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 24.05.2021 №314.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (везде и далее - Правила).

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Код	Вид использования
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	

2.5	Среднеэтажная жилая застройка
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
2.7.1	Хранение автотранспорта
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.2.1	Дома социального обслуживания<*>
3.2.2	Оказание социальной помощи населению<*>
3.2.3	Оказание услуг связи<*>
3.2.4	Общежития<*>
3.3	Бытовое обслуживание<*>
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание<*>
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности<*>
3.8.1	Государственное управление
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание<*>
4.3	Рынки<*> <***>
4.4	Магазины<*>
4.5	Банковская и страховая деятельность<*> <***>
4.6	Общественное питание<*> <***>
4.9	Служебные гаражи
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом
6.8	Связь<*>
7.6	Внеуличный транспорт
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов<*>
3.7.2	Религиозное управление и образование<*>
4.7	Гостиничное обслуживание<*>
4.9.1.1	Заправка транспортных средств<*>
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха<*>
4.9.1.3	Автомобильные мойки<*>
4.9.1.4	Ремонт автомобилей<*>

<*> могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и (или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

<***> относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках

не превышает 1500 кв. м. В случае если общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках превышает 1500 кв. м, то вид разрешенного использования относится к условно разрешенным видам использования.

Использование земельного участка и (или) объекта капитального строительства с условно разрешенным видом использования допускается после предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом законодательства Санкт-Петербурга.

Часть площади земельного участка, занимаемая объектами с условно разрешенными видами использования, с относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными параметрами разрешенного строительства, необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерного обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50% от общей площади соответствующего земельного участка.

Суммарная площадь частей земельных участков, занимаемых объектами с условно разрешенными видами использования, не должна превышать 50% от общей площади соответствующей территориальной зоны.

В случае если на земельном участке размещаются объекты капитального строительства с условно разрешенным и основным видами разрешенного использования, расчет предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объекта капитального строительства с основным видом разрешенного использования осуществляется применительно к части земельного участка, занимаемой таким объектом капитального строительства.

При обосновании размещения объектов с условно разрешенным видом использования в составе утвержденной документации по планировке территории, такие объекты с относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными параметрами разрешенного строительства, необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерного обеспечения и благоустройства могут быть размещены на 100 % площади соответствующего земельного участка при соблюдении абзаца третьего настоящего пункта.

Использование земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется без разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в случае, если:

условно разрешенный вид использования земельного участка учтен в составе документации по планировке территории и на момент ее утверждения в соответствии с градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны являлся основным видом разрешенного использования;

на земельном участке расположен объект капитального строительства и на дату выдачи разрешения на строительство указанного объекта градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны вид разрешенного использования такого объекта относился к основным видам разрешенного использования.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

1. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и только совместно с ними могут применяться вспомогательные виды разрешенного использования, в случае, если объекты, относящиеся к вспомогательным видам разрешенного использования, связаны, в том числе технологически, с объектами, относящимися к основным и(или) условно разрешенным видам использования, и обеспечивают использование объектов, относящихся к основным и(или) условно

разрешенным видам использования.

Вспомогательные виды разрешенного использования выбираются при соблюдении строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов из числа:

основных видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны, в случае, если площадь помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не превышает 700 кв. м;

условно разрешенных видов использования, установленных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны (за исключением видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6), при соблюдении одного из следующих условий:

1.1. Суммарная доля площади помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на одном земельном участке, не должна превышать 30% общей площади помещений зданий, строений и сооружений на данном земельном участке, включая подземную часть, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 2 настоящего раздела.

1.2. Часть площади земельного участка, занимаемая отдельно стоящими объектами вспомогательных видов разрешенного использования, с относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными параметрами разрешенного строительства, необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерного обеспечения и благоустройства, не должна превышать 15% общей площади соответствующего земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 2 настоящего раздела.

Для видов объектов, относящихся к видам разрешенного использования "обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий" (код 5.1.1), "обеспечение занятий спортом в помещениях" (код 5.1.2), "площадки для занятий спортом" (код 5.1.3), "оборудованные площадки для занятий спортом" (код 5.1.4), "водный спорт" (код 5.1.5), "авиационный спорт" (код 5.1.6), "спортивные базы" (код 5.1.7), указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

2. В границах территориальных зон Т1Ж1, Т1Ж2-1, Т1Ж2-2 для видов разрешенного использования "для индивидуального жилищного строительства" (код 2.1) и "ведение садоводства" (код 13.2) вспомогательные виды разрешенного использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных градостроительными регламентами указанных территориальных зон, могут применяться при соблюдении следующих условий:

2.1. Суммарная доля площади помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на одном земельном участке, не должна превышать 40% общей площади помещений зданий, строений и сооружений на данном земельном участке, включая подземную часть.

2.2. Часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не должна превышать 35% общей площади соответствующего земельного участка, а также относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства.

3. Соблюдение условий, предусмотренных в пунктах 1 и 2 настоящего раздела, в случае размещения объектов основных и(или) условно разрешенных видов использования одновременно с вспомогательными видами разрешенного использования должно быть подтверждено в составе проектной документации.

Соблюдение условий, предусмотренных в пунктах 1 и 2 настоящего раздела, в иных случаях обеспечивается лицом, осуществляющим строительство.

4. Расчет озеленения земельного участка в целях размещения объектов вспомогательных видов разрешенного использования осуществляется в соответствии с пунктом 1.9.7 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела	См. п.1, п.13 настоящего подраздела	См. п.3 настоящего подраздела	См. п.5, п.6 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела	-	См. п.2, п.4, п.7- п.12 настоящего подраздела

1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктом 1.4.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам:

Предельный размер земельного участка не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

2. Максимальное значение коэффициента использования территории устанавливается в соответствии с пунктами 1.5.1 - 1.5.7 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктами 1.6.1 - 1.6.6 раздела 1 Приложения №7 к Правилам:

3.1. Минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов от границ земельных участков - 0 м.

3.2. Минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований, дверными и иными проемами от границ земельных участков определяются следующим образом:

по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых

земельные участки не образованы, не менее 10 м;

в случае если земельный участок является смежным с территориями (земельными участками), расположенными в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства, минимальный отступ от границ такого земельного участка не менее 3 м.

