

АКТ

государственной историко-культурной экспертизы документации,
за исключением научных отчетов о выполненных археологических
полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с
которыми определяется наличие или отсутствие объектов археологического
наследия или объектов, обладающих признаками объекта археологического
наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных,
строительных, мелиоративных и (или) 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 по
объекту: Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург,
Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644)

Дата начала проведения экспертизы: 08 декабря 2025 г.

Дата окончания экспертизы: 14 декабря 2025 г.

Место проведения экспертизы: г. Санкт-Петербург

Государственный эксперт Герман Константин Энрикович

Заказчик экспертизы: Индивидуальный предприниматель Аврух Лев Григорьевич

Юридический адрес: 197371, г. Санкт-Петербург, ул. Ольховая, д. 14, корп. 1, кв. 230

ОГРН: 319784700004521

ИНН 781011648229

e-mail: avruh2000@mail.ru

Место проведения экспертизы: город Санкт-Петербург, город Петрозаводск.

Настоящий Акт Государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530.

Сведения об эксперте

Фамилия, имя, отчество	Герман Константин Энрикович
Образование	высшее (Петрозаводский государственный университет, диплом УВ № 183899, выдан в 29.05.1992 г.)
Специальность	историк, археолог
Место работы и должность	Институт языка, литературы и истории КарНЦ РАН — обособленное подразделение Федерального государственного бюджетного учреждения науки Федерального исследовательского центра «Карельский научный центр Российской академии наук» (ИЯЛИ КарНЦ РАН), старший научный сотрудник сектора археологии.
Реквизиты аттестации	Государственный эксперт по проведению историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 105 от 24.01.2024 г. «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы», Приложение к приказу МК РФ № 105 от 24.01.2024 г., п.3)
Объекты экспертизы:	<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,

	<p>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>
--	---

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

Отношение к заказчику

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.

Основания проведения государственной историко-культурной экспертизы

1. Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. (в действующей редакции).
2. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530.
3. Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга № 01-43-12343/25-0-1 от 15.05.2025.
4. Договор подряда № 18/12-25-ДОГ от 08.12.2025г.

Цель экспертизы:

Определение наличия или отсутствия выявленных объектов культурного (археологического) наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, землях лесного фонда либо в границах водных объектов или их частей, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на территории объекта: земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644).

Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие выявленных объектов и объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) 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 границах земельного участка по объекту: Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644).

Перечень документов, представленных заявителем:

1. Копия письма Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга № 01-43-12343/25-0-1 от 15.05.2025.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости земельный участок с кадастровым номером 78:13:0007310:1644.
3. Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 78:13:0007310:1644.
4. Топографический план участка с кадастровым номером 78:13:0007310:1644, с нанесенными коммуникациями. (далее в тексте - Топоплан).
5. Отчёт по результатам инженерно-геологических изысканий на объекте «Реконструкция нежилого здания с кадастровым номером 78: 13:0007310:1017», расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Днепропетровская улица, дом 65, литера Б, кадастровый номер земельного участка 78: 13:0007310:1644 (225042/ИИ.ИГИ). *(далее в тексте - ИГИ)*.
6. Герман К.Э. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы земельного участка г. Санкт-Петербург, Курская улица, дом 27 (кадастровый номер 78:13:0007310:2145), 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) *(далее в тексте - ГИКЭ-2024)*.

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. Законодательная база.

1. Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. (в действующей редакции);
2. Федеральный закон от 22 октября 2014 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»
3. Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "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";
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (в действующей редакции);
5. Положение о Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утверждено приказом Росохранкультуры от 27.02.2009 г. № 37);
6. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530;
7. 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 12.04.2023 № 15);
8. 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»;
9. Инструкция Министерства культуры «О порядке учета, обеспечения сохранности, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры»;
10. Реставрационные нормы и правила «Методические рекомендации по проведению научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, направленных на сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», РНИП, Москва-2013;

11. СНиП 11-01-95 Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений.

12. Инструкция Министерства культуры «О порядке учета, обеспечения сохранности, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры».

13. ТСН 30-306-2002 «Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов

2. Специальная, техническая и справочная литература.

1. Александровский А.Л., Арсланов Х.А., Давыдова Н.Н., Долуханов П.М., Зайцева Г.И., Кирпичников А.Н., Кузнецов Д.Д., Лавенто М., Лудикова А.В., Носов Е.Н., Савельева Л.А., Сапелко Т.В., Субетто Д.А. Новые данные относительно трансгрессии ладожского озера, образования реки Невы и земледельческого освоения северо-запада России // Доклады академии наук. Том 424. №5. М., 2009.

2. Антонов В.В., Кобак А.В. Святые Санкт-Петербурга. Христианская историко-церковная энциклопедия., СПб., 2003.

3. Бахтырев А.Ю. Научный отчет об археологических разведках в 2021 году на территории Тверской области и г. Санкт-Петербург (Открытый лист №2983-2021).

4. Ванкина Л. В. Торфяниковая стоянка Сарнате. Рига., 1970.

5. Герман К.Э. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы земельного участка г. Санкт-Петербург, Курская улица, дом 27 (кадастровый номер 78:13:0007310:2145), 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)

6. Геоморфологическое районирование СССР. М.,1980.

7. Глезеров С.Е. Исторические районы Петербурга о А до Я. СПб., 2013.

8. Глушков В.В. История военной картографии в России (XVIII - начало XX в.) М., 2007. // Геопортал русского географического общества. Сайт. [Электронная публикация] URL: https://geoportal.rgo.ru/geoteka/glushkov2007_23?ysclid=mhamznpkst997365007
9. Городилов А.Ю., Раззак М.А. Новые памятники эпохи бронзы в регионе Финского залива. Археологические исследования 2017–2019 гг. // Археологический вестн. Вып. 28. СПб., 2020.
10. Городилов А.Ю., Раззак М.А. Результаты раскопок на поселении Галик 11 в 2021г. // Археологический вестн. Вып. 37. СПб., 2022.
11. Гусенцова Т. М., Сорокин П. Е. Охта 1 – Первый памятник эпох неолита и раннего металла в центральной части Петербурга. // Российский археологический сборник. Вып. 1. СПб. 2011.
12. Дашко Р.Э., Александрова О.Ю., Котков П.В., Шидловская А.В. Особенности инженерно-геологических условий Санкт-Петербурга. // Развитие городов и геотехническое строительство. Вып. №1. СПб., 2011.
13. Долгуханов П.М. История Балтики. М., 1969. С. 49-56; Квасов Д. Д. Поздне-четвертичная история крупных озер и внутренних морей Восточной Европы. Л., 1974. С. 155, 156.
14. Жуков А.Ю. Система расселения и административно-территориального деления Приладожской Карелии // Труды научного центра РАН. №.6 Петрозаводск, 2011.
15. Жульников А. М. Энеолит Карелии (памятники с пористой и асбестовой керамикой). Петрозаводск, 1999.
16. Исаченко В.Г. По малым рекам и каналам Санкт-Петербурга. СПб., 2004.
17. История Карелии с древнейших времен до наших дней. Петрозаводск, 2011.
18. Канина Л.В. Николай Викторович Успенский - создатель и первый хранитель музейного некрополя // Государственный музей городской скульптуры «Одним дыханьем с Ленинградом». Сборник научных статей. СПб., 2005.
19. Карельский перешеек — формирование природного и историко-географического ландшафта // Археология, этнография и антропология Евразии. № 2. Новосибирск, 2006.

20. Кепсу С. Петербург до Петербурга. История устья Невы до основания города Петра. СПб, 2000,
21. Кириков Б.М., Кирикова Л. А., Петрова Л. В. Невский проспект. Дом за домом. СПб., 2013.
22. Киркинен Х. История Карелии с древнейших времен до Ништадского мира // История карельского народа. Петрозаводск, 1998.
23. Кобак А. В., Приютко Ю.М. Исторические кладбища Санкт-Петербурга. М., СПб., 2009.
24. Мильков Ф.Н., Гвоздецкий Н.А. Физическая география СССР. Общий обзор. Европейская часть СССР. Кавказ. М. 1986. 1
25. Михайлова Е.Р. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы земельного участка с кадастровым номером 78:13:0007306:2587, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Воронежская улица, участок 45, 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 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).
26. Павлов А. П. Храмы Санкт-Петербурга. СПб., 2004.
27. Первушина Е.В. Мосты Петербурга. В прошлом, настоящем и будущем. СПб., 2021.
28. Первушина Е.В. Санкт-Петербург. Реки, мосты, острова. СПб., 2011.
29. Приютко Ю.М. Н. В. Успенский - основатель музейного некрополя // Хранители. Материалы XI Царскосельской научной конференции. СПб., 2005.
30. Плоткин Е.М. Правовые основы охраны археологического наследия Санкт-Петербурга // Бюллетень Института истории материальной культуры РАН (охранная археология). Вып. 1. СПб. 2010.

31. Постников А.В. Развитие картографии и вопросы использования старых карт. М.: Наука, 1985.
32. Ростунов И. И., Авдеев В. А., Осипова М.Н., Соколов Ю. Ф. История Северной войны. 1700-1721. М., 1987.
33. Семенов С.А. Отчет о научно-исследовательских охранных археологических исследованиях (разведках) по теме «Археологические охранные исследования (разведки) на земельном участке по строительству авто-мобильной дороги Москва-Петербург на участке 570—км 684 в Ленинградской области и Санкт-Петербурге». СПб., 2010.
34. Семенов С.А., Смирнов А. М. Предварительные археологические исследования по адресу: Тележная ул. Д 32. // Бюллетень Института истории материальной культуры Российской Академии наук. №5.
35. Смирнов В.Н. Елшин Д.Д. Кирпичные клейма Санкт-Петербургской губернии середины XIX – начала XX в. Каталог и исследование. // Бюллетень Института истории материальной культуры РАН. [№] 7. Материальная культура Санкт-Петербурга. Вып. 1.
36. Семенцов С. В. К вопросу об особенностях заселения территорий Приневья в конце XV - начале XVI веков // Петербургские чтения-97. СПб., 1997.
37. Сорокин П. Е. Окрестности Петербурга. Из истории ижорской земли. СПб., 2017.
38. Сорокин П.Е. Археологические исследования в Санкт-Петербурге. // Клио № 7 (103). СПб. 2015.
39. Сорокин П.Е. О системе расселения в Приневье в допетровское время //Сельская Русь в IX–XVI вв. М. 2008.
40. Сорокин П.Е. Предшественники Петербурга: Ландскрона - Невское устье – Ниеншанц. // Окрестности Петербурга Сайт. URL: <https://www.aroundspb.ru/nienskans.html>
41. Сорокин П.Е., Гусенцова Т.М., Глухов В.О., Екимова А.А., Кулькова М.Н., Мокрушин В.П. Некоторые результаты изучения поселения Охта-1 в Санкт-Петербурге. Эпоха неолита – раннего металла. // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 3. СПб., 2009. С. 205-221.
42. Сорокин П.Е., Гусенцова Т.М., Глухов В.О., Екимова А.А., Кулькова М.Н., Мокрушин В.П. Некоторые результаты изучения поселения Охта-1 в Санкт-Петербурге:

Эпоха неолита – раннего металла // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 3. СПб., 2009.;

43. Сорокин П.Е., Короткевич Б. С., Гукин В. Д. Находки эпохи бронзы — раннего средневековья на Охтинском мысу // Европейская Сарматия: XIV чтения памяти Анны Мачинской. СПб., 2011.

44. Сорокин П.Е., Поляков А.В., Иванова А.В., Михайлов К.А., Лазаретов И.П., Гукин В.Д., Ахмадеева М.М., Глыбин В.А., Попов С.Г., Семенов С.А. Археологические исследования крепостей Ландскрона и Ниеншанц в устье реки Охты в 2008 г.: Предварительные результаты. // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 3. СПб. 2009.

45. Столбова Н.П. Охта. Старейшая окраина Петербурга. М., 2008.

46. Темкина В. В. Из истории круглого поворотного депо Николаевской железной дороги (наб. Обводного канала, д. 43) // История Петербурга. No 2 (69)/2013.

47. Физико-географическое районирование СССР. Характеристика региональных единиц. Под ред. Проф. К.А. Гвоздецкого. М. 1968.

48. Шаскольский И. П. Борьба Руси за сохранения выхода к Балтийскому морю в XVI в. Л., 1987.

49. Шаскольский И. П. Борьба Руси против крестоносной агрессии на берегах Балтики в 12-13 вв. Л. Наука. 1978.

50. Шаскольский И. П. Борьба Руси против шведской экспансии в Карелии конец XIII — начало XIV в. Петрозаводск, 1987.

51. Шуньгина С. Е. Археология Санкт-Петербурга. Почти юбилей с момента первых исследований. // Археология и история Пскова и Псковской земли. Псков, 2021.

52. Юшкова М.В. Эпоха бронзы и ранний железный век на Северо-Западе России. Автореферат диссертации кандидата исторических наук. СПб., 2011.

3. Электронные ресурсы.

1. Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культур Правительства Санкт-Петербурга (<https://kgior.gov.spb.ru/>);

2. Окрестности Петербурга. Сайт (URL: <https://www.aroundspb.ru/karty>).

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

4. Национальная система пространственных данных (URL <https://nspd.gov.ru/>);
5. Государственная информационная система Санкт-Петербурга (URL <https://rgis.spb.ru/>)
6. Федеральное бюджетное учреждение науки Институт истории материальной культуры Российской академии наук. Отдел охранной археологии. Сайт. (URL: <https://www.archeo.ru/>)
7. Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. Сайт. (URL: <https://peterburg-pravo.ru/>).

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:

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

Сведения о проведенных исследованиях

В процессе проведения экспертизы рассмотрена представленная Заказчиком документация, в соответствии с которой определяется наличие или отсутствие объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками объектов археологического наследия, на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ в границах земельного участка объекта Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644).

Экспертом проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы, принятых от Заказчика, и оценка обоснованности изложенных выводов и предложений.

В документах, представленных для проведения экспертизы, несоответствий не выявлено. Объем представленной документации достаточен для подготовки заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы.

Факты и сведения, установленные в результате проведенных исследований.

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644) расположен на территории заброшенного завода в северной части муниципального округа Волковское в северной части Фрунзенского района Санкт-Петербурга.

Согласно информации Письма Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга № 01-43-12343/25-0-1 от 15.05.2025 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644) расположен вне зон охраны объектов культурного наследия. К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия. 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.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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» (ред. 26.02.2025) территория объекта экспертизы расположена вне границ зон охраны объектов культурного наследия.

Участок расположен в границах территории исторического поселения, утвержденных приказом 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».

В то же время сведениями об отсутствии на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644), объектов археологического наследия и объектов, обладающих признаками объекта культурного (археологического) наследия, Комитет не располагает.

Для определения возможности и целесообразности проведения полевых исследований с целью выявления объектов культурного (археологического) наследия или объектов, обладающих признаками объектов культурного (археологического) наследия был проведен комплекс камеральных исследований, заключающихся в анализе физической географии, и геоморфологии округа исследований с привлечением данных геологии по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644), дана характеристика археологической изученности ближайшей

округи указанного участка, выполнен анализ истории заселения человеком округа указанного участка с подробным привлечением исторической картографии, исторических аэрофотоснимков и космоснимков последних 60 лет.

Второго августа 2024 года на основании открытого листа № P018-00103-00/01314444 от 18 июня 2024 года нами была проведена археологическая разведка с проведением шурфовки на участке с к/н 78:13:0007310:2145 непосредственно примыкающем к земельному участку по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644) с запада и юга. 22 сентября 2024 г. на основании этих исследований нами был составлен акт государственной историко-культурной экспертизы содержащий 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 земельного участка по объекту: «Производственный комплекс», расположенный по адресу: по адресу: г. Санкт-Петербург, Курская улица, дом 27, ввиду отсутствия в пределах данного земельного участка объектов археологического наследия.¹ Экспертиза прошла публичное обсуждение и была согласована Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга. Более подробно эти работы будут охарактеризованы ниже.

1. Географическая характеристика участка исследований.

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644), согласно данным портала «Национальная система пространственных данных, локализуется в западной части Северо-Западного федерального округа в южной части города федерального значения Санкт-Петербург, в северной части Фрунзенского района. В границах участка расположены строения по адресу ул. Днепропетровская д. 65Б.

Физико-географически объект исследования находится в восточной Европе на территории Западно-Приморской провинции Лесной зоны Русской равнины в подзонах южной

¹ Герман К.Э. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы земельного участка г. Санкт-Петербург, Курская улица, дом 27 (кадастровый номер 78:13:0007310:2145), 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)

тайги и смешанных лесов согласно классификации профессора Н.А. Гвоздецкого.² Типология ландшафтов, предложенная Ф.Н. Мильковым и Н.А. Гвоздецким, относит территорию обследования к Приморской провинции смешанных лесов Среднерусской провинции зоны смешанных лесов Русской равнины.³ Геоморфологическое районирование относит обследованную территорию к Приневско-Эстонскому району Балтийско-Валдайской области Северорусской провинции геоморфологической страны Русская равнина.⁴

Объект исследования расположен в западной части Приневской низменности, в устье р. Нева, на правом, низком берегу её левого притока р. Волковка. С точки зрения геологии рельеф изучаемой территории довольно молод и связан своим происхождением с литориновыми трансгрессиями суббореального времени. Современные естественнонаучные исследования показывают, что верхняя часть напластований изучаемой территории сложена песками и супесями четвертичными озерно-морского литоринового происхождения.⁵ Специалисты сходятся во мнении, что в район Санкт-Петербурга воды Литоринового моря проникали последние фазы трансгрессий 3-2 тыс. до н. э. Уровень воды в это время был на 5-7 м выше современного, дельта р. Нева находилась под водой.⁶ Близкие в современные очертания рельефа сложились в финале Ладожской трансгрессии с образованием около 1000-400 гг. до н. э. р. Невы. Этот же фактор обусловил постепенное понижение воды в системе Балтийское море- Ладожское озеро – р. Волхов – оз. Ильмень до современного уровня.⁷ Обследованный участок расположен в правобережье р. Волковка (до XVIII в. левого притока Невы). Режимы существования водоема определи до петербургский рельеф обследуемого участка.