3.3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающих с улицами и (или) красными линиями указанных улиц, устанавливаются:

для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящими на магистральные улицы, - 6 м.

для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящими на прочие улицы, - 3 м.

для прочих зданий - 0 м.

3.4. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений, совпадающих с внутриквартальными проездами и (или) красными линиями указанных проездов, определяются по следующей формуле:

$L \text{ отступа} = 10 - L \text{ проезда} / 2$,

где:

L проезда - ширина проезда и (или) ширина проезда в красных линиях в метрах,

L отступа - величина отступа от внутриквартального проезда и (или) внутриквартального проезда в красных линиях в метрах.

В случае если в результате расчета величина отступа составляет 0 метров или имеет отрицательное значение, размещение зданий, строений, сооружений допускается с отступом от границ земельного участка - 0 м.

Для целей применения настоящего пункта ширина проезда определяется на основании топографической карты-схемы со сроком выполнения не позднее трех лет на дату расчета, содержащейся в проектной документации, либо на основании красных линий, утвержденных в установленном порядке.

Требования пунктов 3.1. - 3.4. настоящего раздела не применяются в случае реконструкции зданий, строений и сооружений без изменения местоположения объекта капитального строительства в границах земельного участка (в границах существующего фундамента) при условии соблюдения иных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

4. Максимальные выступы за красную линию (за исключением красных линий внутриквартальных проездов) частей зданий, строений и сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков и выше 3,5 м от поверхности земли. При этом суммарная ширина всех эркеров в каждом этаже не должна превышать 30% ширины фасада здания, выходящего на красную линию, в этом этаже.

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке не устанавливается.

6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.8.1 - 1.8.7 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

При определении максимальной высоты зданий, строений и сооружений не учитываются антенны, молниеотводы и другие инженерные устройства, не оказывающие влияния на безопасность здания, строения, сооружения и не перечисленные во втором, четвертом и пятом абзацах пункта 1.8.6.1 раздела 1 Приложения №7 к Правилам, а также во втором, третьем и восьмом абзацах пункта 1.8.6.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам в составе инженерного оборудования.

Максимальная высота промышленных дымовых труб, дымовых труб котельных, за

исключением инженерного оборудования, предусмотренного в пунктах 1.8.6.1 и 1.8.6.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам, вытяжных башен, градирен с несущими стволами из кирпича, железобетона, металла и композиционных материалов, обеспечивающих эффективное рассеивание дымовых газов различной температуры, влажности и агрессивности до допустимых действующими гигиеническими нормами пределов концентрации на уровне земли в соответствии с требованиями экологии, необходимым разряжением на уровне ввода газохода и (или) требованиями безопасности полетов воздушного транспорта, в градостроительных регламентах не устанавливается.

Для целей применения настоящего пункта под промышленными дымовыми трубами, вытяжными башнями, градирнями понимаются высотные сооружения промышленных предприятий, предусмотренные СП 43.13330.2012 «СНиП 2.09.03-85 «Сооружения промышленных предприятий».

Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 40/43/46 и 40/43/54 * м:

40 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапета плоской кровли, карниза, конька или фронтона скатной крыши, купола, башни, шпиля), включая инженерное оборудование, выполненное в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), а также выходы на кровлю, отклонение от которой допускается при наличии условий, установленных частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

43 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения для размещения инженерного оборудования, выполненного в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), а также выходов на кровлю.

Применение данной высоты (43 м) допускается исключительно для размещения объектов, указанных в предыдущем абзаце при одновременном соблюдении следующих условий:

суммарная доля площади занимаемой объектами, указанными в абзаце третьем настоящего пункта, составляет не более 25% от площади кровли (крыши) здания, строения, сооружения;

высота указанных объектов определяется от высоты 40 м.

Отклонение от данной высоты (43 м) не допускается.

46 (54) – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапета плоской кровли, карниза, конька или фронтона скатной крыши, купола, башни, шпиля), включая инженерное оборудование, выполненное в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), выходы на кровлю, отклонение до которой допускается при наличии условий, установленных частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При этом данное значение максимальной высоты (46 (54) м) зданий, строений и сооружений, является предельным для отклонения.

(*) - границы действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений отображены на Чертеже градостроительного плана земельного участка.

7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным

видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельном участке, - V.

9. Минимальная площадь озеленения земельного участка устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.10.1 - 1.10.9 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

11. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 - 1.13.5 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

13. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

			Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка					
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)								
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства		
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

Не имеется

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Не имеется

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

Не заполняется

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

1. Зона градостроительных ограничений (78:10:0005171:3432/1):

Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 920 кв.м.

2. Охранная зона канализационных сетей:

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
Зона градостроительных ограничений (78:10:0005171:3432/1)	1-9	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона канализационных сетей	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого

расположен земельный участок

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию

1. АО "Теплосеть Санкт-Петербурга".

Информация о возможности подключения объекта капитального строительства к системе теплоснабжения от 16.01.2023 № ЦТП/43/7-17.

Объект капитального строительства может быть подключен к Выборгской ТЭЦ-17 ПАО "ТГК-1".

2. ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга", информация о возможности подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям водоснабжения, водоотведения от 13.01.2023 № ИСХ-00217/48:

- Водоснабжение: подача воды питьевого качества из системы холодного водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 10,417 куб.м/час (250,00 куб.м/сут); Точка подключения на границе земельного участка.

- Водоотведение: сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 10,417 куб.м/час (250,00 куб.м/сут), а также сброс поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 10,335 куб.м/час (62,012 куб.м/сут). Точка подключения на границе земельного участка.

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Санкт-Петербурга «О благоустройстве в Санкт-Петербурге» от 25.12.2015 №891-180.

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Материалы и результаты инженерных изысканий на дату выдачи ГПЗУ отсутствуют (или содержат сведения, отнесенные федеральными законами к категории ограниченного доступа).

Сведения о характерных точках границы земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	98980.03	117779.76
2	98964.36	117847.01
3	98947.8	117918.09
4	98925.72	117912.26
5	98890.1	117902.85
6	98873.11	117898.36
7	98872.41	117900.55
8	98860.86	117895.27
9	98840.18	117885.86
10	98832.21	117882.24
11	98824.65	117878.8
12	98830.1	117859.59
13	98778.72	117841.9
14	98771.64	117839.46
15	98771.8	117838.94
16	98767.2	117836.9
17	98743.06	117826.71
18	98735.13	117853.07
19	98719.9	117848.61
20	98719.09	117850.87
21	98702.55	117845.31
22	98700.12	117846.37
23	98698.91	117844.2
24	98685.82	117839.78
25	98675.43	117836.28
26	98651.57	117828.67
27	98646.99	117826.7
28	98644.71	117825.5
29	98636.89	117822.31
30	98641.92	117805.67
31	98653.4	117764.77
32	98795.08	117802.51
33	98818.47	117732.23
34	98872.51	117748.13
1	98980.03	117779.76

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:10:0005171:3432/1

1	98980.03	117779.76
2	98964.36	117847.01
3	98947.8	117918.09
4	98942.26	117916.63
5	98949.35	117884.18
6	98958.06	117845.48

7	98958.48	117843.62
8	98968.59	117798.6
9	98973	117777.69
1	98980.03	117779.76

Приложение 6

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005171:3432 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с подпунктом 34 пункта 1 статьи 9 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (пп. «д» п. 11(1) Положения о Государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 г. № 569)

Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям на объекте: «Архитектурно-градостроительный потенциал территории в границах земельных участков с кадастровым номером: 78:10:0005171:3432, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, участок 2». Пояснительная записка. Текстовые и графические приложения. Шифр: 6607-22 / ООО «МегаМейд Проект». – СПб., 2023. (извлечение)

Рег.№ 7806479303-20221101-0934 в Ассоциации инженеров изыскателей
«Межрегиональное объединение профессиональных изыскателей»

Заказчик: **ООО «РСТИ (специализированный застройщик)»**

Арх.№:6607-22

Шифр: 6607-22

Технический отчет

Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям на объекте:
«Архитектурно-градостроительный потенциал территории в границах земельных
участков с кадастровым номером: 78:10:0005171:3432, по адресу: г. Санкт-
Петербург, Кондратьевский проспект, участок 2».

Пояснительная записка.
Текстовые и графические приложения.

Рег.№ 7806479303-20221101-0934 в Ассоциации инженеров изыскателей
«Межрегиональное объединение профессиональных изыскателей»

Заказчик: **ООО «РСТИ (специализированный застройщик)»**

Арх.№: 6607-22
Уведомление: 6607-22

Технический отчет

Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям на объекте:
«Архитектурно-градостроительный потенциал территории в границах земельных
участков с кадастровым номером: 78:10:0005171:3432, по адресу: г. Санкт-
Петербург, Кондратьевский проспект, участок 2».

Пояснительная записка.
Текстовые и графические приложения.

Генеральный директор:

В.В. Татеишвили

Начальник отдела
инженерных изысканий:

Е.А. Новицкая



Санкт-Петербург

2023 г.

62

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

2530-06-03 2530-06-04

ПРОСП. МАРШАЛА БЛЮХЕРА

КОНДРАТЬЕВСКИЙ ПРОСП.

2530-06-03
2530-06-07

2530-06-04
2530-06-06

Предусмотреть охранные зоны геодезических пунктов согласно Постановлению Правительства РФ от 21.08.2019г. №1080 "Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной инвизириной сети и государственной гравиметрической сети"

- Примечания:
1. Плановая и высотная съемка произведена от сети референсных станций Геоспейдер.
 2. Подземные сооружения, не имеющие выходов на поверхность нанесены по исполнительным чертежам и материалам полевого обследования.
 3. Полнота и местоположение подземных сооружений согласованы.
 4. Свидетельство о допуске на выполнение инженерно-геодезических изысканий СРО: № 0131.011-2017-7806530133-И-030 от 29 июня 2017г.

ООО "МегаМейд Проект"

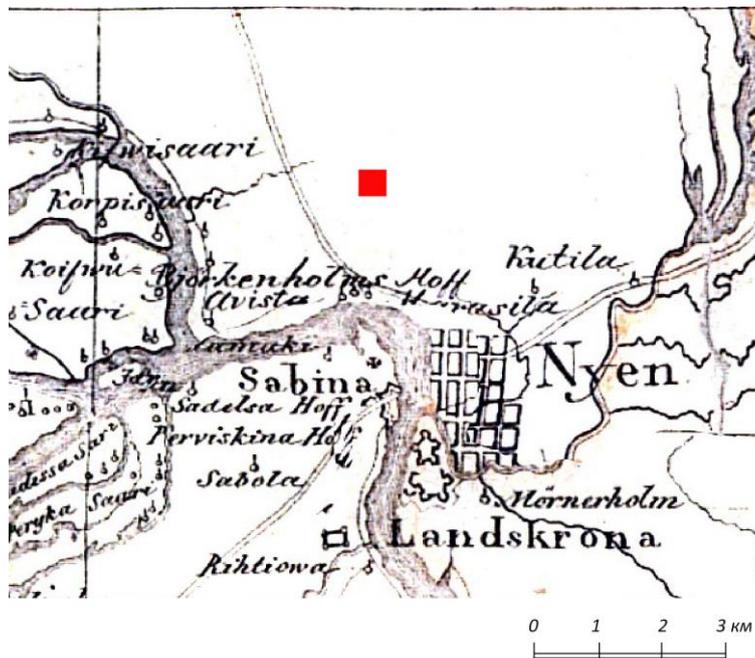
Заказчик: ООО "РСТИ на Кондратьевском (специализированный застройщик)"	Уведомление №6807-22 от 30.11.2022г
Адрес: г. Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский проспект, участок 2 (кад.номер 78:10:0005171:3432).	Комитет по градостроительству и архитектуре г.Санкт-Петербург
Назначение: для проектирования	Масштаб 1:500
Площадь участка: 6,6 га	Координат – СН-84
Составлен по материалам съемки	Высотой части – Балтийская 1977г
Масштаб: 1:500	Изготовлено 1 экз. Лист 1 из 1
Ген. директор Нач. отдела ИИ	Тетюхина В.В. Геодезист Ножицкая Е.А. Инженер Орлова Л.А.