Значительное влияние на рельеф участка к/н 78:13:0007310:1644 и его окружи оказал антропогенный фактор. В ходе строительной деятельности XVIII-XIX вв. был прорыт Обводной канал (1835 г.), изменивший систему стока р. Волковка: севернее канала река поме-

² Физико-географическое районирование СССР. Характеристика региональных единиц. Под ред. Проф. К.А. Гвоздецкого. М. 1968. С. 68-70.

³ Мильков Ф.Н., Гвоздецкий Н.А. Физическая география СССР. Общий обзор. Европейская часть СССР. Кавказ. М. 1986. 196,197, 201-203.

⁴ Геоморфологическое районирование СССР. М.,1980. С. 21, 29,30.

⁵ Дашко Р.Э., Александрова О.Ю., Котков П.В., Шидловская А.В. Особенности инженерно-геологических условий Санкт-Петербурга. // Развитие городов и геотехническое строительство. Вып. №1. СПб., 2011. С. 9-11. Рис. 6.

⁶ Долгуханов П.М. История Балтики. М., 1969. С. 49-56; Квасов Д. Д. Позднечетвертичная история крупных озер и внутренних морей Восточной Европы. Л., 1974. С. 155, 156.

⁷ Александровский А.Л., Арсланов Х.А., Давыдова Н.Н., Долуханов П.М., Зайцева Г.И., Кирпичников А.Н., Кузнецов Д.Д., Лавенто М., Лудикова А.В., Носов Е.Н., Савельева Л.А., Сапелко Т.В., Субетто Д.А. Новые данные относительно трансгрессии ладожского озера, образования реки Невы и земледельческого освоения северо-запада России // Доклады академии наук. Том 424. №5. М., 2009. С. 686

няла направление течения и стала называться р. Монастырка (от выстроенной у её устья/истока Александро-Невской обители), южнее стала впадать в Обводной канал и далее в р. Екатериновка и Финский залив.⁸ Участок экспертизы в это время используется под огороды. В конце XIX-XX вв. удобное расположение окружи исследований на пересечении железнодорожной магистрали (Октябрьская железная дорога в 600 м к востоку Объекта исследований) и водной артерии (Обводной канал в 395 м севернее Объекта исследований) превращает округу работ в индустриальную окраину Петербурга.⁹ В 20-30 гг. XX столетия обследуемый прекращает использоваться под огороды, на его территории возникают производственные комплексы, здания и сооружения. На момент начала работ участок производства работ представлял собой не используемую промзону.

2. Основные сведения об историко-культурном наследии региона и оценка вероятности обнаружения объектов археологического наследия.

Настоящий очерк содержит краткую характеристику археологической изученности муниципального Фрунзенского округа Санкт-Петербурга в районе участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644).

В современных границах города федерального значения Санкт-Петербург археологические исследования ведутся со второй четверти XX столетия. Отсчёт историографии принято вести от раскопок в Лазаревской усыпальнице Александро-Невской Лавры 1927 года.¹⁰ На систематической основе археологические исследования ведутся с конца 80 – начала 90-х годов XX столетия.¹¹ Интенсивность этих работ значительно повысилась со второй половины 2000-х годов. Валообразному увеличению археологических исследований немало поспособствовали научные и охранные археологические работы в округе шведского средневекового города Ньен в Красногвардейском районе г. Санкт-Петербург филиала института культурного и природного наследия под руководством П.Е. Сорокина 1990-х - 2000-х годов. и оптимизация под археологию федерального и местного законодательства.¹² Площадные раскопочные исследования на памятниках Охтинского мыса и его ближайшей

⁸ Первушина Е.В. Санкт-Петербург. Реки, мосты, острова. СПб., 2011. С. 132.

⁹ Исаченко В.Г. По малым рекам и каналам Санкт-Петербурга. СПб., 2004. С. 229.

¹⁰ Шуныгина С. Е. Археология Санкт-Петербурга. Почти юбилей с момента первых исследований. // Археология и история Пскова и Псковской земли. Псков, 02021. С. 261.

¹¹ Сорокин П.Е. Археологические исследования в Санкт-Петербурге. // Клио № 7 (103). СПб. 2015. С. 127.

¹² Плоткин Е.М. Правовые основы охраны археологического наследия Санкт-Петербурга // Бюллетень Института истории материальной культуры РАН (охранная археология). Вып. 1. СПб. 2010. С.11-42.

округи, доказали широкой общественности перспективность разведок и раскопок на территории застроенного города.¹³

Историография Фрунзенского района г. Санкт-Петербург не отличается обилием открытых археологических памятников и культурных напластования. Это не удивительно, поскольку район располагался южнее городской черты Петербурга XVIII-XIX вв., маркируемой Обводным каналом, западнее заселенного левого берега Невы и восточнее основной сухопутной артерии позднего средневековья – Нового времени Сарской дороги (с 1770 г - Царскосельская с 1800 г Большая московская, с 1878 г. в пределах города, севернее московской заставы и Лиговского канала, Забалканский проезд за его пределами - Московское шоссе, сейчас Московский проспект). Ближайшие археологические разведки были проведены экспедицией ИИМК РАН на участках, выделяемых под хозяйственное освоение по адресу улицы Белы Куна – Цимбалина (в 4,3 км к югу юго-востоку от участка к/н 78:13:0007310:1644. и ул. Боровая д. 55 (в 0,91 км к западу от участка экспертизы в 2020 г. и государственным экспертом С.Н. Лисицыным по адресу ул. Нефтяная дорога, д. 11 (в 1,2 км к юго-востоку от Объекта исследований в 2021 году.¹⁴ В ходе работ изучаемых археологически культурных напластований выявлено не было. Не зафиксирован стратифицированный культурный слой и на северной окраине Центрального района Санкт-Петербурга. Работы ИИМК РАН под руководством С.А. Семенова и А.М. Смирнова в полевой сезон 29 исследовали земельный участок по адресу ул. Тележная д. 32 (в 2 км к северо-востоку от участка с кадастровым номером 78:13:0007310:1644 позволили сделать вывод, что «исследуемая территория на протяжении XVIII-XIX вв. не была застроена ... была занята садами и огородами».¹⁵ В 2021 году экспедицией ООО «Терра» под руководством А.Ю. Бахтырева обследован участок по адресу г. Санкт Петербург в районе адресов ул. Набережная реки Волковка, дд. 19В, 21 и ул. Нефтяная дорога д. 1В (в 0,33 км к востоку от участка к/н 78:13:0007310:1644). В ходе полевых работ объектов культурного (археологического)

¹³ Сорокин П.Е., Поляков А.В., Иванова А.В., Михайлов К.А., Лазаретов И.П., Гукин В.Д., Ахмадеева М.М., Глыбин В.А., Попов С.Г., Семенов С.А. Археологические исследования крепостей Ландскрона и Ниеншанц в устье реки Охты в 2008 г.: Предварительные результаты. // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 3. СПб. 2009. С. 188-204; Сорокин П.Е., Гусенцова Т.М., Глухов В.О., Екимова А.А., Кулькова М.Н., Мокрушин В.П. Некоторые результаты изучения поселения Охта-1 в Санкт-Петербурге. Эпоха неолита – раннего металла. // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 3. СПб., 2009. С. 205-221. и мн. др.

¹⁴ Государственные историко-культурные экспертизы // Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. Сайт. [Электронный ресурс] URL: <https://kgior.gov.spb.ru/zaklyucheniya-gosudarstvennyh-istoriko-kulturnyh-ekspertiz/> (дата обращения: 18.10.2021).

¹⁵ Семенов С.А., Смирнов А. М. Предварительные археологические исследования по адресу: Тележная ул., д. 32. // Бюллетень Института истории материальной культуры Российской Академии наук. №5. С. 62.

наследия, артефактов или иных признаков культурного слоя выявлено не было.¹⁶ В сентябре 2022 года участок с кадастровым номером 78:13:0007306:2587, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Воронежская улица, участок 45 (в 0,6 км к западу северо-западу от участка настоящей экспертизы) был обследован к.и.н. научным сотрудником НИИКСИ СПбГУ им. Г.С. Лебедева Е.Р. Михайловой. В результате работ археологического культурного слоя выявлено не было.¹⁷ В августе 2024 года нами в ходе археологической разведки обследован соседний участок с кадастровым номером 78:13:0007310:2145, примыкающий к участку к/н 78:13:0007310:1644 с запада и юга. Шурф размерами 1,5х1,5 м был заложен в 49 м к западу юго-западу от западной границы участка экспертизы. Культурные напластования работами не выявлены. Подробная характеристика исследований прослеженных напластований дана в разделе, посвященном анализу документации. Ближайшими к Объекту результативными археологическими исследованиями следует считать работы 1927-31 гг. первого директора Государственного музея городской скульптуры Н.В. Успенского на территории Александро-Невской лавры и прилегающих некрополей (в 1,9 км к северо-востоку от Объекта исследований).¹⁸ Таким образом, разведочные археологические работы, проведенные в севернее Обводного канала на ближайших окрестностях участка обследования, продемонстрировали отсутствие археологически изучаемых культурных напластований. Участок с кадастровым номером 78:13:0007310:1644 ранее археологически не изучался.

3. История освоения человеком округа участка объекта настоящей экспертизы.

Настоящий очерк содержит краткую информацию об истории заселения человеком устья Невы с акцентом на округу участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644).

¹⁶ Бахтырев А.Ю. Научный отчет об археологических разведках в 2021 году на территории Тверской области и г. Санкт-Петербург (Открытый лист №2983-2021). Л. 35-58.

¹⁷ Михайлова Е.Р. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы земельного участка с кадастровым номером 78:13:0007306:2587, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Воронежская улица, участок 45, 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 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).

¹⁸ Канина Л.В. Николай Викторович Успенский - создатель и первый хранитель музейного некрополя // Государственный музей городской скульптуры "Одним дыханьем с Ленинградом". Сборник научных статей. СПб., 2005. С. 67-74; Пирютко Ю.М. Н. В. Успенский - основатель музейного некрополя // Хранители. Материалы XI Царскосельской научной конференции. СПб., 2005. С. 115-123.

Земли в устье р. Нева начали осваиваться человеком в эпоху неолита и раннего металла. Культурные слои этого периода выявлены исследования ИИМК РАН в устье реки Охты. Ранние напластования, выявленные на Охтинском мысу, датируются временем атлантического климатического оптимума. Устье Невы представлял собой в это время мелкий и удобный для рыбной ловли залив Литорингового моря. Первые человеческие поселения в регионе появляются в развитом неолите в середине VI - III тыс. до н.э. Население этого времени принадлежало к северо-западным вариантам культуры ямочно-гребенчатой керамики. Ближайшие аналогии прослеживаются в Прибалтике¹⁹ и Карелии.²⁰ Постройки представлены остатками рыболовных конструкций и жилых полуземлянок. Помимо характерной керамики среди находок можно выделить двусторонне обработанные орудия из кремня, кварцита, песчаника и сланца, изделия из бересты (поплавки, грузила, короба), а также украшения из янтаря. Находки и конструкции эпохи неолита на Охтинском мысу говорят о комплексном (рыболовно-охотничьем) присваивающем хозяйстве и широких связях оставившего их населения. В верхних слоях памятника найдены артефакты, принадлежащие культуре асбестовой керамики (тип Войнаволока XVII по А. М. Жульникову) эпохи энеолита, а также материал характерный для раннего этапа древностей «сетчатой» и «шнуровой» керамикой эпохи палеометалла. Таким образом в неолите-бронзовом веке население региона по основным признакам материальной культуры тяготеет, прежде всего, к приморским стоянкам Прибалтики, бассейнам Ладожского и Онежского озер.²¹

Напластования раннего железного века, выявленные на поселении Охта I отделены от нижележащих материалов времени неолита-бронзы мощным слоем намывного стерильного песка, связанного с прорывом, р. Нева и понижением уровня Ладожского озера. Находки представлены фрагментами гладкостенной и штрихованной керамики раннего железного века. Один из фрагментов является венчиком гладкостенного сосуда с плавным S-видным профилем, орнаментированным группами из четырех ямок по плечу и рядом ямок на срезе венчика, имеет примесь песка. От другого горшка сохранились фрагменты верхней части сосуда баночной формы, внешняя поверхность которого покрыта штриховкой, в глиняное тесто добавлена примесь дресвы. К этому уже периоду относится три очага

¹⁹ Ванкина Л. В. Торфяниковая стоянка Сарнате. Рига., 1970.

²⁰ Жульников А. М. 1999 Энеолит Карелии (памятники с пористой и асбестовой керамикой). Петрозаводск, 1999. С. 48–49, рис. 32

²¹ Сорокин П.Е., Гусенцова Т.М., Глухов В.О., Екимова А.А., Кулькова М.Н., Мокрушин В.П. Некоторые результаты изучения поселения Охта-1 в Санкт-Петербурге: Эпоха неолита – раннего металла //Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 3. СПб., 2009.; Гусенцова Т. М., Сорокин П. Е. Охта 1 – Первый памятник эпох неолита и раннего металла в центральной части Петербурга. // Российский археологический сборник. Вып. 1. СПб. 2011. С 421-451.

и хозяйственная яма.²² Керамика со штрихованной поверхностью имеет широкие аналогии в комплексах раннего железного века лесной полосы Восточной Европы. Ближайшими являются материалы, найденные на южном Приневье²³, в нижнем Полужье,²⁴ на островах Финского залива²⁵ и памятниках Приильменья.²⁶

К середине I тыс. н. э. на территории Приневской низины уже существовали оседлые финно-угорские племена, занимавшиеся земледелием, скотоводством, охотой и рыболовством²⁷. Административно описываемый регион принадлежал южной части средневековой волости Корела, заселенной финно-угорским племенем Корела, и с как минимум с XI находящимся в торгово-культурной орбите Новгородской республики²⁸. Со второй половины XII начинается, постепенно усиливаясь, соперничество за территории Прибалтики, Центральной и Южной Финляндии и Карельского перешейка между Господином Великим Новгородом и Шведским королевством.²⁹ Началом западной экспансии в непосредственно Карелии следует считать основание в устье р. Вуоксы Выборгского замка в 1293 г., ставшего центром шведского военного и торгового влияния в регионе³⁰. Последовавшие на протяжении 30 лет военные действия привели к патовой ситуации: новгородские войска не могли изгнать шведов из западной Карелии, шведам же не удалось закрепиться в северо-западном Приладжье. В 1323 г. между сторонами был подписан Ореховецкий мирный договор. Новгород уступал Шведскому королевству три погоста в западной Карелии: Саволак, Якис и Эуренпя. Граница между государствами проходила таким образом по южной по их восточной и южной конечности: от устья р. Сестры на побережье Финского залива и оттуда вверх по течению р. Сестры (Систербека), вплоть до ее истоков, и далее через болото, откуда брала р. Сестра свое начало, до его противоположного конца по водоразделу, вплоть до истока р. Сая, и вниз по ее руслу до впадения Саи в Вуоксу, а затем по Вуоксе до того

²² Сорокин П.Е., Короткевич Б.С., Гукин В.Д. Находки эпохи бронзы — раннего средневековья на Охтинском мысу // Европейская Сарматия: XIV чтения памяти Анны Мачинской. СПб., 2011. С. 368–382

²³ Семенов С.А. Отчет о научно-исследовательских охранных археологических исследованиях (разведках) по теме «Археологические охранные исследования (разведки) на земельном участке по строительству автомобильной дороги Москва-Петербург на участке 570—км 684 в Ленинградской области и Санкт-Петербурге». СПб., 2010. Л. 28,30.

²⁴ Гордилов А.Ю., Раззак М.А. Новые памятники эпохи бронзы в регионе Финского залива. Археологические исследования 2017–2019 гг. // Археологический вестник. Вып. 28. СПб., 2020. С.233–248.

²⁵ Гордилов А.Ю., Раззак М.А. Результаты раскопок на поселении Галик 11 в 2021г. // Археологический вестник. Вып. 37. СПб., 2022. С.11-31

²⁶ Юшкова М.В. Эпоха бронзы и ранний железный век на Северо-Западе России. Автореферат диссертации кандидата исторических наук. СПб., 2011. С. 14.

²⁷ Сакса А. И. Карельский перешеек — формирование природного и историко-географического ландшафта // Археология, этнография и антропология Евразии. № 2. Новосибирск, 2006. С. 39-43.

²⁸ Шаскольский И. П. Борьба Руси против крестоносной агрессии на берегах Балтики в 12-13 вв. Л. Наука. 1978. С 29-30.

²⁹ Киркинен Х. История Карелии с древнейших времен до Ништадского мира // История карельского народа. Петрозаводск, 1998. С 32-35.

³⁰ Шаскольский И. П. Борьба Руси против шведской экспансии в Карелии конец XIII — начало XIV в. Петрозаводск, 1987. С. 43.

пункта, где река делает резкий (крутой) поворот на север и где расположен гигантский валун - "Солнечный камень". Таким образом, граница делила пополам Карельский перешеек в направлении с юга на север и шла далее до бассейна оз. Сайма, а затем до побережья Ботнического залива там, где в него впадает р. Пюхайоки³¹. Обследуемая территория осталась в пределах орбиты Великого Новгорода, на северном фронтире его земель. Дальнейшая судьба изучаемого региона была связана с крепостью Корела (швед. Кексгольм, совр. Приозерск) – основанной в 1310 г. центром Новгородского, а после 1480 г. Московского влияния на территории Карельского перешейка.³² Шведы не оставляли попыток закрепиться в невском устье. Так в 1300 году на мысу, образованном впадением Охты в Неву при участии западноевропейских фортификаторов была возведена крепость Ландскрона, в последствии разрушенная новгородцами.³³ Правобережье р. Охта в это время находилось в составе Спасо-Гродненского погоста Ореховецкого уезда Вотской пятины.³⁴ В прочем памятников эпохи средневековья (за исключением позднесредневекового могильника на Охтинском мысу) в округе исследований не известны. По мнению П.Е. Сорокина, опиравшегося на писцовые источники, на рубеже XV–XVI вв. формой освоения неевского устья были мелкие селения поземщиков занимавшихся торговлей и рыболовством.³⁵ Земли в устье Охты до вхождения новгородских земель в состав Московского царства принадлежали новгородским боярским кланам Грузовых и Офонасовых. Сельцо Усть-Охта известное по московским землеописаниям составляло 18 дворов и было заселено русскими людьми.³⁶ Противостояние между русскими землями и Швецией на Карельском перешейке не утихало, что закономерно приводило к «обезлюдиванию» территории. В ходе Ливонской войны в 5 ноября 1580 г. войсками Понтуса Делагарди была взята Корела а в течении 1580-81 гг. захвачен почти весь Карельский уезд. Территория оказалась под контролем шведов вплоть до Русско-Шведской войны 1590-95 г и заключения Тявзинского мира.³⁷ В 1609 г. в Выборге был заключён договор о передаче Корельского уезда Швеции в обмен на военную помощь правительству Василия Шуйского против Лжедмитрия II и польской интервенции. Несмотря на активное недовольство (вплоть до принятия присяги Лжедмитрию Корелой, Орешком и Псковом) договор был заключен и корпус Якоба Делагарди выдвинулся для

³¹ Шаскольский И. П. Борьба Руси за сохранения выхода к Балтийскому морю в XVI в. Л., 1987. С 126-140.