ПРОСП. МЕТАЛЛИСТОВ

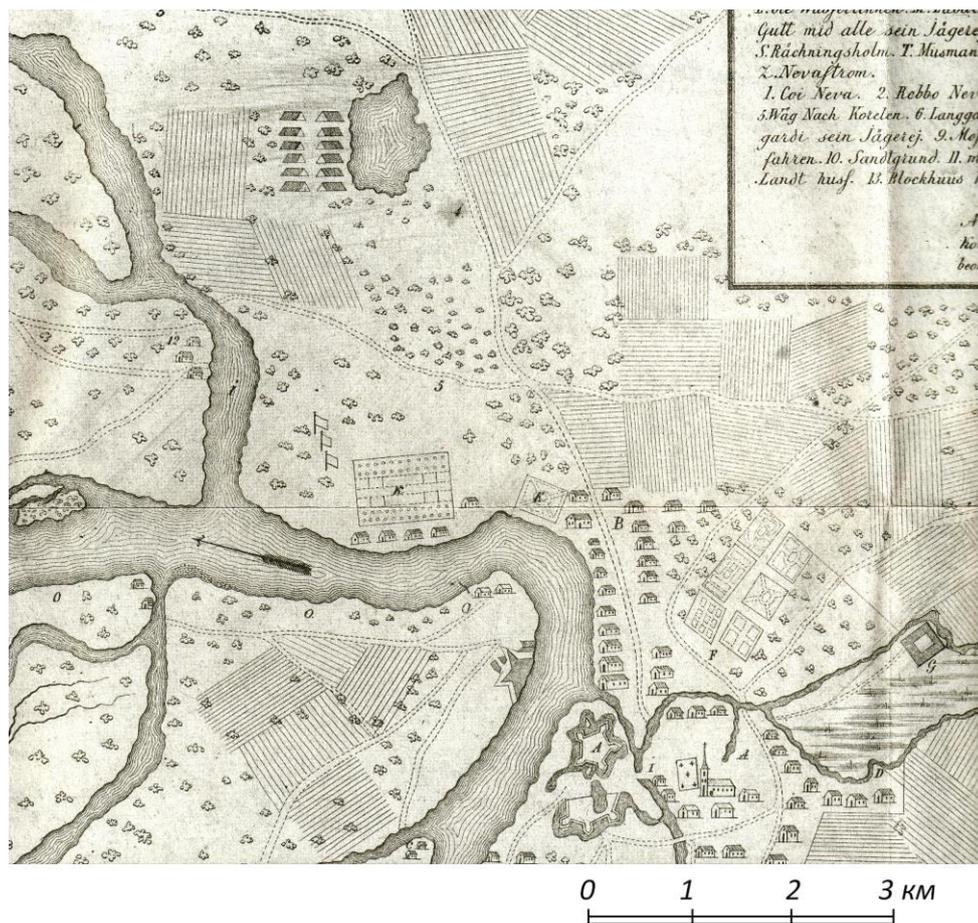
Приложение 7

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005171:3432 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с подпунктом 34 пункта 1 статьи 9 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (пп. «д» п. 11(1) Положения о Государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 15.07. 2009 г. № 569)

Исторические планы местности



Карта 1. Примерное местоположение участка обследования (красным квадратом) на фрагменте так наз. Карты Бергенгейма. Отражает ситуацию 1676 г.



Карта 2. Правый берег Невы ниже Ниена на фрагменте так наз. Плана Крониорта. 1698 г.



0 1 2 3 км

Карта 3. Примерное местоположение участка обследования (красным квадратом) на фрагменте Генерального плана Ингерманландии 1749 г.



0 1 2 3 км

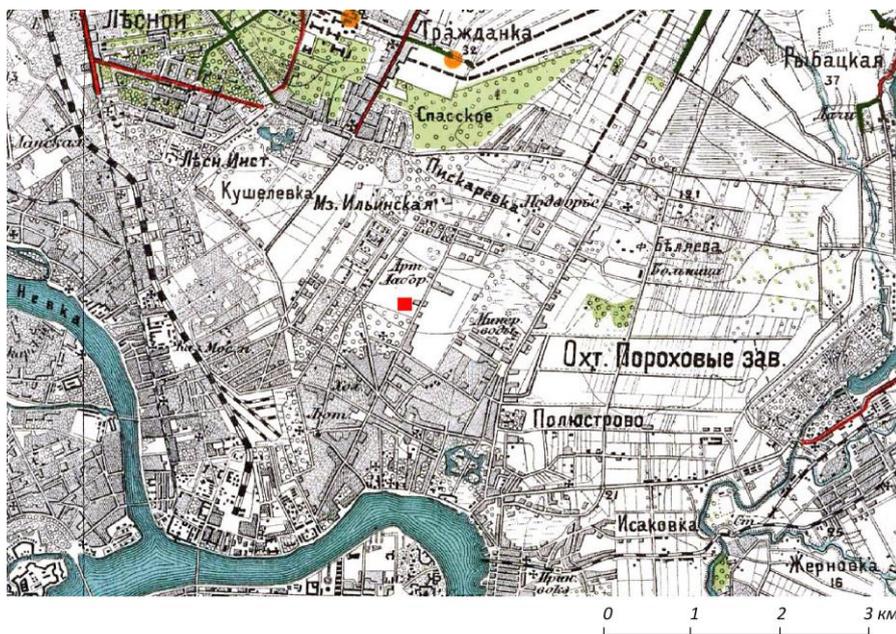
Карта 4. Примерное местоположение участка обследования (красным квадратом) на фрагменте Геометрического генерального плана Санкт-Петербургского уезда 1786 г.



Карта 5. Примерное местоположение участка обследования (красным квадратом) на фрагменте Карты окрестности Санкт-Петербурга 1810 г.



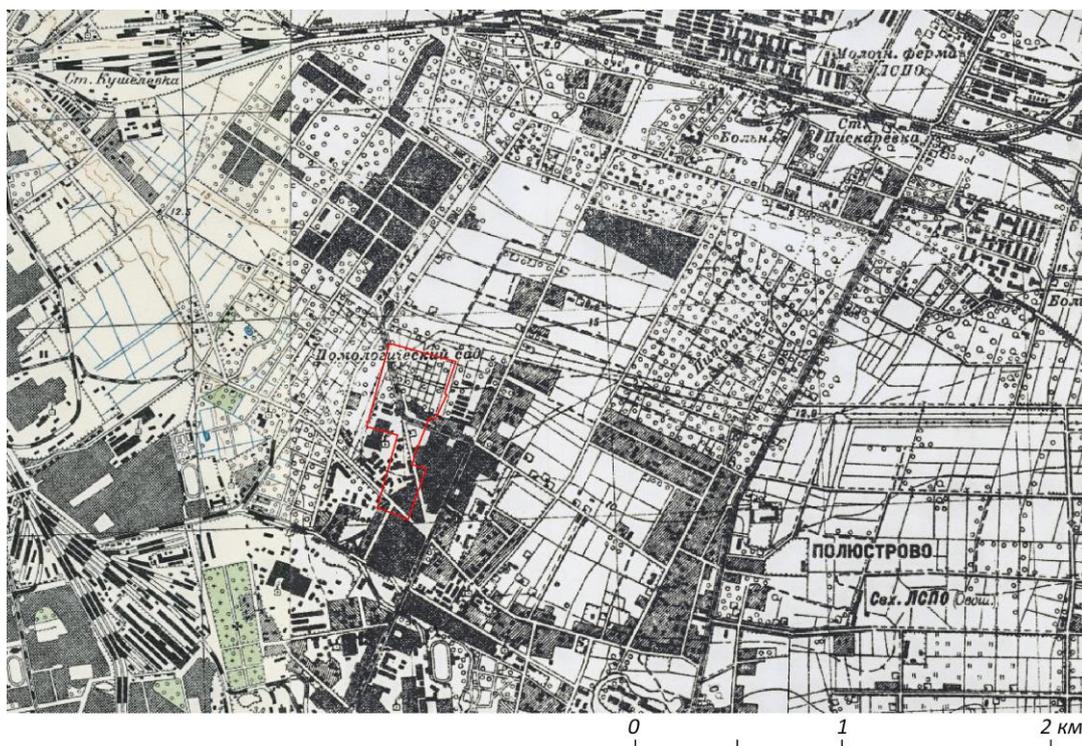
Карта 6. Местоположение участка обследования (красным квадратом) на фрагменте Семитопографической карты «Окрестности Ст. Петербурга...» 1843 г.



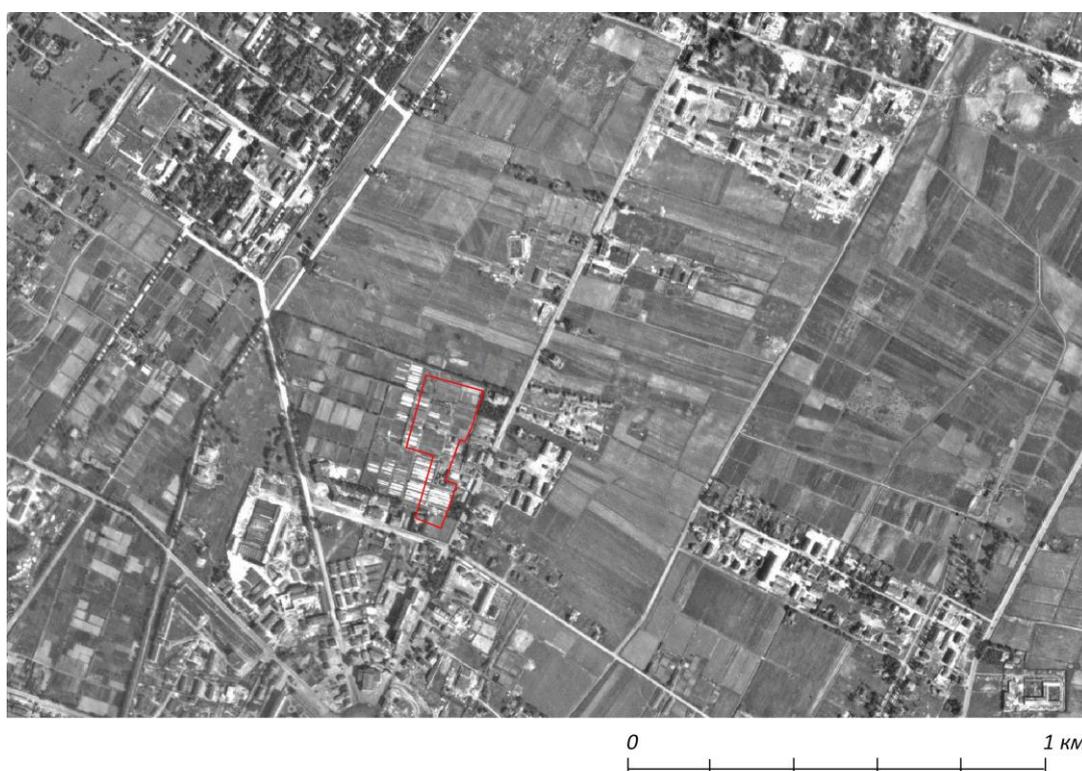
Карта 9. Местоположение участка обследования (красным квадратом) на фрагменте Военно-топографической карты района маневров в Санкт-Петербургской губернии 1913 г.