³² Жуков А.Ю. Система расселения и административно-территориального деления Приладожской Карелии // Труды научного центра РАН. №.6 Петрозаводск, 2011. С. 73.

³³ Сорокин П.Е. Предшественники Петербурга: Ландскрона - Невское устье – Ниеншанц. // Окрестности Петербурга Сайт. URL: <https://www.aroundspb.ru/nienskans.html> (Дата обращения 18.03.2021).

³⁴ Семенцов С. В. К вопросу об особенностях заселения территорий Приневья в конце XV - начале XVI веков // Петербургские чтения-97. СПб., 1997. С. 92-117.

³⁵ Сорокин П.Е. О системе расселения в Приневье в допетровское время //Сельская Русь в IX–XVI вв. М. 2008.

³⁶ Сорокин П.Е. Предшественники Петербурга: Ландскрона - Невское устье – Ниеншанц. // Окрестности Петербурга Сайт. URL: <https://www.aroundspb.ru/nienskans.html> (Дата обращения 18.03.2021).

³⁷ История Карелии с древнейших времен до наших дней. Петрозаводск, 2011. С. 104 -133

снятия осады с Москвы. Передача уезда не состоялась, что привело к началу военных действий между Швецией и изможденным смутой Московским царством. 2 марта 1611 года после героического сопротивления Корела капитулировала и Корельский уезд в том числе и в пределах изучаемой округи вошел в состав Швеции под названием Кексгольмский лен. В том же году в уже привычном для шведов месте - на охтинском мысу основан шанец для хранения боеприпасов – основа будущего города Ниеншанц.³⁸ Ситуация была закреплена Столбовским мирным договором 1617 г.³⁹ Население приустья Невы в начале шведского владычества не было многочисленным. Это было обусловлено такими факторами как постоянные военные действия в регионе и комплекс мер предпринимаемый шведским правительством по вытеснению православного населения.⁴⁰ Обследуемый участок в это время принадлежит к Спасскому погосту Нотенбургского лена провинции Ингерманландия. Сауло Кепсу проанализировавший комплекс картографических и письменных источников по шведской Ингерманландии в районе современного Санкт-Петербурга утверждает, что «на огромном полуострове между Лахтой у Моря и Невой в глубине территории на южной стороне Фонтанки находились всего две большие деревни - Сутела, или Волково, и Купси или Купчино, а также относившиеся к ним поселения Гаврисова и Куккарова.» Ближайшие к обследованному Объекту населённые пункты, согласно исследованию, Сутела (Волковка) южной части современных границ кладбища и в центре кладбища Гаврилсова населены православными ижорами.⁴¹

Северная война 1700-1721 г. возвращает земли Карельского перешейка под руку Российской Империи. В 1703 году русскими войсками под предводительством Б.П. Шереметьева берут Ниеншанц. В том же году был заложен Санкт-Петербург. В 1721 г. завоевания России в войне со Швецией закрепил Ништадский мирный договор⁴². Оформление административных границ региона началось еще во время Северной войны. Первым «учинен над приращенными нашими войною наследственными провинциями, Ингриею и Карелиею, купно с Эстляндиею и иными издревле нам принадлежащими, генеральным губернатором» стал А. Д. Меншиков уже в 1704 г., приняв титул князя Ингерманландского⁴³. История округи обследуемого участка как части Санкт-Петербурга определяется несколькими клю-

³⁸ Столбова Н.П. Охта. Старейшая окраина Петербурга. М., 2008.С.15.

³⁹ История Карелии с древнейших времен до наших дней. Петрозаводск, 2011. С. 115-119

⁴⁰ Семенцов С. В. К вопросу об особенностях заселения территорий Приневья в конце XV - начале XVI веков // Петербургские чтения-97. СПб., 1997. С. 92-117

⁴¹ Кепсу С. Петербург до Петербурга. История устья Невы до основания города Петра. СПб, 2000, С. 67, 68.

⁴² Ростунов И. И., Авдеев В. А., Осипова М.Н., Соколов Ю. Ф. История Северной войны. 1700-1721. М., 1987. С.176-178.

⁴³ Сорокин П. Е. Окрестности Петербурга. Из истории ижорской земли. СПб., 2017. С. 166.

чевыми событиями. В 1710 году при впадении Волковки (Черной речки) в Неву по указанию Петра I был заложен монастырь во имя Святой Троицы и Святого князя Александра Невского.⁴⁴ Земли в округе деревни Волковой были отданы в вотчину новому монастырю. В это же время от Адмиралтейской крепости и Александро-Невского монастыря к Новгородскому тракту Большой перспективы (с 1738 Невская Проспективная улица, с 1776 Невский проспект.⁴⁵ Это планировочное решение оформило южный въезд в строящийся город и вывело обследуемые территории на его юго-восточную периферию. С 1718 по 1721 год под руководством инженера Г.Г. Скорнякова -Писарева ведётся строительство Лиговского канала. Искусственный водоток прокладывался от реки Лика к Летнему саду. По замыслу авторов проекта канал должен был питать фонтаны сада за счет перепада высот, как это было выполнено в Петергофе. Однако ошибка в расчетах не позволила получить нужный напор и канал стал служить городу в качестве основы для питьевого водопровода.⁴⁶ На въезде в город по Московской дороге Петр I поселил ямщиков. Территория стала именоваться Московская Ямская млобода. В 1710 году в слободе на местном кладбище строится деревянная церковь Иоанна предтечи. Храм сгорел и в 1718-1719 гг. заменен новым деревянным храмом с тем же посвящением. В 1730 г. церковь опять сгорает. В Ямщики переносят на кладбище с Пороховых Ильинскую часовню и в 1731 году освящают её как церковь. В 1739 году начинается строительство нового каменного храма по проекту И.Я. Шумахера, освященного в 1749-1751 гг.⁴⁷

Во второй половине XVIII столетия (указ сената от 11 мая 1756 года) восточнее д. Волковка и юго-юга западнее участка экспертизы у деревянной церкви Иоанна Предтечи в Ямской слободе было образовано «кладбище Адмиралтейской стороны, по сю сторону д. Волковой» - ныне Волковское православное кладбище.⁴⁸ Устройство обводного канала началось в западной части в 1769—1780 е гг. и закончилось в 1833 году. Канал стал границей городской черты Петербурга на юге вплоть до середины – второй половины XIX столетия. В 1777 году наводнением разрушены фонтаны Летнего Сада, а вода в Лиговском канале ста для питья не пригодна. В 1840 е гг. восточнее участка с кадастровым номером 78:13:0007310:1644 устроен «ковш» обводного канала – широкий ковшеобразный водоем, позволявший избежать застопоривания судов при входе/выходе из Невы.⁴⁹ В это же время начинается строительство Николаевской железной дороги, соединившей два крупнейших

⁴⁴ Павлов А. П. Храмы Санкт-Петербурга. СПб., 2004. С. 19.

⁴⁵ Кириков Б.М., Кирикова Л. А., Петрова Л. В. Невский проспект. Дом за домом. СПб., 2013. С.2.

⁴⁶ Первушина Е.В. Мосты Петербурга. В прошлом, настоящем и будущем. СПб., 2021.С. 40.

⁴⁷ Антонов В.В., Кобак А.В. Святые Санкт-Петербурга. Христианская историко-церковная энциклопедия., СПб., 2003.С. 80,81.

⁴⁸ Кобак А.В., Приютко Ю.М. Исторические кладбища Санкт-Петербурга. М., СПб., 2009. С. 396.

⁴⁹ Первушина Е.В. Санкт-Петербург: реки, мосты, острова. СПб., 2011. С. 238, 239.

города Российской Империи. Первые ветки транспортной артерии прошли в 50 м восточнее участка с кадастровым номером 78:13:0007310:1644. В 670 м северо-восточнее Объекта исследований расположено первое железнодорожное депо Петербурга, построенное в 1847 году по проекту архитектора Р.А. Жилизевича.⁵⁰ Пересечение железной дороги и водных путей стали причиной для появления в округе Обводного канала множества промышленных предприятий. Помимо всего прочего, для находившихся здесь индустриальных объектов канал служил еще и источником воды, а также коллектором, собиравшим сточные воды фабрик и заводов. Спустя сто лет после постройки, в 1848 году церковь в Ямской слободе была полностью перестроена архитектором Е.И. Деметтом и освещена как Крестовоздвиженская с приделами святого Николая и Рождества Иоанна Предтечи. В 1764 году рядом с ней в барочной стилистике построен теплый храм посвященной Тихвинской божьей матери.⁵¹

В 1884 г. граница города переносится южнее Обводного канала. На рубеже XIX–XX вв. Обводный канал и его округа — это важный промышленный район бурно развивающегося города – столицы Российской Империи. Жилые кварталы по берегам Лиговского канала пользовались заслуженной дурной славой как место скопления шпаны и бандитов. В 1891 г. значительную часть Лиговского канала заключили в трубу, а по верх нее устроили Лиговский проспект (бульвар). В домах, примыкающих к этому бульвару в большом количестве, организовывались притоны и публичные дома. Застройка между улицей Воронежской и Лиговским проспектом на рубеже XIX–XX вв. именовалась «Холмуши» и представляла собой самый большой рынок по скупке и продаже краденого.⁵² Начиная с первой четверти XX столетия обследуемый участок занят производственной застройкой. В 1965 году комплекс зданий переоборудуют под нужды Комбината по ремонту и монтажу холодильного оборудования Треста Росторгмонтаж Мин. торговли РСФСР. Историю развития собственно обследованного участка во второй половине XVIII–начале XX века объективнее всего отследить по историческим картматериалам и аэрофотосъемкам, что и будет проделано ниже.

4. Обзор и анализ картографических источников.

Наиболее подробные Карта бывших губерний Ивангорода, Яма, Капорья, Нэтеборга составленная в 1827 года. штабс-капитаном Бергенгеймом из материалов, найденных в

⁵⁰ Темкина В. В. Из истории круглого поворотного депо Николаевской железной дороги (наб. Обводного канала, д. 43) // История Петербурга. No 2 (69)/2013, стр. 95.

⁵¹ Антонов В.В., Кобак А.В. Святыни Санкт-Петербурга. Христианская историко-церковная энциклопедия., СПб., 2003.С. 81,82

⁵² Глезеров С.Е. Исторические районы Петербурга от А до Я. СПб., 2013. С. 293.

шведских архивах на 1676 год. Генеральная карта провинции Ингерманландии, составленная в 1678-1688 гг. Белиингом, фиксирует в районе исследований на повороте Волковки на восток поселение Antolola (Бергхейм) или Antiu ofsimara (Беллинг). Обследуемый участок расположен западнее, на левом берегу волковки через реку от населенных пунктов. Другие населенные пункты времени Шведского правления фиксируются у устья Волковки и в её среднем течении, в районе современного Волковского кладбища. План местности, занимаемой ныне Санкт-Петербургом, снятый в 1668 году отмечает в районе исследований «участки, отведенные для охоты».

Общие карты Санкт-Петербургской губернии начала -середины XVIII века (просмотрены 1727, 1730, 1734, 1742, 1745, 1749, 1750, 1764, 1770 и др.) годов при всей схематичности отражают ситуацию, аналогичную планам времен шведского владычества. Развитие города в южном направлении ведется вдоль Новгородского тракта в образовавшейся по тракту Ямской Слободе (Лиговский проспект, в 350-450 м западнее участка экспертизы через реку. Дорога по правому берегу Волковки к её устью, известная по шведским картам, на ранних планах Петербурга отсутствует. Наиболее информативными кажутся планы среднего масштаба. Так, например, план Петербурга Максимилиана фон Фюрстенхофа 1732. фиксирует участок экспертизы за пределами городской застройки восточнее Московского тракта и западнее д. Волковка через реку от неё.

В правление Екатерины II информативность картматериалов существенно увеличивается. Группа картматериалов и статистических источников, связанная с Генеральным межеванием земель Российской Империи, проведенным 1766-1788 гг. силами губернских и уездных землемеров при участии лучших офицеров Квартирмейстерской части, были значительно более подробными нежели схематичные планы начала и середины века.⁵³ Результатом этих работ стало появление в европейской части России полноценного кадастра. План Санкт-Петербурга 1776 года, План генерального межевания 1786 года, «Карта Санкт-Петербургской губернии и прилегающих областей, на 40 верст от Санкт-Петербурга, нарисованная прапорщиком Соколовым 1 марта 1792 года и другие доступные карты второй половины XVIII в. отмечают интересующий нас участок на южной окраине городской черты западнее р. Волковка и восточнее Лиговского канала. Ближайшая застройка фиксируется картами и планами полевому берегу Лиговского канала и севернее участка в ямской слободе вокруг Ильинского храма. Участок экспертизы занимают сельхозугодья.

⁵³ Постников А.В. Развитие картографии и вопросы использования старых карт. М.: Наука, 1985. С. 166.

Аналогичным образом объект экспертизы отображают карты начала XIX века: «План Петербурга авторства Савинкова» (1804 г.), «Карта окружности Санкт-Петербурга 1810 года» (Alexander Wilbrecht), «Семитопографической карте, включающей окружность Санкт-Петербурга», сочиненную майором Теслевым (1810 г.), «Топографической карте окружности Санкт-Петербурга» (1817 г.), «Плане города С. Петербурга, составленном на основании топографической съемки 1828 года и дополнительных сведений» (автор А.Л. Майер, план отражает состояние местности 1828-1830 гг.) не прослеживают застройки в районе участка экспертизы.

Значительные изменения в точности создаваемых карт, количестве и качестве топографической нагрузки связаны с работой деятельностью генерал-майора, (с 1831 г. генерал-лейтенанта) Ф.Ф. Шуберта в качестве директора Военно-топографического и гидрографического депо и руководителя Корпуса топографов. С 1820 года под его руководством проводится триангуляция и топографическая съёмка Петербургской и других губерний Империи, чертятся карты и лоции, точность которых превосходит карты предшествующего времени.⁵⁴ На «Топографической карте Санкт-Петербургской губернии» масштаба 1 верста в 1 англ. дюйме, надежно совмещающейся с современными картами. Участок проектирования локализуется на распахиваемых полях восточнее и севернее городской застройки. Также показана местность в районе участка проектирования на всех картах, выпущенных на основе указанной (3-х- и 10-верстках). Аналогичным образом на поле, объект экспертизы отображается на картах середины XIX столетия: «Карта Петербурга из Указателя жилищ и зданий авторства Аллера 1822, План Петербурга в царствование Николая I с 1833 по 1838, карте окрестностей Петербурга в атласе Флемминга (1854 г), карта Петербурга издания Кораблева и Сирякова, трехверстной военно-топографической карте Санкт-Петербургской губернии, изданной в 1855 г., военно-топографической карте С.-Петербургской и Выборгской губерний 1868 г.

На картах второй половины XIX столетия, несущих еще большую топографическую нагрузку и весьма надежно совмещающихся с современными, участок проектирования уверенно показан как поля (огороды) восточнее городской застройки по Лиговскому каналу и севернее домовладений по Обводному каналу. Для примера, как наиболее точные, даны военно-топографические С.-Петербургской губернии 1890 г. Многочисленные атласы Петербурга и двухверстовая карта центра Санкт-Петербургской губернии 1913 года. Карты С. Петербургской губернии, выпущенные в Российской Империи в начале XX века (например

⁵⁴ Глушков В.В. История военной картографии в России (XVIII - начало XX в.) М., 2007. // Геопортал русского географического общества. Сайт. [Электронная публикация] URL: https://geoport.ru/geoteka/glushkov2007_23?ysclid=mhamznpcst997365007

атласы Гаша, атласы путеводителей Суворина и прочие) рисуют аналогичную картину, лишь разницей, что застройка появляется на соседней - Тамбовской улице. Участок работ находился в это время восточнее Тамбовской улицы и был занят под пашню. В 10-е годы XX столетия Шмелев переулок был продолжен на восток, пересек Тамбовскую и переименован в Курскую улицу.

В Советской республике ситуация несколько меняется. На километровом плане 1930-х годов и синхронной финской топографической карте квартал между Тамбовской, Курской, Екатеринославской (ныне – Днепропетровская) и Прилуской улицами застроен полностью. На аэрофотосъемке Luftwaffe в 1942 г. виден характер этой застройки – длинные деревянные жилые дома. В 1965 году участок по Курской улице начинает застраиваться комплексом каменных зданий под нужды Комбината по ремонту и монтажу холодильного оборудования Треста Росторгмонтаж Мин. торговли РСФСР. Аэрофотосъемка 1966 фиксирует начало этого процесса. Обследуемый участок не застроен. Аэрофотосъемка 1980 года прослеживает в западной части участка экспертизы года фиксирует 3х-этажный каменный дом. В южной части участка прослежена небольшая одноэтажная постройка. Таким образом в советское время участок полностью за исключением небольшой части на северо-востоке занят капитальными постройками. Спутниковые съемки ресурса Google Earth за период в 2000 по 2019 год фиксируют постройку и в северо-восточной части участка. После 2021 года все постройки в восточной части участка были снесены, двор перед трёхэтажным корпусом заасфальтирован.