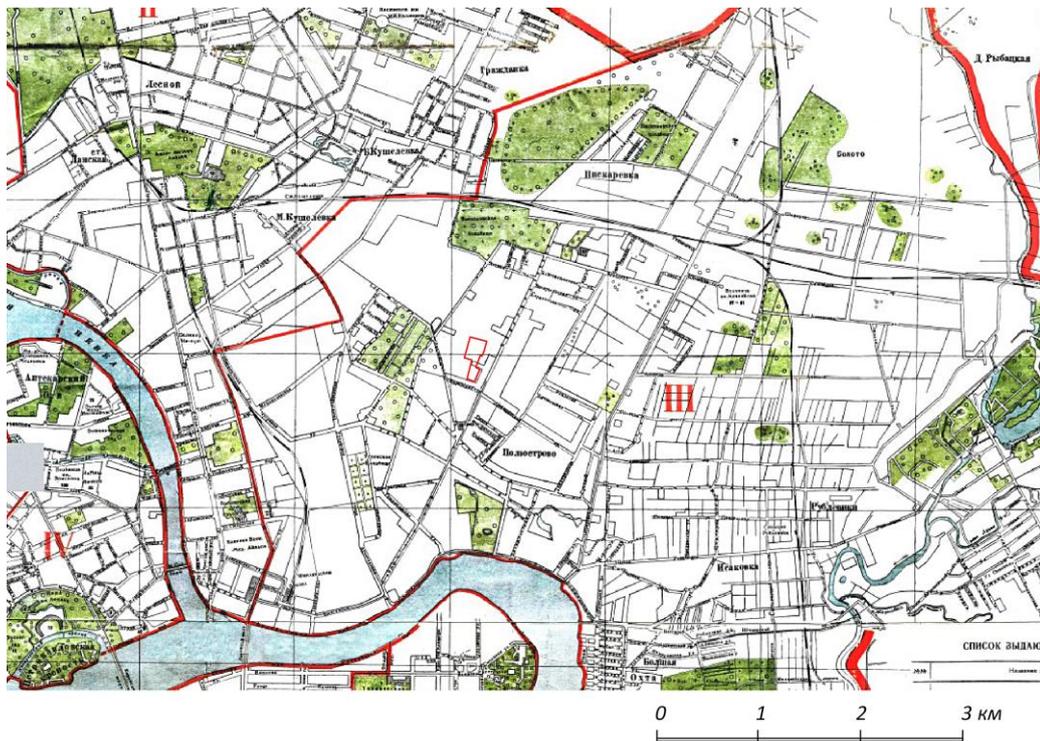
Карта 10. Местоположение участка обследования (обведен красным контуром) на фрагменте Нового плана Ленинграда по данным аэрофотосъемки 1930 г.



Карта 11. Местоположение участка обследования (обведен красным контуром) на фрагменте Топографической карты Ленинградской области 1941 г.



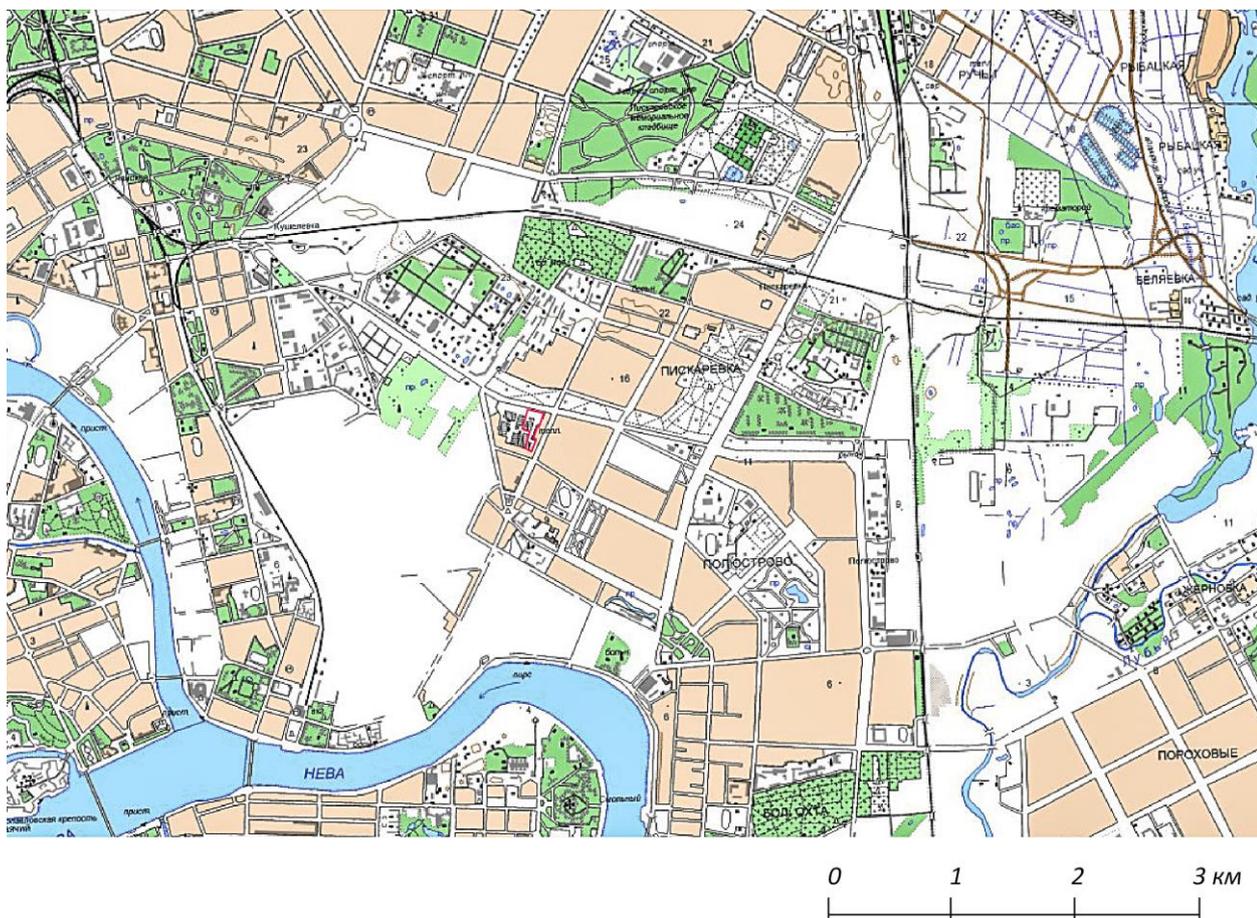
Карта 12. Местоположение участка обследования (обведен красным контуром) на немецком аэрофотоснимке Ленинграда 1941–1944 гг.



Карта 13. Местоположение участка обследования (обведен красным контуром) на План-схеме Ленинграда съемки Треста ГРИИ 1947 г.



Карта 14. Местоположение участка обследования (обведен красным контуром) на спутниковом снимке Ленинграда 1984 г.



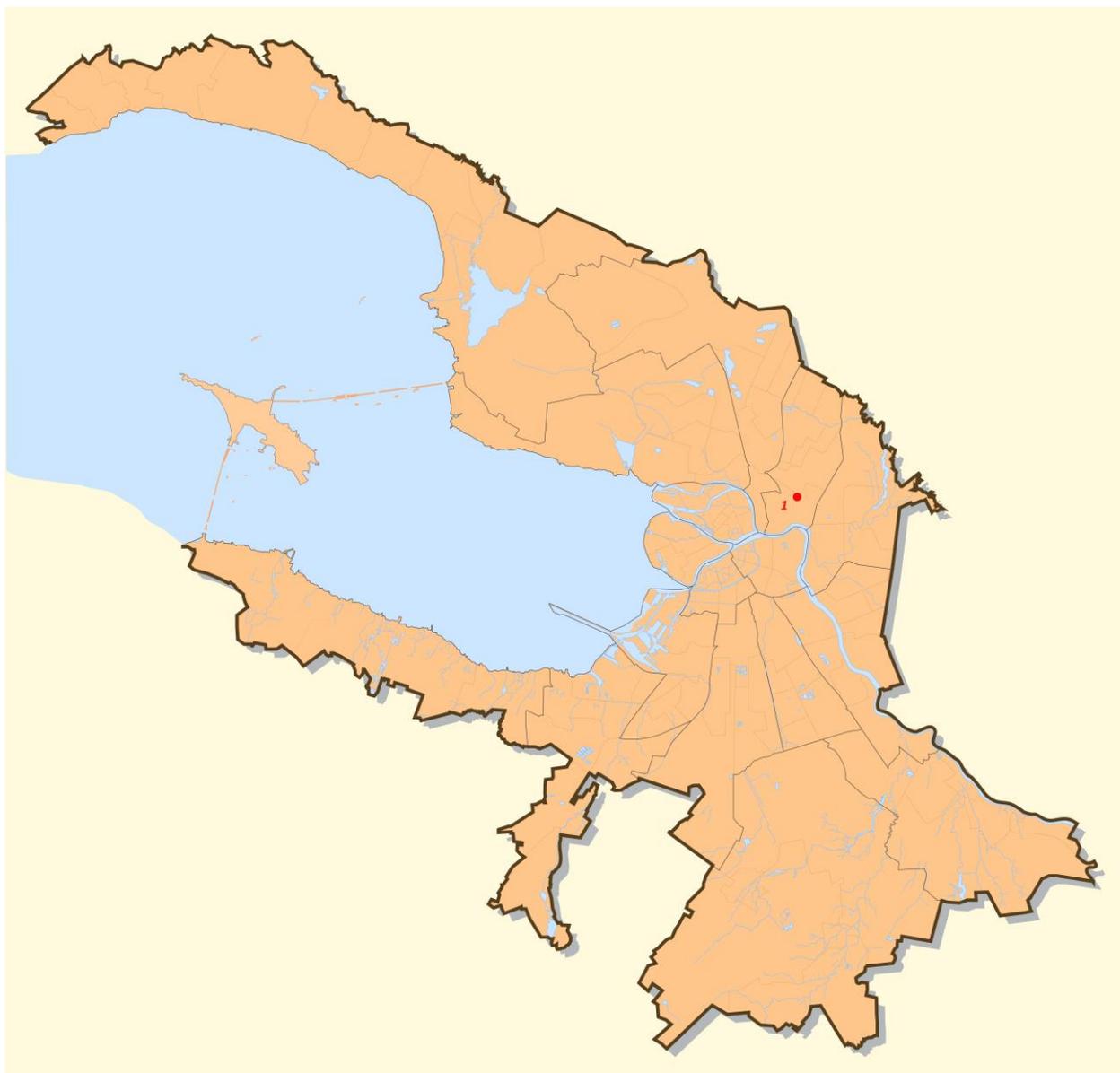
Карта 15. Местоположение участка обследования (обведен красным контуром) на фрагменте топографической карты издания ФГУП «ГОСГИСЦЕНТР». 2005 г.

Приложение 8

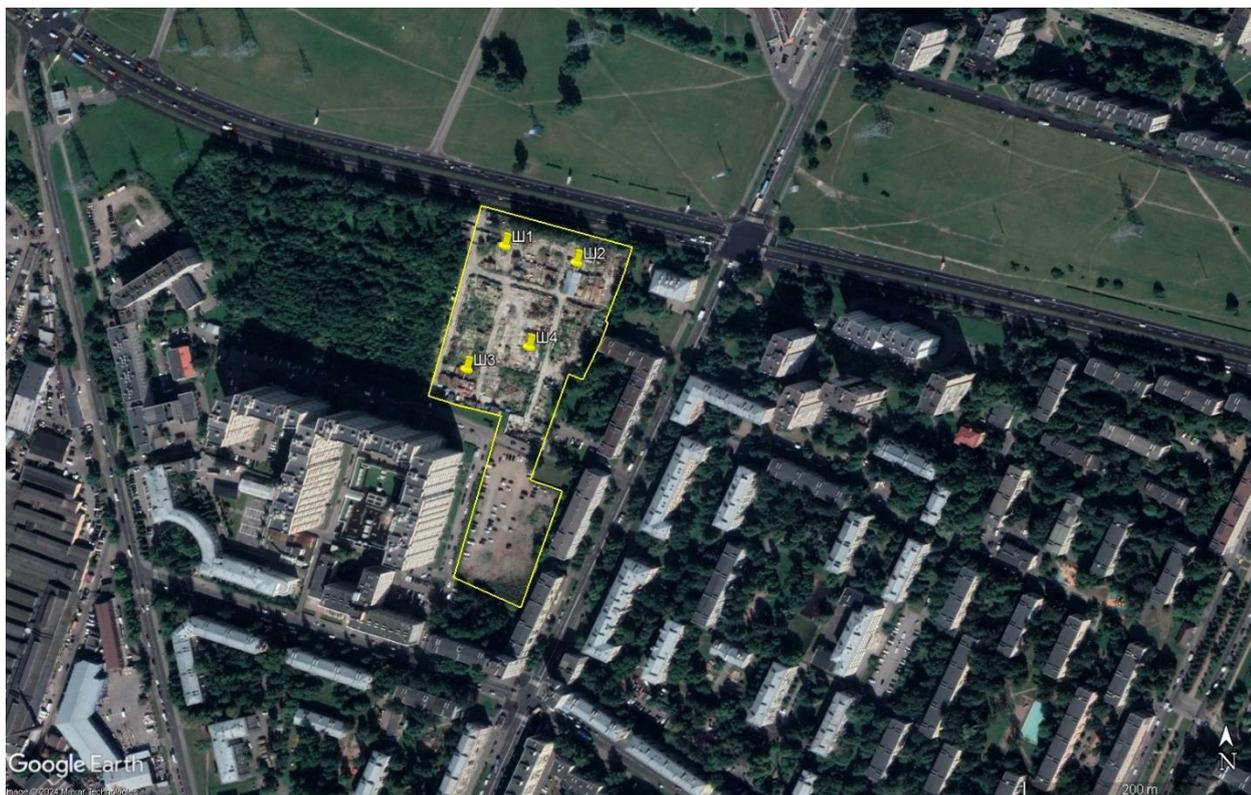
к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005171:3432 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с подпунктом 34 пункта 1 статьи 9 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (пп. «д» п. 11(1) Положения о Государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 15.07. 2009 г. № 569)