Подводя итоги анализа картографического материала, можно констатировать, что картматериалы, аэрофотосъемка и космоснимки от XVII- до 60 х гг. Согласно картографическим источникам с середины XIX начинается использование обследуемого участка под сельхоз угодья. Немалую роль в этом, вероятно сыграла постройка Обводного канала и мелиорация округи железной дороги, оттянувшая часть воды от поймы левобережья Волковки. Карты XIX вв. фиксируют в границах участка 4а экспертизы сельхозугодья. Такая картина обусловлена неудобным расположением участка на участке подболоченной долины левого реки Волковка. Впрочем, застройка обследуемого участка отсутствует до 30 х гг. XX века. Таким образом на протяжении XVII-XIX вв. обследуемая территория представляет собой подболоченную низменность в долине левого берега р. Волковка, сельскохозяйственное освоение которой стало возможно только после мелиоративных работ и нивелировочных подсыпок не ранее конца XIX начала XX столетия. В послевоенное время участок исследований представлял собой внутренние территории Комбината по ремонту и монтажу

холодильного оборудования. В 1980-2020 гг. полностью застроен капитальными строениями.

5. Общие сведения о земельном участке.

Обследованный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644) в плане - прямоугольный. Площадь участка с кадастровым номером 78:13:0007310:1644 составляет 841 м². Объект исследования расположен в границах городской застройки 30-х гг. XX века, на участке предприятия Комбинат по ремонту и монтажу холодильного оборудования Треста Росторгмонтаж Мин. торговли РСФСР открытого в 1965 году. Рельеф участка искусственно выровнен (перепад высот в Балтийской системе 1977 года составляет 6,55- 6,98). Согласно предоставленному топографическому плану, участок испещрен коммуникациями (электричество, связь, водопровод, канализация, отопление, газ и пр.). Перечень характерных точек границ земельного участка содержится в градостроительном плане земельного участка. Согласно предоставленному градостроительному плану земельного участка, проект планировки участка не разрабатывался и не утвержден.

Согласно письму Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга (далее – КГИОП) от № 01-43-12343/25-0-1 от 15.05.2025, обследуемый участок по адресу: Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644), в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(13)) объектов культурного наследия. 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 защитные зоны объектов культурного наследия. Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения, утвержденных приказом 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». В то же время сведениями о наличии либо отсутствии объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия, на рассматриваемом земельном участке, КГИОП не располагает.

Согласно проведенным в ходе настоящей экспертизы архивно-библиографическим исследованиям, в непосредственной близости от земельного участка – объекта настоящей

экспертизы объекты археологического наследия (памятники археологии) не известны. Ближайшими к исследованному участку археологическими памятниками можно считать культурные напластования Александро-Невской лавры и прилегающих некрополей в 1,9 км к северо-востоку от обследуемого земельного участка

Земельный отвод с кадастровым номером 78:13:0007310:1644 в археологически ранее не обследовался.

6. Анализ документации.

6.1. Топография участка (по топоплану).

На подготовительном этапе экспертизы заказчиком был предоставлен актуальный топографический план с нанесёнными на него действующими коммуникациями. Отчета по инженерно-геодезическим изысканиям к плану не прилагалось. Западная часть участка с кадастровым номером 78:13:0007310:1644 занята трехэтажным каменным строением (корпусом Комбината по ремонту и монтажу холодильного оборудования). Здание подключено к теплосети, газифицировано. В восточной, не застроенной на момент проведения настоящей экспертизы части участка прослежены следующие коммуникации: в северной части – теплотрасса, высоковольтный кабель и ливневая канализация. В центральной части (между снесенными в 2021 г. строениями 1980-2000 гг. постройки) проходит ливневая канализация с четырьмя колодцами. В южной части заложены слаботочные кабели.

Предоставленная в отчете топографическая съемка фиксирует участок с кадастровым номером 78:13:0007310:1644 как испещренную коммуникациями индустриально-промышленную территорию с искусственным рельефом, сформировавшимся в период с 1980-2020 гг. Перепад высот составляет от 6,55 к 6,98 в Балтийской системе высот 1977 г. и отражает разницу между асфальтированной и не асфальтированной частями участка. Археологическая шурфовка участка с к/н 78:13:0007310:1644 ведется бессмысленной в виду полного уничтожения культурных напластований и почвенных слоев капитальной застройкой с 1980-2020-х гг. и прокладкой сопутствующих коммуникаций.

6.2. Инженерно-геологические изыскания (по ИГИ)

4 сентября 2025 года бригадой ООО «Гильдия Геодезистов» под руководством геолога Тимачева А.Н. на земельном участке, отведённом под реализацию объекта: «Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644)» были проведены геологоразведочные работы. В

ходе работ 04 сентября 2025 г. было пробурено 4 скважины. Лабораторные работы проводились с 05 сентября по 07 октября 2025 г. испытательной грунтовой лабораторией ООО «ПрогрессГео».

По материалам выполненных работ геологический разрез участка до глубины 25,0 м представлен современными четвертичными техногенными (tIV) и морскими и озерными (ml IV) отложениями, верхнечетвертичными озерно-ледниковыми (lg III) и ледниковыми (g III) отложениями.

Исследованиями прослежены следующие напластования:

- 1) Техногенные отложения (t IV) – представлены: - Насыпными грунтами: песками коричневыми влажными и насыщенными водой супесями, суглинками со щебнем, строительным мусором с примесью органических веществ (ИГЭ 1). Мощность отложений составляет 2,4 – 4,6 м, их подошва пересечена на глубине 2,4 – 4,6 м, абс. отметка 1,9 – 4,4 м.
- 2) Морские и озерные отложения (ml IV) – представлены: - песками пылеватыми средней плотности коричневато-серыми насыщенными водой с примесью органических веществ (ИГЭ 2), - слабозаторфованными и среднезаторфованными грунтами темно-серыми насыщенными водой (ИГЭ 3), - суглинками легкими пылеватыми текучепластичными серыми неяснослоистыми с примесью органических веществ (ИГЭ 4), - суглинками легкими пылеватыми мягкопластичными серыми неяснослоистыми с примесью органических веществ (ИГЭ 5). Мощность отложений составляет 2,2 - 4,8 м, их подошва пересечена на глубине 6,3 – 7,3 м, абс. отметка минус 0,4 – 0,8 м.
- 3) Озерно-ледниковые отложения (lg III) представлены: - суглинками тяжелыми пылеватыми текучими коричневато-серыми ленточными с прослоями песка (ИГЭ 6), - суглинками легкими пылеватыми мягкопластичными серыми слоистыми с прослоями песка тиксотропными (ИГЭ 7). Мощность отложений составляет 2,9 – 4,6 м, их подошва пересечена на глубине 9,7 - 11,8 м, абс. отметка минус 5,0 – минус 3,2 м.
- 4) Ледниковые отложения (g III) представлены: - суглинками легкими пылеватыми мягкопластичными серыми с гравием, галькой до 5% с прослоями песка (ИГЭ 8), - суглинками легкими пылеватыми тугопластичными серыми с гравием, галькой до 10% с прослоями песка (ИГЭ 9), - супесями пылеватыми пластичными коричневато-серыми с гравием, галькой до 10% с прослоями песка (ИГЭ 10).

Отложения пройдены не на всю мощность. Скважинами до 25,0 м отложения пройдены до абс. отметок минус 18,5 – минус 17,9 м. Вскрытая мощность отложений составляет 13,2 – 15,3 м.

На основании представленной в ИГИ геоморфологической и физико-географической характеристики, визуального осмотра и данных анализа 4 буровых колонок необходимо констатировать, что напластования в границах проектируемого объекта «Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644)» сложены техногенными балластными напластованиями лежащими на минеральных грунтах сформированных Балтийским приледниковым озером. Указанные верхнечетвертичные отложения являются материковыми для археологических памятников Санкт-Петербурга и его окрестностей. Таким образом материалы геологического бурения констатируют уничтожение почвенного слоя на участке проектирования с последующей его заменой планировочными подсыпками.

6.3. Археологические исследования 2024 года (по ГИКЭ-2024)

Полевое археологическое обследование (археологическая разведка с осуществлением локальных земляных работ) земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, Курская улица, дом 27 (кадастровый номер 78:13:0007310:2145) граничащего с участком с к/н с 78:13:0007310:1644 запада и юга было выполнено 02.08.24 г. 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 № P018-00103-00/01314444, выданного на имя К.Э. Германа 18 июня 2024 г.

Полевые разведочные работы проводились после ознакомления с архивными и библиографическими сведениями о ранее выявленных в зоне работ объектах археологического наследия, картографическими данными.

В ходе полевых работ были проведены визуальное обследование земельного участка, осмотр имеющихся обнажений грунта естественного и антропогенного происхождения, поиск подъемного материала, закладка и документирование разведочного шурфа. В ходе разведки места закладки шурфа проводилась полная фотографическая фиксация ландшафта обследованного участка и всего процесса разведочных работ.

В ходе обследования в юго-западной части участка с кадастровым номером 78:13:0007310:2145 и в 74,5 м юго-западнее юго-западного угла участка с кадастровым но-

мером 78:13:0007310:1644, был заложен 1 разведочный шурф размерами 1,5×1,5 м. Заложенный шурф был ориентирован сторонами по странам света, за точку фиксации географических координат шурфа принимался его юго-западный угол. Определение географических координат шурфов производилось с помощью портативных приборов глобального позиционирования Garmin GPSmap64 в формате градусов, минут и секунд (WGS-84). Координаты шурфа: 59°54'37.21"С; 30°21'12.71"В.

После снятия дерна работы велись послойным снятием грунта вручную тонкими зачистками. Шурф выбран тремя условными пластами. Зачистка по основанию пласта 1 на отметках -0,57 -0,61 м от условного ноля, выполнена по уровню выхода выкладки из краснотеррачных керамических кирпичей в северной половине шурфа и скопления валунов в южной его части. Выкладка смонтирована на основе цементного раствора. В восточной части в ней замурована керамическая труба диаметром 0,4 м. Кирпичи из кладки с клеймами «НК 108» и «Елисейев» выпущены на заводах в Усть-Ижоре и Колпино в последней четверти XIX начале XX века.⁵⁵ Предположительно кирпич был использован повторно для вымостки территории и устройства ливневой канализации в первой половине XX века. Зачистка по основанию пласта 2 выполнена на отметках -1,56 -1,61 м, по уровню выхода почвенного слоя – темно серой торфяной супеси с включением щепы и органики. В заполнении пласта 2 выявлен бытовой мусор первой половины XX столетия. Выход материкового светло-серого песка зафиксирован на отметках -1,71-1,75 от условного ноля. На отметках -1,76-1,78 от условного ноля (на 0,09 -0,11 м выше уровня материка) стали активно поступать грунтовые воды. Откачивание воды ведрами результата не дало. В связи с этим выполнить зачистку по материковому грунту не представлялось возможным. В заполнении слоя темно-серой супеси (огородный слой XIX - начала XX столетия, пласт 3) прослежен бытовой мусор начала XX столетия: фрагменты глазированной керамики, бутылочного стекла и фаянсовой посуды. Прокопкой материкового грунта культурные напластования не зафиксированы. В шурфе прослежена следующая стратиграфия:

- современный дерн (4–7 см);
- гранулы поливинилхлорида бежевого цвета (4–6 см);
- коричневая супесь (погребенная почва, 4–7 см);
- колотый красный кирпич (слой нивелировочной подсыпки ?, 5–12 см);

⁵⁵ Смирнов В.Н. Елшин Д.Д. Кирпичные клейма Санкт-Петербургской губернии середины XIX – начала XX в. Каталог и исследование. // Бюллетень Института истории материальной культуры РАН. [№] 7. Материальная культура Санкт-Петербурга. Вып. I.С. 80, 117

- коричневая супесь со значительным выключением колотого красного кирпича и бытового мусора первой половины XX века (слой нивелировочной подсыпки первой половины XX века) 69–75 см);

- слой распахки (25–33 см) – темно-серая торфованная супесь с включением щепы и органики;

- светло серый песок (ниже);

Общая глубина шурфа с контрольным прокопом составила 1,84 м. После фотофиксации шурф был засыпан.

Таким образом шурфровкой 2024 года в непосредственной близости от участка экспертизы зафиксированы напластования, полностью соответствующие сведениям, полученным в результате историко-архивных изысканий и анализа картографии. Под современными нивелировочными подсыпками был зафиксирован слой освоения участка в 30-50 х гг. XX века и нижележащая распахка конца XVIII-начала XX вв.

Обоснование выводов экспертизы

Выводы экспертизы базируются на фактах и сведениях, выявленных и установленных в результате проведенных исследований, а именно:

1. Представленная заказчиком на экспертизу техническая документация по составу и содержанию соответствует требованиям Федерального закона № 73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» от 25.06.2002 г. (№ 73-ФЗ)/

2. Изученная документация и привлеченные источники содержат полноценные сведения об испрашиваемом земельном участке и исчерпывающую информацию, необходимую для принятия решения о возможности проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, 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.

3. Документация, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ подготовлена на основе объективных данных, полученных в результате историко-архивных исследований, инженерных и геологических изысканий и натурно-рекогносцировочных работ.

4. Археологические исследования в округе участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644) не выявили в ближайшей округе (в том числе и на участке, непосредственно примыкающем к нему) не выявили изучаемых археологически культурных напластований.

5. Изученный в ходе экспертизы комплекс исторической картографии, научных публикаций, археологических и письменных источников позволяет утверждать, что участок с кадастровым номером 78:13:0007310:1644 вплоть до начала XX столетия представлял собой сельхозугодья на южной периферии городской застройки Санкт-Петербурга между Лиговским каналом и Волковским кладбищем. Первые постройки в границах участка экспертизы прослежены материалами 30-х гг. XX века. Выявленная в ходе историко-архивных исследований и картографического анализа картина освоения участка подтверждена археологической шурфовкой, проведенной нами в 2024 году в 74,5 м юго-западнее участка экспертизы. Картматериалы, аэрофотосъемка и спутниковые снимки второй половины XX первой четверти XXI вв. констатируют 90% застройку участка с кадастровым номером 78:13:0007310:1644.

6. Инженерно-геологическими изысканиями в 4 буровых скважинах зафиксированы напластования сложенные техногенными балластными напластованиями лежащие на минеральных грунтах сформированных Балтийским приледниковым озером. Указанные верхнечетвертичные отложения являются материковыми для археологических памятников Санкт-Петербурга и его окрестностей. Таким образом материалы геологического бурения констатируют уничтожение почвенного слоя на участке проектирования с последующей его заменой планировочными подсыпками.

7. Предоставленный заказчиком топографический план прослеживает на не застроенных в 1980-2000 гг. частях участка с кадастровым номером 78:13:0007310:1644 действующие коммуникации (канализацию, теплотрассу, газопровод и пр.)

По итогам анализа представленной документации факт отсутствия объектов, обладающих признаками объектов культурного (археологического) наследия на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644), считать доказанным. Необходимость проведения полевых археологических работ (разведок) на участке изысканий отсутствует.

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 в границах земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644), в связи с отсутствием на указанном земельном участке выявленных объектов культурного (археологического) наследия и объектов, обладающих признаками объектов культурного (археологического) наследия

К.Э. Герман

14 декабря 2025 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 25.04.2025 г. № 530.

Перечень приложений к экспертизе:

Приложение 1. Альбом иллюстраций.

Приложение 2. Копия договора подряда.

Приложение 3. Копия документов об аттестации государственного эксперта;

Приложение 4. Копии документов, предоставленных Заказчиком:

- Копия письма Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга № 01-43-12343/25-0-1 от 15.05.2025.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости - земельный участок с кадастровым номером 78:13:0007310:1644.
- Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 78:13:0007310:1644.

Приложение 1

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) 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 по объекту: земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644)

Альбом иллюстраций.

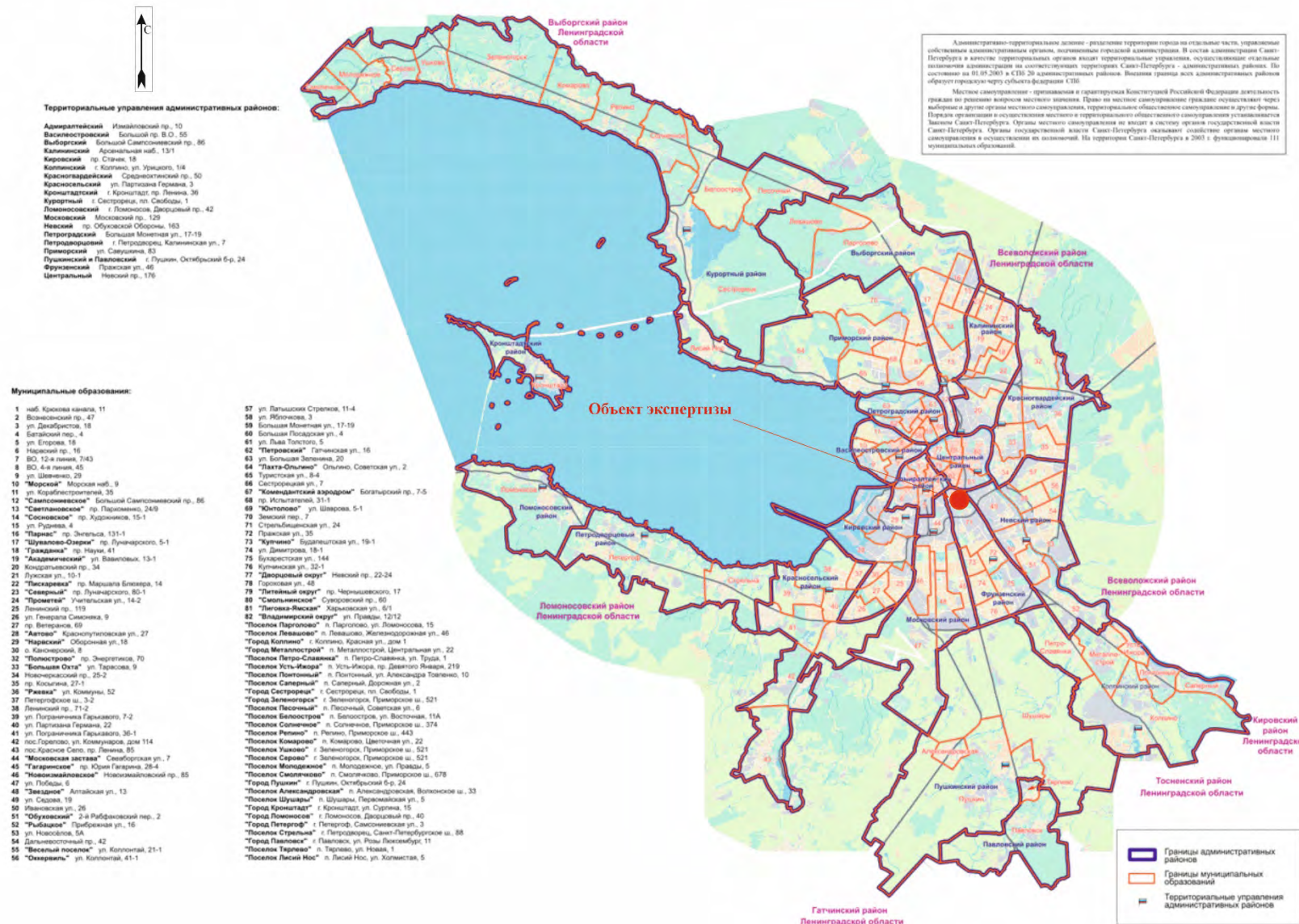


Рис. 1. Место проведения работ на не масштабированном плане административно-территориального деления Санкт-Петербурга.