Натурное археологическое обследование 16.12.2023 г.

Альбом иллюстраций



Илл. 1. Местоположение участка КН 78:10:0005171:3432 на схеме Санкт-Петербурга.



Илл. 25. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Схема расположения разведочных шурфов на спутниковом снимке местности.



Илл. 26. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Место закладки шурфа 1. Вид с юга.



Илл. 27. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Шурф 1. Начало работ. Вид с юга.



Илл. 28. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Шурф 1 разобран до материка. Вид с юга.



Илл. 29. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Шурф 1 разобран до материка. Вид с юга сверху.



Илл. 30. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Шурф 1 разобран до материка. Северная стенка. Вид с юга.



Илл. 31. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Шурф 1 разобран до материка. Восточная стенка. Вид с запада.



Илл. 32. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Шурф 1. Северная стенка с контрольным прокопом. Вид с юга.



Илл. 33. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Шурф 1 после засыпки. Вид с юга.



Илл. 34. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
место закладки шурфа 2. Вид с юга.



Илл. 35. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Шурф 2. Начало работ. Вид с юга.



Илл. 36. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Шурф 2 разобран до материка. Вид с юга.



Илл. 37. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Шурф 2 разобран до материка. Вид с юга сверху.



Илл. 38. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Шурф 2 разобран до материка. Северная стенка. Вид с юга.



Илл. 39. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Шурф 2 разобран до материка. Южная стенка. Вид с севера.



Илл. 40. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Шурф 2 разобран до материка. Северная стенка с контрольным прокопом. Вид с юга.



Илл. 41. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Шурф 2 после засыпки. Вид с юга.



Илл. 42. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Место закладки шурфа 3. Вид с юга.



Илл. 43. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Шурф 3. рабочий момент. Вид с юго-запада.



Илл. 44. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Шурф 3 по завершении земляных работ. Вид с юга.



Илл. 45. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Шурф 3 по завершении земляных работ. Северная стенка. Вид с юга.



Илл. 46. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Шурф 3 после засыпки. Вид с юга.



Илл. 47. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Место закладки шурфа 4. Вид с юга.



Илл. 48. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Шурф 4. Начало работ. Вид с юга.



Илл. 49. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр. Участок КН 78:10:0005171:3432.
Шурф 4 в ходе работ. Вид с юга.

Приложение 9

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы земельного участка с кадастровым номером 78:10:0005171:3432 по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с подпунктом 34 пункта 1 статьи 9 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (пп. «д» п. 11(1) Положения о Государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 15.07. 2009 г. № 569)

Копия Открытого листа на право производства полевых археологических работ



Министерство культуры Российской Федерации

ОТКРЫТЫЙ ЛИСТ

№ 4944-2023

Настоящий открытый лист выдан:

Михайловой Елене Робертовне

(серия номер паспорта)

на право проведения археологических полевых работ на земельных участках с кадастровыми номерами 78:40:0008472:7779, 78:40:0008472:5893 (юго-восточнее д. 5, литера В); 78:40:0008472:5890, 78:40:0008472:5891 (восточнее и северо-восточнее д. 5, литера В) по ул. Тамбасова в Красносельском районе; 78:10:0005171:3432 по пр-кту Кондратьевскому; по пр-кту Маршала Блюхера, уч. № 19 (юго-западнее пересечения с Лабораторной ул.) в Калининском районе; под объект «Проектируемая улица № 1 – магистральная улица районного значения, связывающая ш. Красносельское и ул. Буденного» в Красносельском районе; с кадастровыми номерами 78:42:0018222:4825; 78:42:0018222:8457; 78:42:0018222:8456; 78:42:0018222:8454; 78:42:0018222:8455; 78:42:0018222:8458 в г. Пушкине (Пушкинский район); 78:40:0019185:1219 по ш. Красносельскому в п. Стрельна в Петродворцовом районе; под объект «Внутриквартальный проезд от пр-кта Корольва до Арцеуловской аллеи» в Приморском районе; с кадастровыми номерами 78:36:0013212:78 по ул. Шишкина, д. 312, литер Д в п. Парголово в Выборгском районе; 78:13:0007416:4687 по пр-кту Славы, уч. 1 (северо-восточнее д. 52, корп. 1, лит. А по пр-кту Славы) во Фрунзенском районе; 78:42:1511501:249 на территории отд. Бадаевское, уч. 186; 78:42:0015108:2339 на территории отд. Бадаевское в п. Шушары в Пушкинском районе в г. Санкт-Петербурге.

(место проведения археологических полевых работ)

На основании открытого листа

Михайлова Елена Робертовна

(Ф.И.О.)

имеет право производить следующие археологические полевые работы:
археологические разведки с осуществлением локальных земляных работ на указанной территории в целях выявления объектов археологического наследия, уточнения сведений о них и планирования мероприятий по обеспечению их сохранности.

Передоверие права на проведение археологических полевых работ по данному открытому листу другому лицу запрещается.

Срок действия открытого листа: с 18 октября 2023 г. по 30 мая 2024 г.

Дата принятия решения о предоставлении открытого листа: 18 октября 2023 г.

Первый заместитель Министра

(должность)

Дата 18 октября 2023 г.



С.Г.Обрывалин

(Ф.И.О.)

М.П.

034099