Рис. 2. Место проведения работ на не масштабированной схеме территориально-административного деления Фрунзенского муниципального района Санкт-Петербурга.

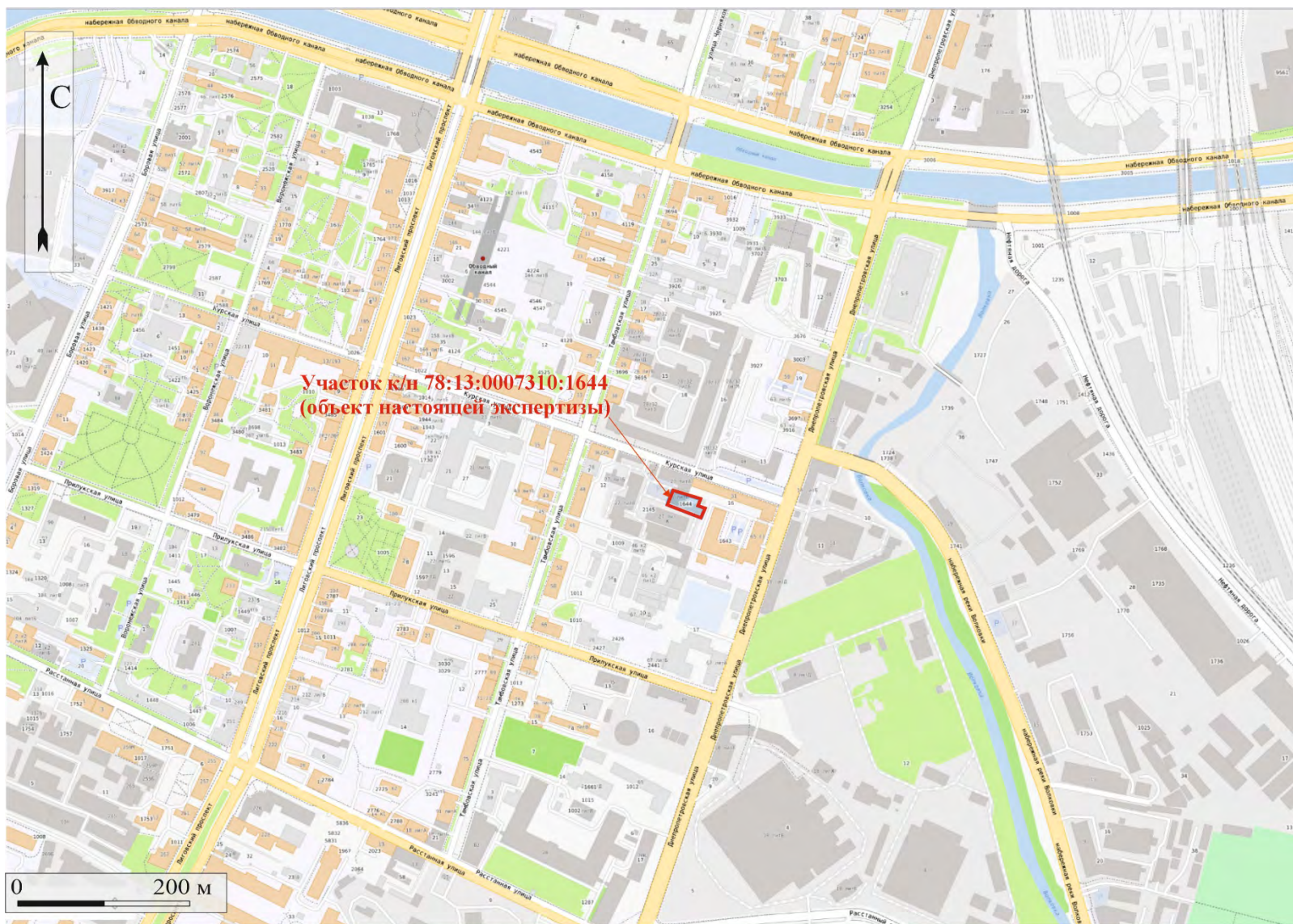


Рис. 3. Участок к/н 78:13:0007310:1644 по адресу г. Санкт- Петербург, Днепропетровская улица на фрагменте цифровой объектовой схемы (справочный слой из открытых данных). Использованы данные портала пространственных данных Национальная система пространственных данных <https://nspd.gov.ru/>. Дата обращения: 05.12.2025

Г.

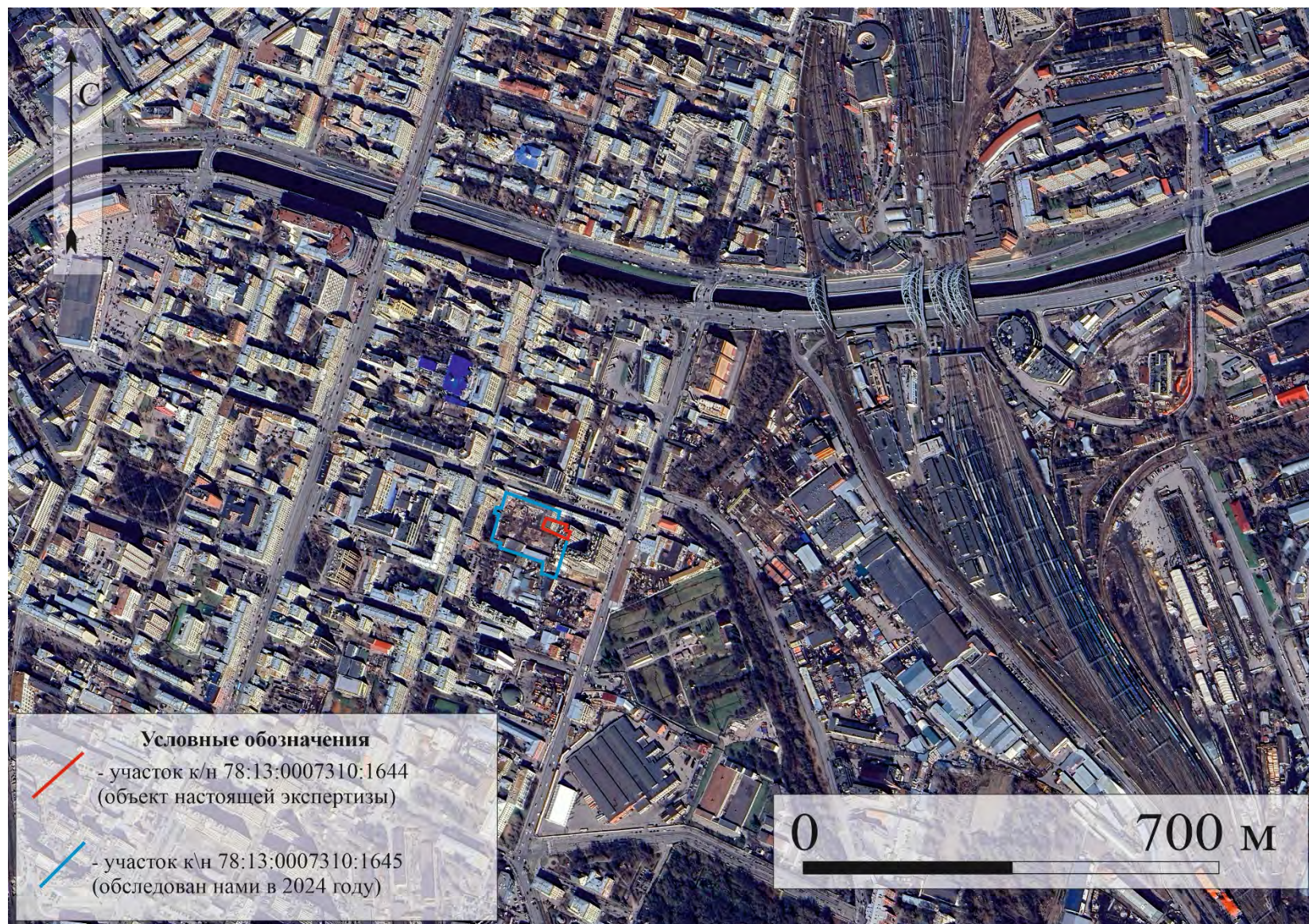


Рис. 4. Участок к/н 78:13:0007310:1644 по адресу г. Санкт- Петербург, Днепропетровская улица на масштабированном космоснимке интернет ресурса Google Earth (<https://www.google.com/earth>). Дата обращения: 05.12.2025 г.

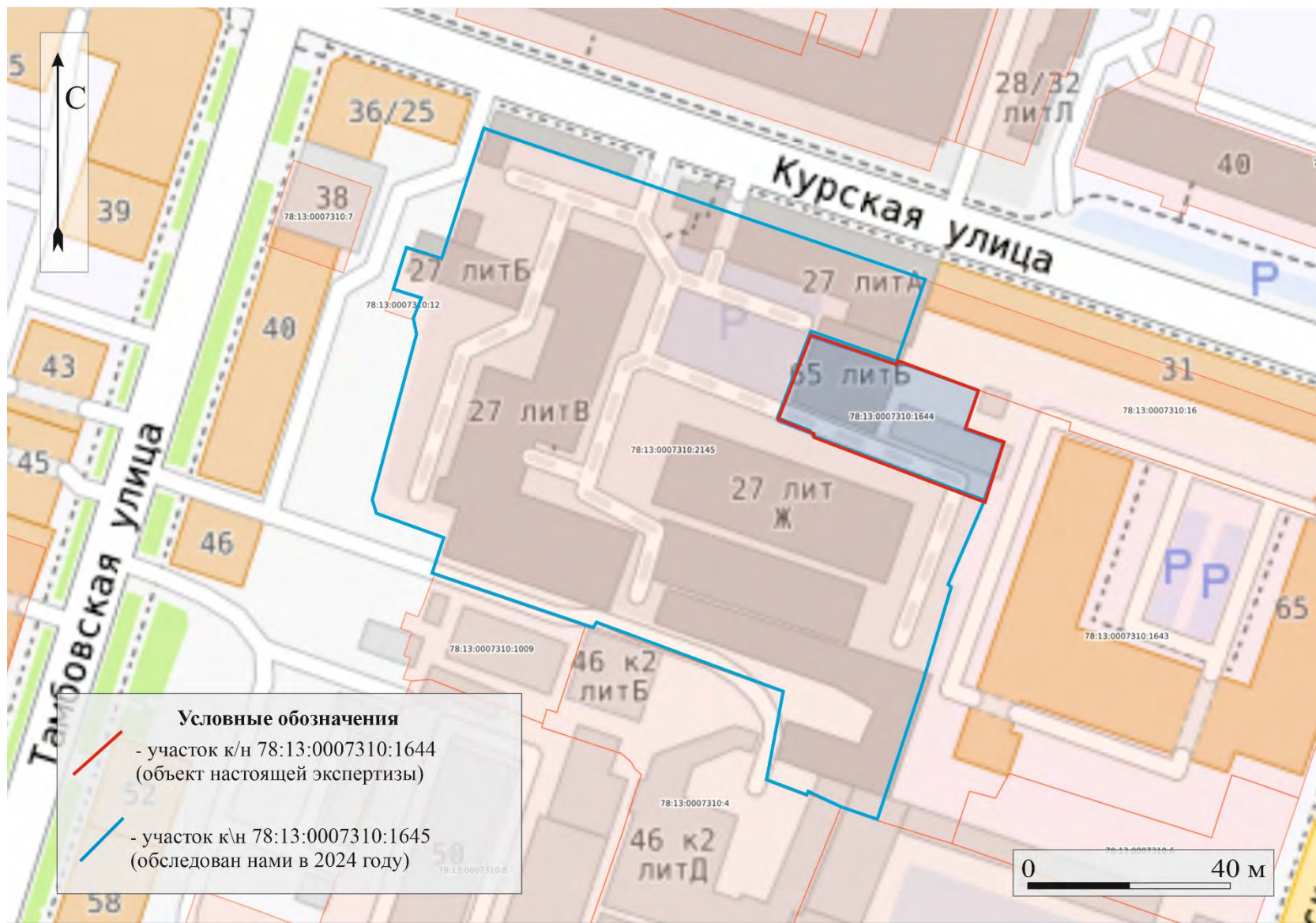


Рис. 5. Участок к/н 78:13:0007310:1644 по адресу г. Санкт- Петербург, Днепропетровская улица на масштабированном фрагменте публичной кадастровой карты России. Использованы данные портала пространственных данных Национальная система пространственных данных <https://nspd.gov.ru/>. Дата обращения: 05.12.2025 г.



Рис. 6. Участок к\н 78:13:0007310:1644 по адресу г. Санкт- Петербург, Днепропетровская улица на масштабированном космоснимке интернет ресурса Google Earth (<https://www.google.com/earth>). Дата обращения: 05.12.2025 г.

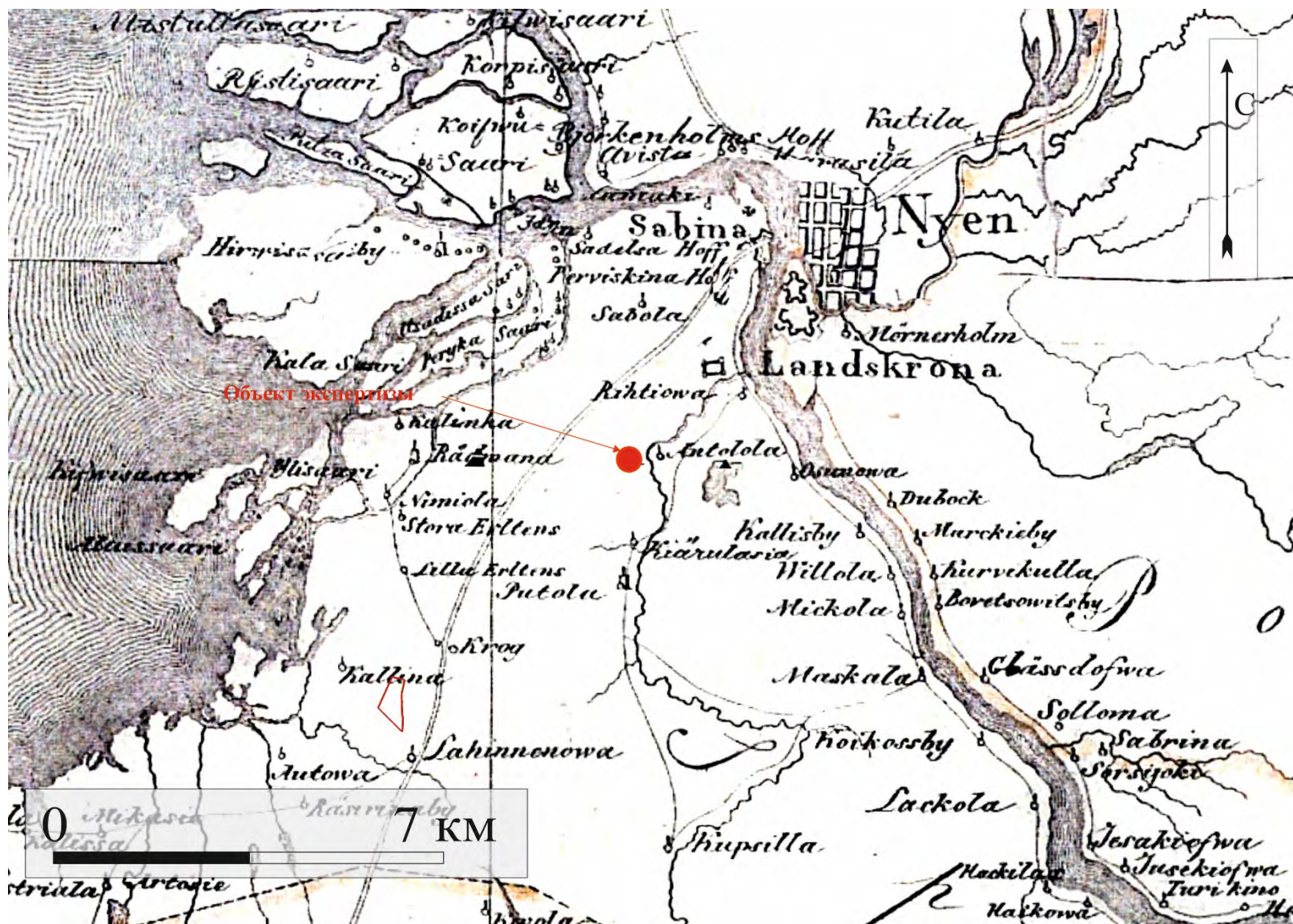


Рис. 7 . Месторасположение объекта экспертизы на фрагменте Карты бывших губерний Иван-города, Яма, Капорья, Нэтеборга составленной по масштабу 1:210000 1827 года. под присмотром Генерал-Майора Шуберта Генерального Штаба Штабс Капитаном Бергенгеймом 1м из материалов, найденных в Шведских Архивах показывающая разделение и состояние онога края в 1676 году. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 05.12.2025 г.



Рис. 8 . Месторасположение объекта экспертизы на фрагменте на фрагменте Генеральной карты провинции Ингерманландия, составленная в 1678-1688 гг. Белингом. Использованы материалы интернет-ресурса Окрестности Петербурга (https://www.aroundspb.ru/karty/152/sg_1678_beling.html). Дата обращения: 05.12.2025 г.



Рис. 8 . Месторасположение объекта экспертизы на фрагменте плана Петербурга Максмилана фон Фюрстенхофа 1732 (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 05.12.2025 г.

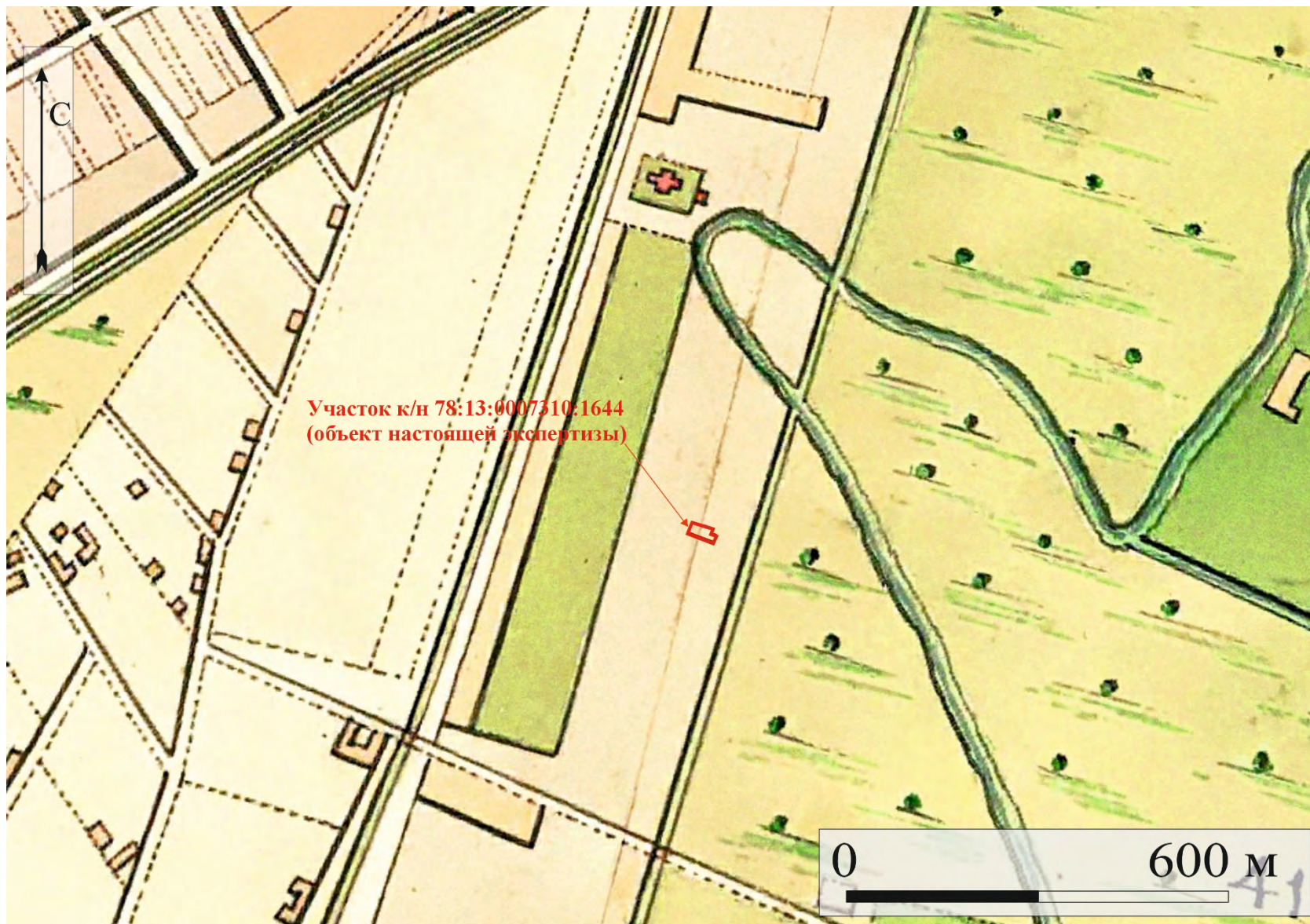


Рис. 9 . Месторасположение объекта экспертизы на фрагменте плана Санкт-Петербурга 1776 года. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 05.12.2025 г.



Рис. 10. Месторасположение объекта экспертизы на фрагменте геометрического генерально плана Санкт-Петербургского уезда 1791 г. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 05.12.2025 г.

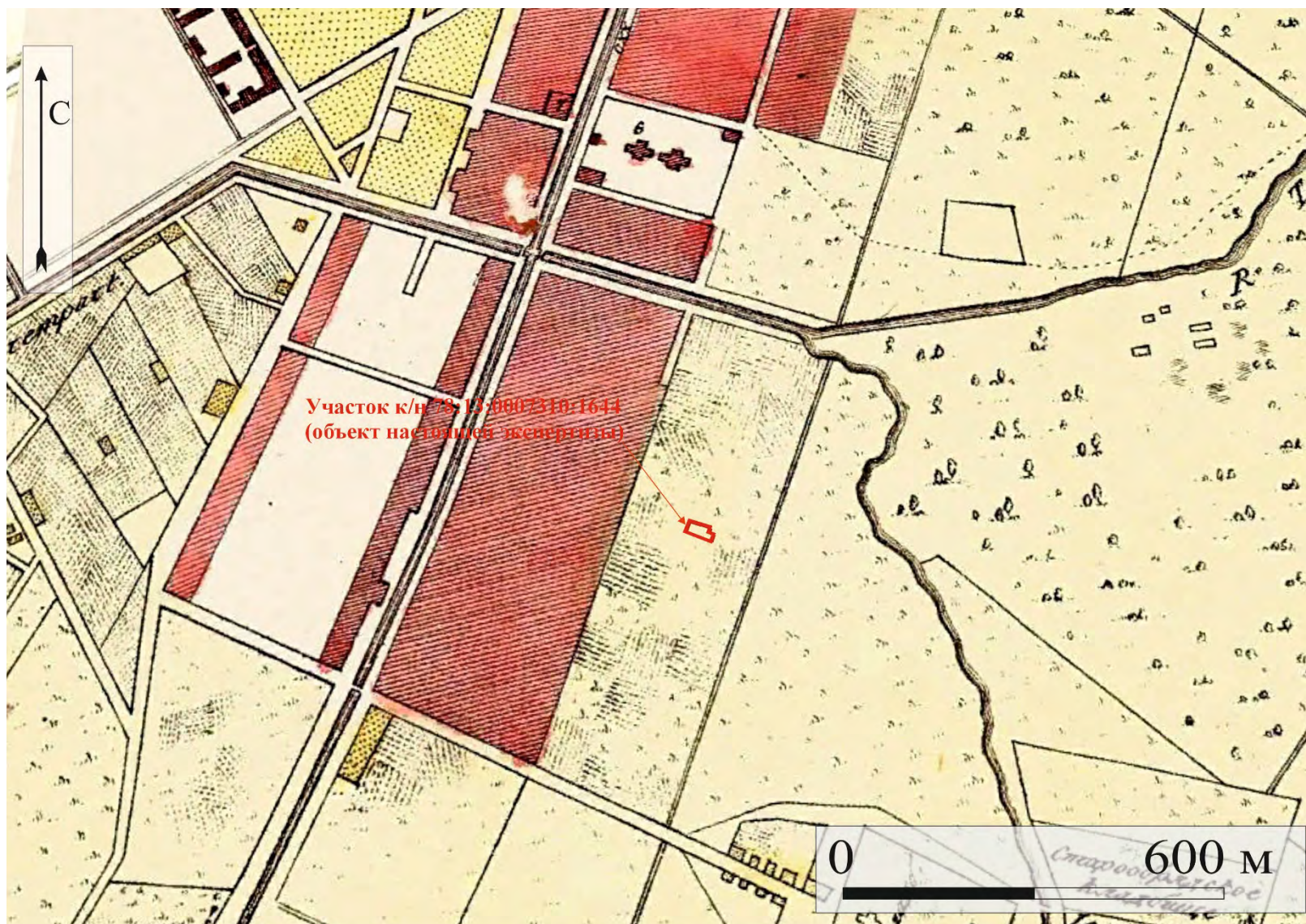


Рис. 11. Месторасположение объекта экспертизы на плане Петербурга 1810 года Савинкова. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 05.12.2025 г.



Рис. 12. Месторасположение объекта экспертизы на топографической карте окрестностей Санкт-Петербурга Шуберта 1831 г. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 05.12.2025 г.

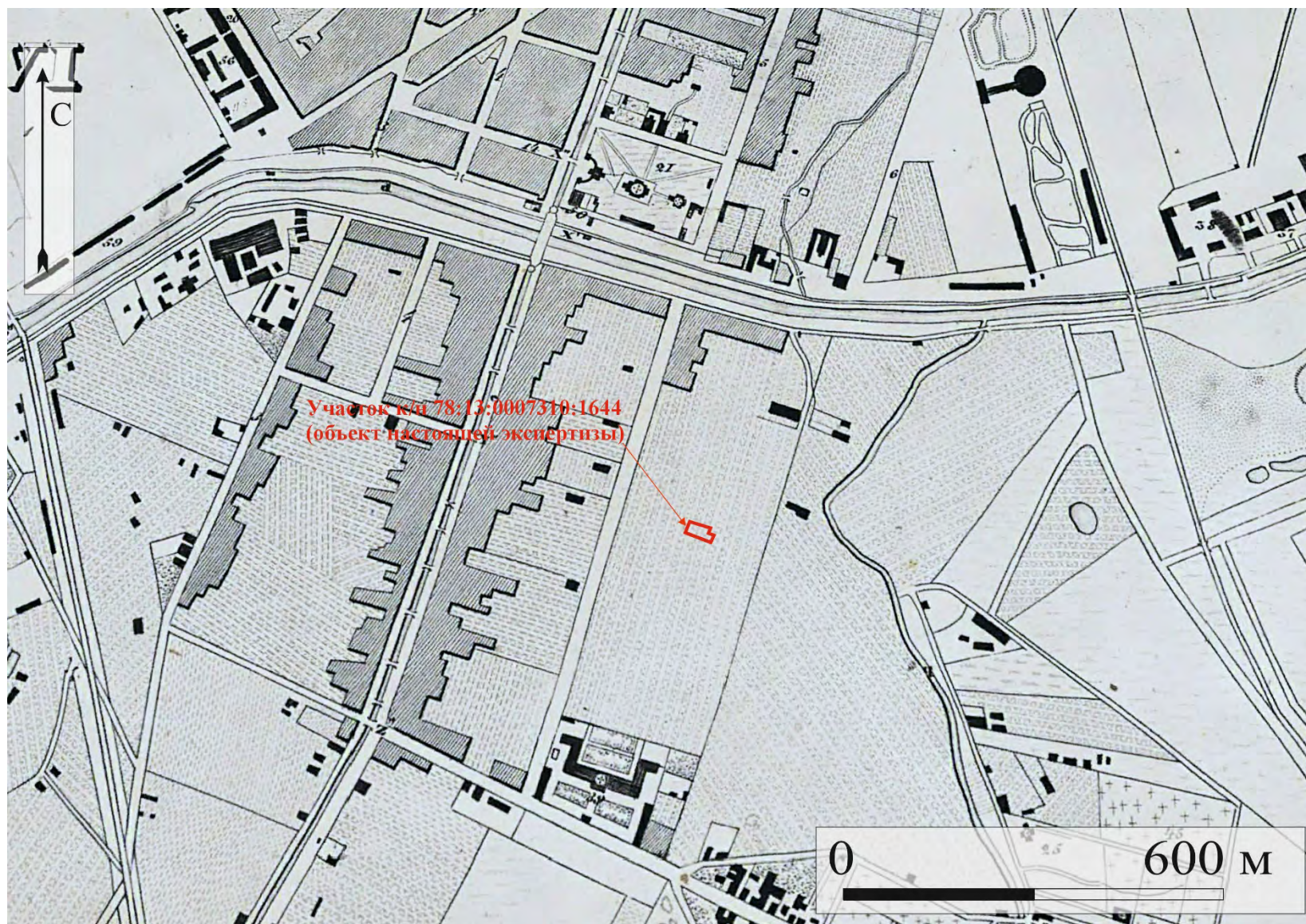


Рис. 13. Месторасположение объекта экспертизы плане столичного города Санкт-Петербурга 1853 года. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 05.12.2025 г.



Рис. 14. Месторасположение объекта экспертизы на военно-топографической карте С.-Петербургской и Выборгской губерний 1868 г. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 05.12.2025 г.



Рис. 15. Месторасположение объекта экспертизы на военно-топографической карте С.-Петербургской губернии 1890 г. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 05.12.2025 г.

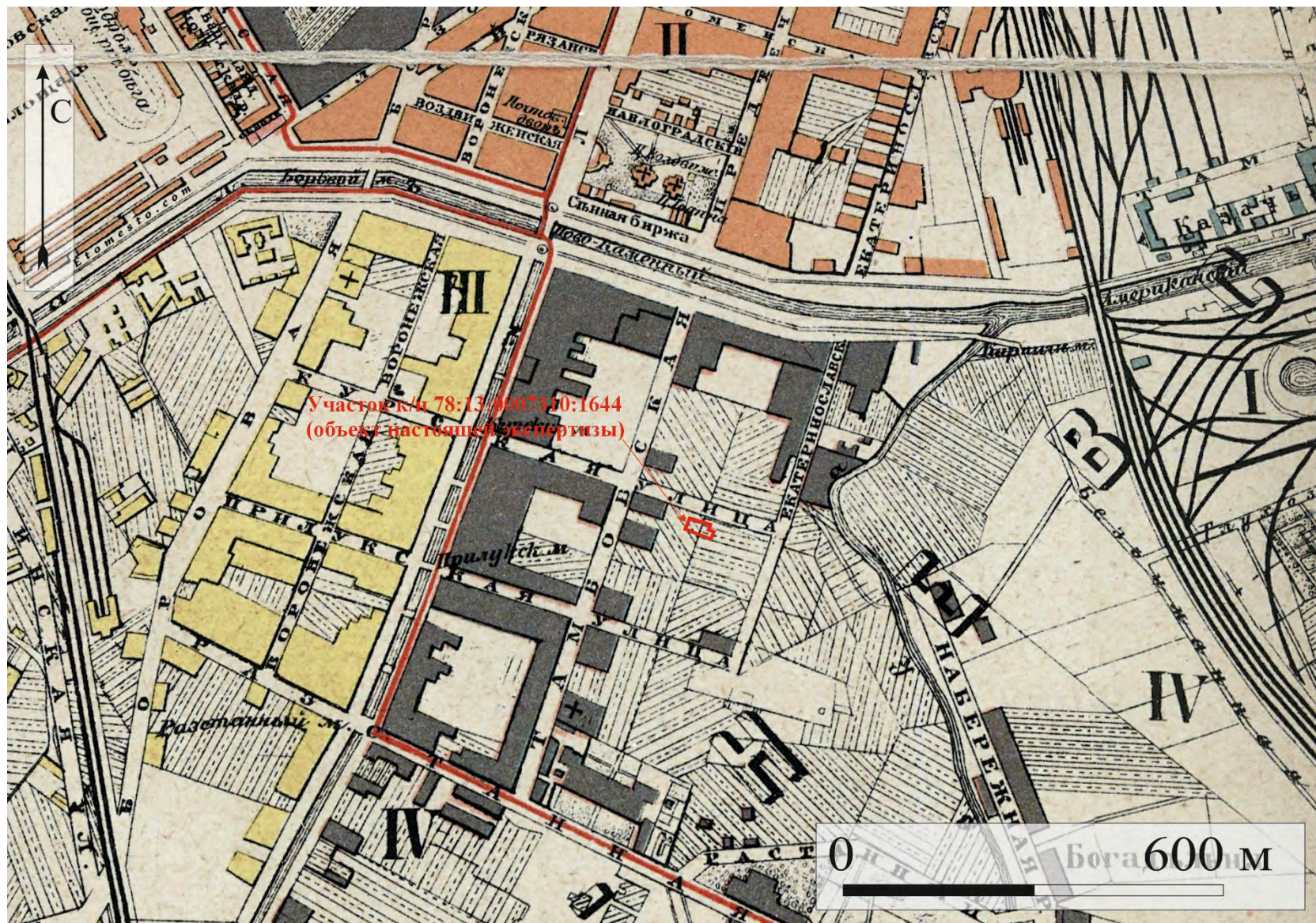


Рис. 16. Месторасположение объекта экспертизы плане из путеводителя Суворина 1910 года: Весь Петербург. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 05.12.2025 г.

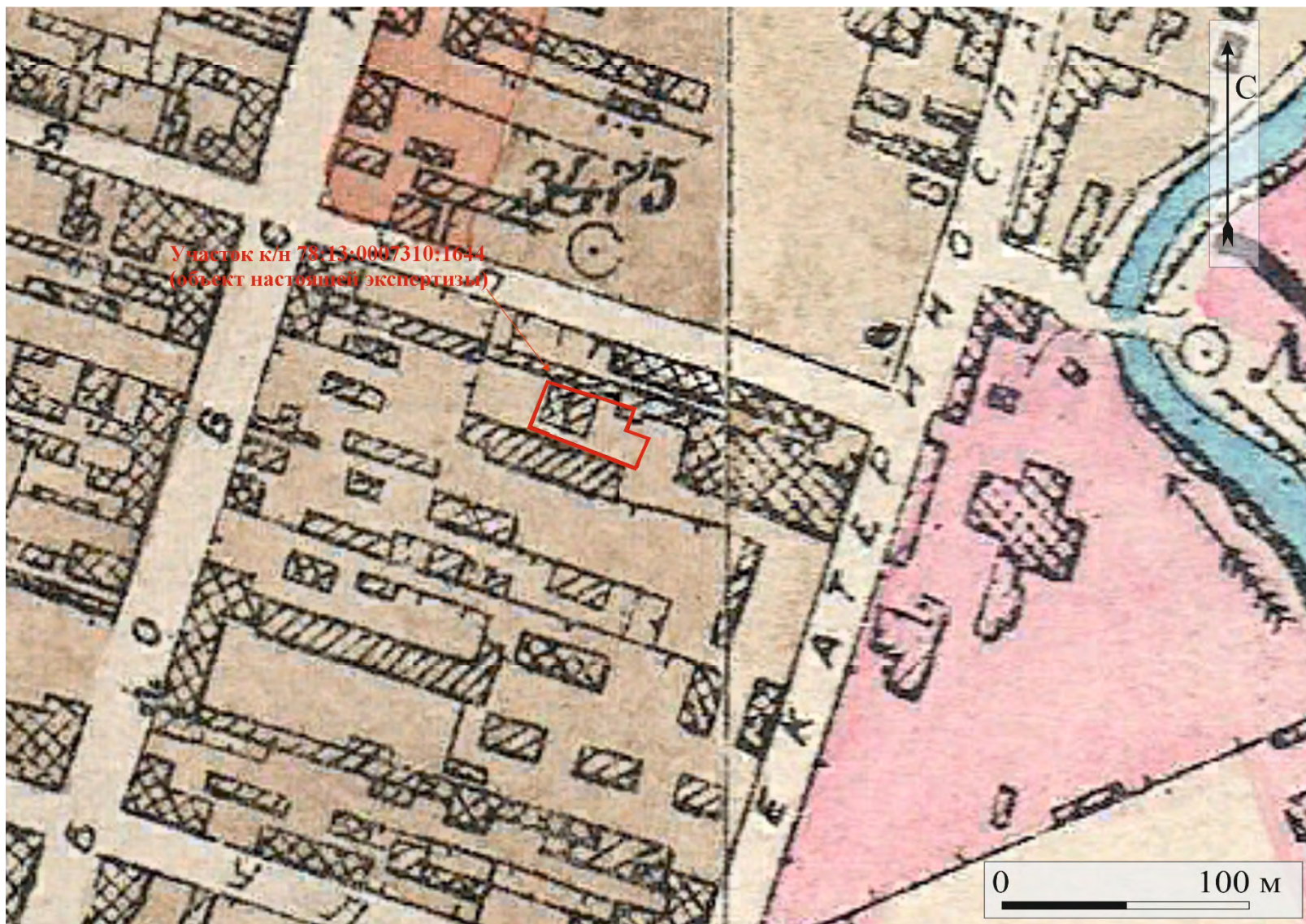


Рис. 17. Месторасположение объекта экспертизы на фрагменте карты Ленинграда 1930-х гг. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 05.12.2025 г.



Рис. 18. Месторасположение объекта экспертизы на фрагменте аэрофотосъемки Luftwaffe 1939-1942 гг. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 05.12.2025 г.

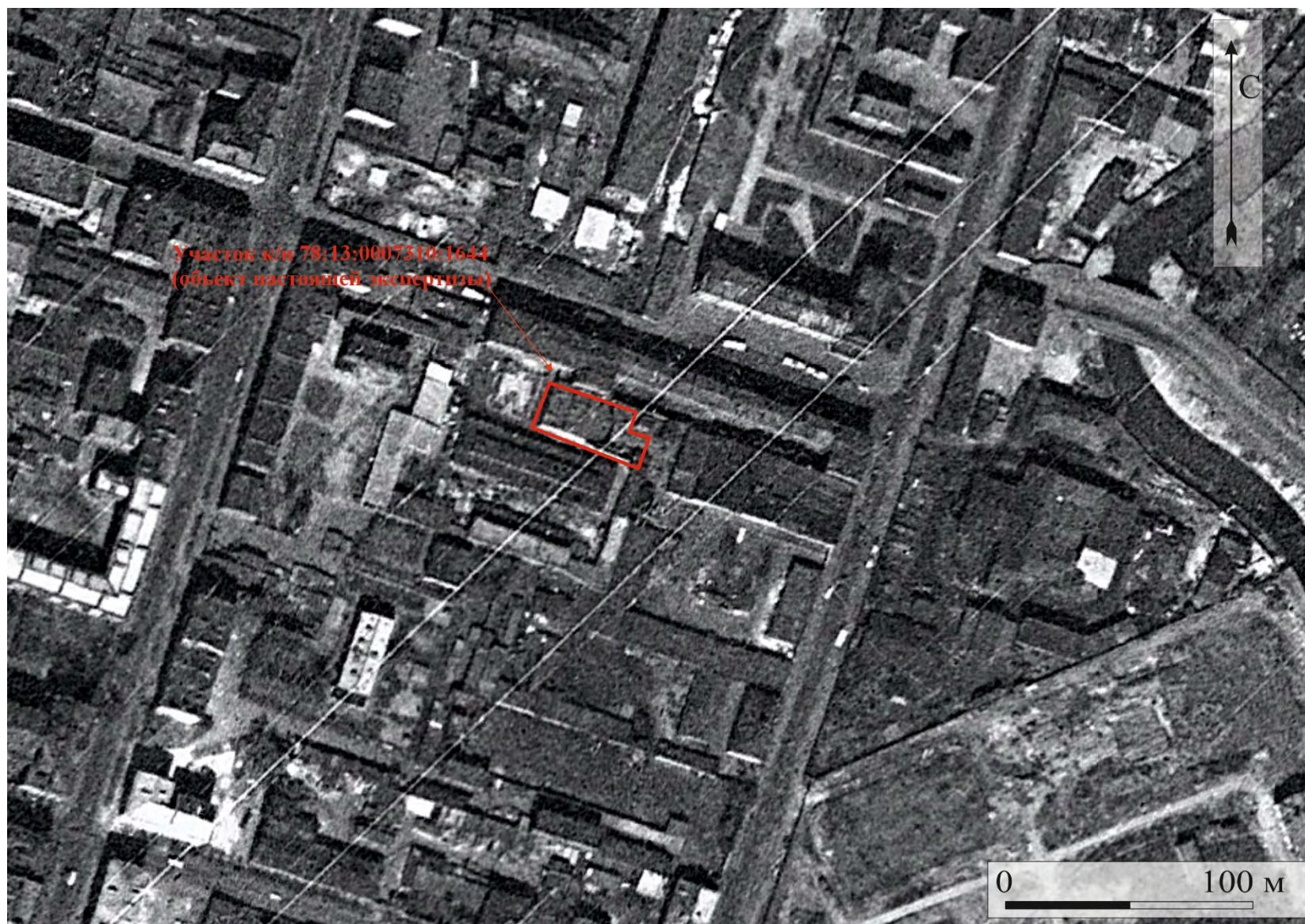


Рис. 19. Месторасположение объекта экспертизы на спутниковой карте Ленинграда 1966 года. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 05.12.2025 г.

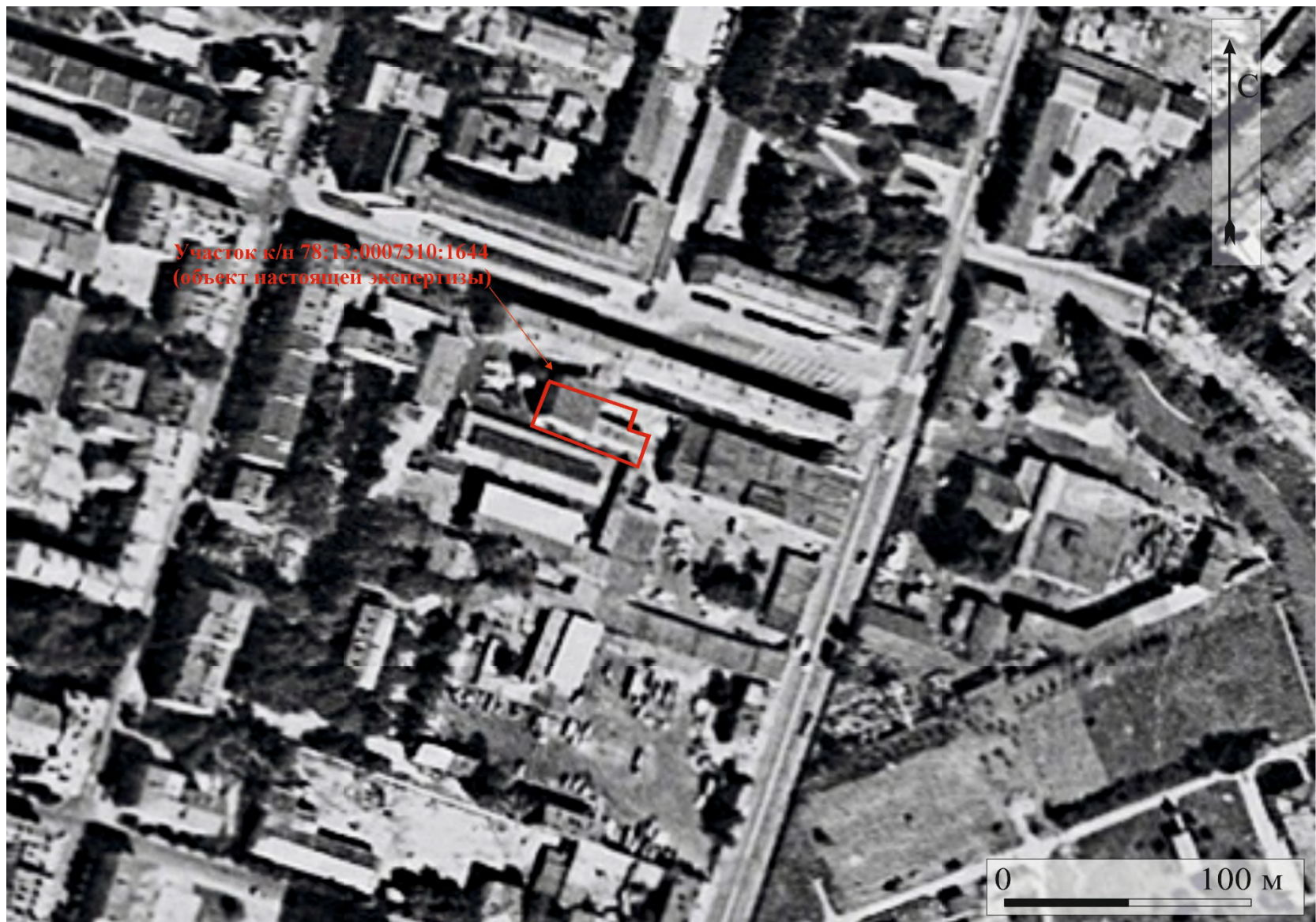


Рис. 20. Месторасположение объекта экспертизы на спутниковой карте Ленинграда 1984 года. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 05.12.2025 г.



Рис. 21. Месторасположение объекта экспертизы на спутниковом снимке интернет-ресурса Google Earth 2000 года. (<https://www.google.com/earth>). Дата обращения: /)
Дата обращения: 05.12.2025 г..

Приложение 2

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) 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 по объекту: земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644)

Копия договора подряда

.

ДОГОВОР № 18/12-25-ДОГ

г. Санкт-Петербург

«08» декабря 2025 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 Герман Константин Энрикович, паспорт

, аттестован Приказом Министерства культуры РФ № 105 от 24.01.2024 г., 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 документации о наличии/отсутствии объектов культурного наследия на земельном участке по объекту: земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644) (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. Сроки выполнения Работ по настоящему договору: 08.12.2025 г. - 26.12.2025 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 germangermanik@yandex.ru, 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

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	Подрядчик: Герман Константин Энрикович Паспорт , аттестован Приказом Министерства культуры РФ № 105 от 24.01.2024 г.
---	---

Заказчик

ИП Аврух Лев Григорьевич



Аврух Л.Г.

М.П.

Исполнитель:

Герман Константин Энрикович



Герман К.Э.

М.П.



Утверждаю
ИП Аврух Лев Григорьевич

Согласовано
Герман Константин Энрикович



Аврух Л.Г.
М.П.

Герман К.Э.
М.П.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на проведение государственной историко-культурной экспертизы документации о наличии/
отсутствии объектов культурного наследия на земельном участке по объекту:
земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская
улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644)

1. Общие положения

1.1. Наименование объекта: документация о наличии/отсутствии объектов культурного наследия на земельном участке по объекту: земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644).

2. Цель работы: определение возможности проведения земляных, строительных, мелиоративных и хозяйственных работ на земельном участке.

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».

3.2. Приказ Минкультуры СССР от 13.05.1986 №203 «Инструкция о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры».

3.3. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 "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 2025 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.

5. Технические требования к выполнению работ.

5.1. Отчетная документация должна соответствовать требованиям Постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 "Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе".

5.2. Окончательная отчетная документация по работам сдается в 1 экземпляре в электронном виде.

Приложение 3

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) 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 по объекту: земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644)

Копия документов об аттестации государственного эксперта



**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПРИКАЗ

от 24 января 2024.

Москва

№ 105

**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 30 декабря 2021 г. № 2317), руководствуясь Положением об аттестационной комиссии Минкультуры России, утвержденным приказом Минкультуры России от 29 декабря 2011 г. № 1276, протоколом заседания аттестационной комиссии Министерства культуры Российской Федерации по аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 17 января 2024 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 информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя Министра культуры Российской Федерации С.Г.Обрывалина.

Статс-секретарь-заместитель Министра

Н.А.Преподобная



Приложение
к приказу Министерства культуры
Российской Федерации
от «24» января 2024 г.
№ 105

Аттестованные эксперты по проведению
государственной историко-культурной экспертизы

№ п/п	Фамилия, имя, отчество соискателя	Решение о присвоении статуса аттестованного эксперта:
1.	Верман Ирина Геннадьевна	<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.	Воробьева Елена Валериевна	<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; - 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 № 73-ФЗ) 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; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;

		<ul style="list-style-type: none"> - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.
3.	Герман Константин Энрикович	<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 № 73-ФЗ; - 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 № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ; - 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 № 73-ФЗ 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.
4.	Губин Ян Владимирович	<ul style="list-style-type: none"> - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

5.	Кузнецова Елена Анатолевна	<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 исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения 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 № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ.
6.	Остапенко Александр Алексеевич	<ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - 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 № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ; - 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 № 73-ФЗ 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.
7.	Петросян Меружан Варанцович	<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 исключение объектов культурного наследия из реестра; - 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 № 73-ФЗ 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; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.
8.	Ракушин Алексей 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; - 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 № 73-ФЗ; - документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых

		<p>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 № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ.</p>
9.	Смирнова Алена Евгеньевна	<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 исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта 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 № 73-ФЗ 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.
10.	Терская Ирина 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; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - 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 № 73-ФЗ 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.
11.	Турова Екатерина Алексеевна	<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.
12.	Хливнюк Александр Витальевич	<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 исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

Приложение 4

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) 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 по объекту: земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644)

- Копия письма Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга № 01-43-12343/25-0-1 от 15.05.2025.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, 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>

**Генеральному директору
ООО КВС-Выборгский**

Единач Ю.И.

kristi1115@yandex.ru

№01-43-12343/25-0-1 от 15.05.2025

№ 01-43-12343/25-0-0 от 14.05.2025

На № 170/КВ от 14.05.2025

В ответ на Ваше обращение КГИОП сообщает, что земельный участок по адресу: **Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица** (кадастровый номер: 78:13:0007310:1644) расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(13)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «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 в границах территории исторического поселения.

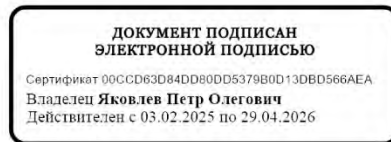
КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, на рассматриваемом земельном участке. В связи с этим, а также в соответствии с требованиями ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», земельный участок является объектом государственной историко-культурной экспертизы.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с пп. (а) п. 2 постановления Правительства Российской Федерации от 30.12.2023 № 2418 «Об особенностях порядка определения наличия или отсутствия объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на территориях, подлежащих воздействию изыскательских, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ» государственная историко-культурная экспертиза земельного участка не проводится в случае выполнения:

- земляных работ, связанных с прокладкой инженерных коммуникаций в существующих каналах, тоннелях и коммуникационных коллекторах;
- земляных работ, связанных с реконструкцией и капитальным ремонтом автомобильных дорог первой и второй категорий в границах их полосы отвода;
- земляных работ, выполняемых в границах существующих фундаментов и опор зданий, строений и сооружений.

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

**Начальник Управления
государственного реестра
объектов культурного наследия**



П.О. Яковлев

Сырцова Е.П.
(812) 417-43-46


- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости земельный участок с кадастровым номером 78:13:0007310:1644.

Финансово-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.07.2025, поступившего на рассмотрение 22.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВН-001/2025-14360720			
Кадастровый номер:	78:13:0007310:1644		
Номер кадастрового квартала:	78:13:0007310		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.04.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, Днепропетровская улица		
Площадь:	841 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб.:	29193876,3		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:13:0007310:1017		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	78:13:0007310:5		
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)		
Сведения о кадастровом инженере:	Лукизов Павел Геннадьевич, СНИЛС 120-730-116 93, договор на выполнение кадастровых работ от 21.08.2020 № 76-20-Р, дата завершения кадастровых работ: 31.01.2021		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 0007000C181A03D645971E2579DEB7D50		
Выявляет федеральную службу государственной		
регистрации, кадастра и картографии		
Действителен с 01.08.2021 по 30.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМенование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВМ-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:		78:13:0007310:1644	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.1226 от 30.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ ВГРНИЦАХ ОБЪЕДИНЕННЫХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА установлены Законом Санкт-Петербурга от 19 января 2009 г. № 820-7, вид/наименование: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга второй категории (ОЗР3-2), тип: Зона охраны объекта культурного наследия, дата решения: 19.01.2009, номер решения: 820-7, наименование ОТВ/ОМСУ: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.1226 от 30.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ ВГРНИЦАХ ОБЪЕДИНЕННЫХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА установлены Законом Санкт-Петербурга от 19 января 2009 г. № 820-7, вид/наименование: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга второй категории (ОЗР3-2), тип: Зона охраны объекта культурного наследия, дата решения: 19.01.2009, номер решения: 820-7, наименование ОТВ/ОМСУ: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга	
Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.531 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ПП подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: "запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэропортовой территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково», вид/наименование: Шестая подзона приаэропортовой территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охраняемая зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-11, наименование ОТВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.531 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ПП подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: "запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэропортовой территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково», вид/наименование: Шестая подзона приаэропортовой территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охраняемая зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-11, наименование ОТВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, ипторной зоны.		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым лесном поясе, охотничьего угодья, лесничества.		данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 06970DCE181A023B645971E2579BDE750		
Выдано: 06.09.2024, в случае государственной регистрации кадастра и картографии		
Действителен с 02.08.2021 по 26.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВМ-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:			
78.13:0007310:1644			
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд.	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства несамого дома социального использования или несамого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют		
Особые отметки:	<p>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</p> <p>Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 78.13:0007310:1643. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид отграничения (обременения): отграничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного</p>		

<div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 06970DCE181A023B64597E2579BDEE50</p> <p>Выдано: 06.09.2025г. в 14:04:59 по ГЧУ. Актуальной</p> <p>Регистрация: КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 02.08.2021 по 26.10.2025</p> </div> </div>		инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУ ВП-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:			78:13:0007310:1644
			кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): отграничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. вид отграничения (обременения): отграничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. вид отграничения (обременения): отграничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.04.2023; реквизиция документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 07.11.2022 № 07-4235/РС-364 выдан: Ростехнадзор Северо-Западное Управление . вид отграничения (обременения): отграничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.03.2024; реквизиция документа-основания: постановление Правительства РФ «О порядке установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): отграничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.06.2024; реквизиция документа-основания: приказ "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей" от 17.08.1992 № 197 выдан: Минстрой РФ. вид отграничения (обременения): отграничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.08.2024; реквизиция документа-основания: закон Санкт-Петербурга «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. от 19.01.2009 № 820-7 выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга. вид отграничения (обременения): отграничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 27.09.2024; реквизиция документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства Российской Федерации.
Получатель выписки:			Чиркова Кристина Геннадьевна


ПОДНОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сertifidat: 00b70bdc181a023b649712379b6d80	
		Высшее федеральное учреждение государственной	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		ИННОВАЦИИ, ФИНАНСИ	

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


Раздел 2 Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВМ-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:		78:13:0007310:1644	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "КВС-Выборгский", ИНН: 7813294543
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:13:0007310:1644-78/011/2025-11 29.04.2025 16:47:18
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о вложении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 06970D5181A02B64597E1E359BDE750	_____
Выявлен: 06.09.2025г. в 14:04:59	_____
Регистрация: КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	_____
Действителен с 02.08.2021 по 26.10.2025	_____
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВИ-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:		78:13:0007310:1644	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0D8C181A02B84597E2379BED30 Выходящий федеральный служебный документ Регистрации, кадастра и картографии		инициалы, фамилия	
Полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВИ-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:		78:13:0007310:1644	


№		Дирекционный угол		Горизонтальное проложение, м		Описание местоположения границ земельного участка		Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
п/п	Номер точки	начальн	консечн	Описание местоположения на местности		Кадастровые номера смежных участков		адрес отсутствует	
1	2	3	4	5	6	7	8		
1	1.1.1	1.1.2	19°49.9'	0,65	данные отсутствуют	78:13:0007310:2145(1)	адрес отсутствует		
2	1.1.2	1.1.3	112°10.0'	0,29	данные отсутствуют	78:13:0007310:16(1)	данные отсутствуют		
3	1.1.3	1.1.4	109°10.7'	3,41	данные отсутствуют	78:13:0007310:16(1)	данные отсутствуют		
4	1.1.4	1.1.5	108°51.4'	14,17	данные отсутствуют	78:13:0007310:16(1)	данные отсутствуют		
5	1.1.5	1.1.6	198°13.0'	3,33	данные отсутствуют	78:13:0007310:1643(1)	адрес отсутствует		
6	1.1.6	1.1.7	198°19.9'	5,28	данные отсутствуют	78:13:0007310:1643(1)	адрес отсутствует		
7	1.1.7	1.1.8	108°19.6'	5,06	данные отсутствуют	78:13:0007310:1643(1)	адрес отсутствует		
8	1.1.8	1.1.9	108°29.4'	3,31	данные отсутствуют	78:13:0007310:1643(1)	адрес отсутствует		
9	1.1.9	1.1.10	198°16.7'	12,75	данные отсутствуют	78:13:0007310:1643(1)	адрес отсутствует		
10	1.1.10	1.1.11	290°48.6'	27,25	данные отсутствуют	78:13:0007310:2145(1)	адрес отсутствует		
11	1.1.11	1.1.12	290°13.0'	10,48	данные отсутствуют	78:13:0007310:2145(1)	адрес отсутствует		
12	1.1.12	1.1.13	23°25.7'	0,33	данные отсутствуют	78:13:0007310:2145(1)	адрес отсутствует		
13	1.1.13	1.1.14	290°33.4'	7,95	данные отсутствуют	78:13:0007310:2145(1)	адрес отсутствует		
14	1.1.14	1.1.15	20°31.2'	18,69	данные отсутствуют	78:13:0007310:2145(1)	адрес отсутствует		
15	1.1.15	1.1.1	108°3.3'	18,62	данные отсутствуют	78:13:0007310:2145(1)	адрес отсутствует		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970DDC18A402B64597E12379BDEB50 Выданы: 06.07.2025 в 12:53:45 Регистрация: 02.08.2025 в 20:10:20		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
--	--	--	--

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

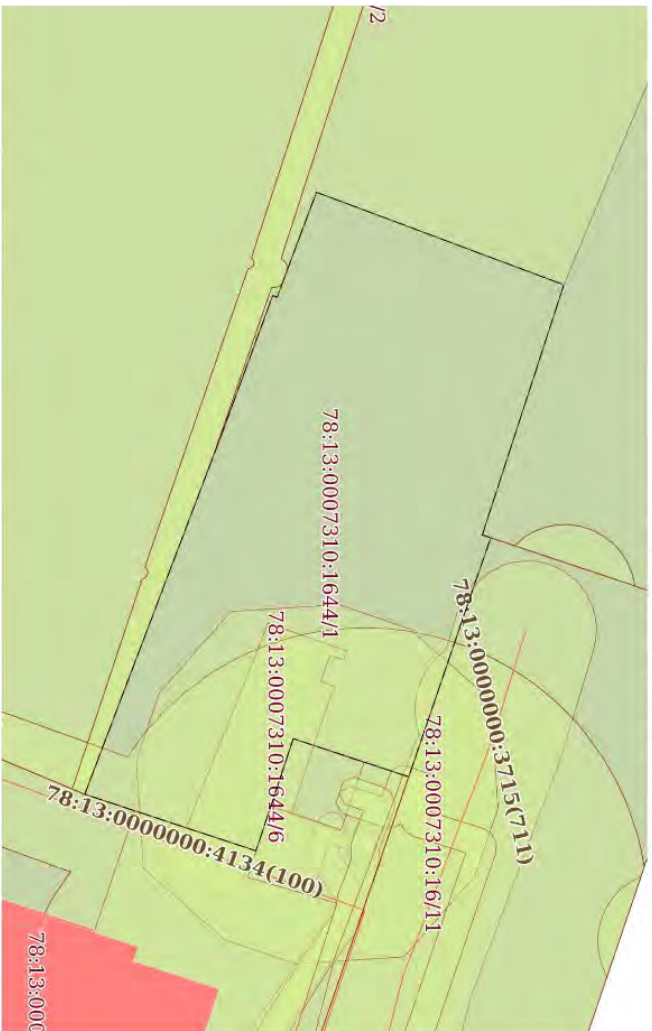
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего листов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВМ-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:		78:13:0007310:1644	

Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	91472.42	115950.66	-	0.1
2	91473.03	115950.88	-	0.1
3	91472.92	115951.15	-	0.1
4	91471.8	115954.37	-	0.1
5	91467.22	115967.78	-	0.1
6	91464.06	115966.74	-	0.1
7	91459.05	115965.08	-	0.1
8	91457.46	115969.88	-	0.1
9	91456.41	115973.02	-	0.1
10	91444.3	115969.02	-	0.1
11	91453.98	115943.55	-	0.1
12	91457.6	115933.72	-	0.1
13	91457.9	115933.85	-	0.1
14	91460.69	115926.41	-	0.1
15	91478.19	115932.96	-	0.1
1	91472.42	115950.66	-	0.1

<div>  <div> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 006F0BDC181A02B64597E23798E6730</p> <p>Выдана: федеральная служба государственной</p> <p>регистрации, кадастра и картографии</p> <p>Действителен с 02.08.2024 по 30.10.2025</p> </div> </div>		инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		


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


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВН-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:		78:13:0007310:1644	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участный номер части: 78:13:0007310:1644/1	




Масштаб 1:400

Условные обозначения:


 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>		
Сертификат 00970BD8181A023B64597E2579BCEB50		
Выдана: 09.07.2025г. в 10:00:00		
Регистрация: КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен с 02.08.2021 по 26.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВИ-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:		78:13:0007310:1644	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участный номер части: 78:13:0007310:1644/2	
			
Масштаб 1:90	Условные обозначения:		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 00970DDC181A02D8645971E23798ED80		
Выдана: 09.07.2025г. Федеральной службой государственной		
регистрации, кадастра и картографии		
Действителен с 02.08.2025г. по 26.10.2025г.		
ПОДНОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		инициалы, фамилия

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВН-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:	78:13:0007310:1644		
План (чертеж, схема) части земельного участка	Участный номер части: 78:13:0007310:1644/3		

Масштаб 1:200	Условные обозначения:	
---------------	-----------------------	--




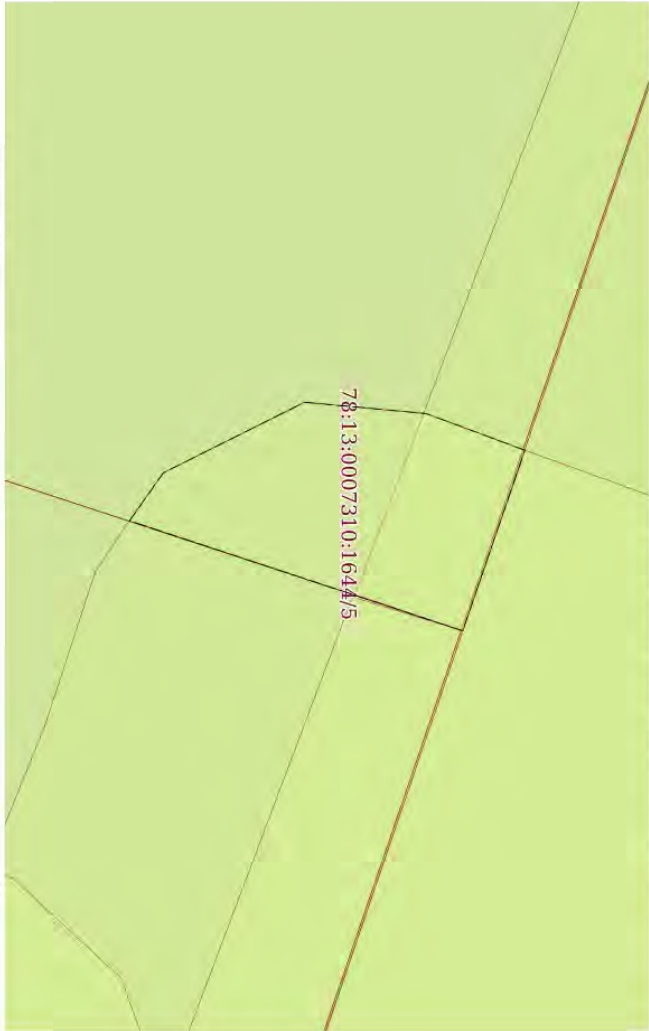
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 009f0bdc181a021b64971e23796e2b80		
Выявляет: федеральная служба государственной		
регистрации, кадастра и картографии		
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВН-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:	78:13:0007310:1644		
План (чертеж, схема) части земельного участка	Участный номер части: 78:13:0007310:1644/4		

Масштаб 1:300

Условные обозначения:

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 006F0BDC181A023B64597E2579BE390		
Выявляет федеральная служба государственной		
регистрации, кадастра и картографии		
Действителен с 02.08.2024 по 30.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4, 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВН-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:		78:13:0007310:1644	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участный номер части: 78:13:0007310:1644/5	
			
Масштаб 1:20	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сертификат 00970BDC181A023B64597E2379BCEB50			
Выданы: Оверраунная служба государственной			
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Вид объекта исследования

Лист № 6 раздела 4

Всего листов раздела 4: 6

Всего разгенов: 8

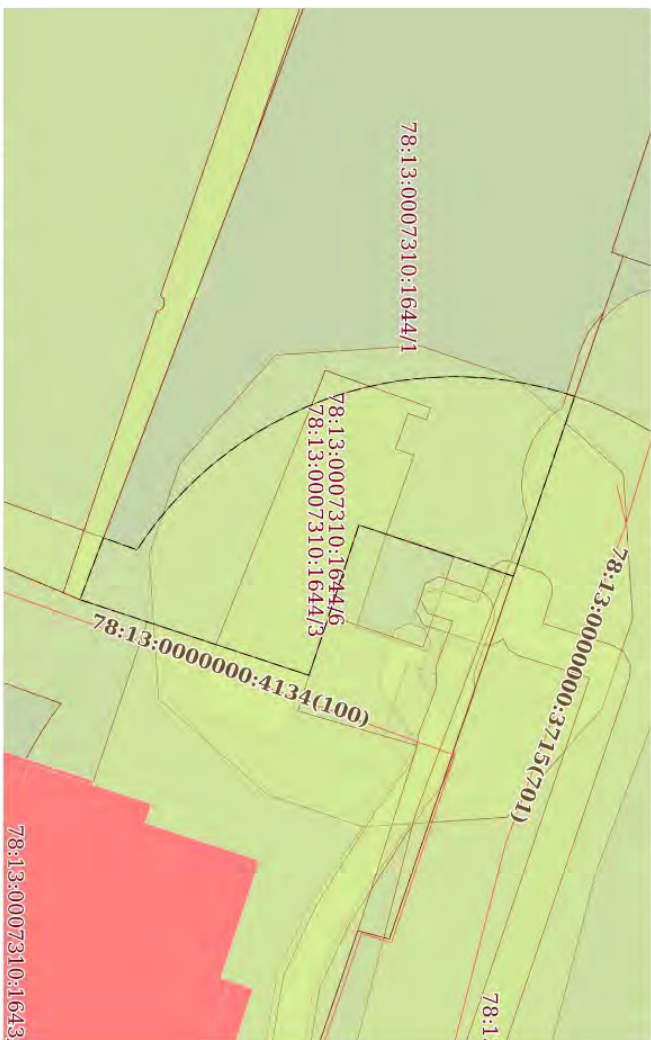
Всего листов выписки: 27

22.07.2025г. № КУБМ-001/2025-143669720

Кадастровый номер:	78:13:0007310:1644
--------------------	--------------------

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 78:13:0007310:1644/6



Maculata 1:300

Условные обозначения:

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТИ ПОДПИСАНІ

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B6459771E2579BEFDB50


ВЫЧЕЛЕН: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВМ-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:		78:13:0007310:1644	

Участковый номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничении права на объект недвижимости или обременении объекта недвижимости
1	2	3
78:13:0007310:1644/1	841	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга
78:13:0007310:1644/2	10	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранный зона канализационных сетей
78:13:0007310:1644/3	82	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений
78:13:0007310:1644/4	236	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 07.11.2022 № 07-4235/РС-364 выдан: Ростехнадзор Северо-Западное Управление ; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Правилами охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации «О порядке установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24 февраля 2009 г.; П. 8. В охраняемых зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах оговоренной

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 00070005181A02386497123798E2D80		
Выдана: 06/07/2025г. в 10:00:00		
ПЕЧАТ: СТАДИИ КАДАСТРА И КАТОГЛОРАНИИ		
Действителен с 02.08.2025 по 30.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВН-001/2025-143669720			
Кадестровый номер:		78:13:0007310:1644	

78:13:0007310:1644/5	1	<p>территории и помещений распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охраняемых зон вводов и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охраняемых зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сбор и слив слюды и коррозионных веществ и торосе-смазочных материалов (в охраняемых зонах подземных кабельных линий электропередачи); Л. 10. В пределах охраняемых зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридических и физических лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) торные, взрывные, лесноразработные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадки и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землеразработные и потруочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений природными орудиями лова, устройство водопоев, копка и затопка льда (в охраняемых зонах подземных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); ж) земельные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охраняемых зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полевые сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составлять свыше 3 метров (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охраняемых зонах кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 78:13-6-702. Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - "ВКПП № 6765"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p> <p>вид ограничения (обременения): отграничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «О порядке установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание отграничения (обременения): Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 в охраняемых зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов</p>
----------------------	---	--

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 0060F0B5C181A02B64597E12379BEB30	
		Выдана: 06.07.2024 14:00:00	
		ПЕЧАТЪЮ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 02.08.2024 по 30.10.2025	
		Инициалы, фамилия	


Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВИА-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:		78:13:0007310:1644	

78:13:0007310:1644/6	216	<p>электроэнергетического хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подтезов для доступа к объектам электрохозяйства, а также проводить любые работы и вводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электрохозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подтезов; в) находиться в пределах охранный территории и помещений распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать сваики; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив емких и коррозионных веществ и торцевых-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). Охранные зоны устанавливаются: б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольт в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы); в) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, отграниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;; Рекреативный номер границы: 78:13-6.1895. Вид объекта рекреатива: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электрохозяйства - КЛ 10 кВ 6716-6826; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p> <p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; Реквизиты документа-основания: приказ "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей" от 17.08.1992 № 197 выдан: Минстрой РФ; Содержание ограничения (обременения): Ограничения предусмотрены п. 5, 6. Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, утверждено Приказом Министерства Архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197, а именно: п. 5. В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в</p>
----------------------	-----	---

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00070D5C8181A02DB45971E23798E850	
		Выдана: 06.09.2024 года	
		ПРЕСТАВЛЯЮЩИЙ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 02.08.2024 по 30.10.2025	
		Инициалы, фамилия	


Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВИА-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:		78:13:0007310:1644	

	<p>нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту; размещать автозаправочные станции, хранить горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы; загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы; устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.; устраивать всякого рода свалки, ризжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы; производить работы ударными механизмами, производить сбор и слив емких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов; проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.; снимать покровный металлосетчатый слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам); занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы, п.6. В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений; производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников; устраивать монументальные клубы; производить поручно-ручные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий; сооружать переходы и переходы через трубопроводы тепловых сетей; Рексстровый номер границы: 78:13-6.1907. Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранный зона тепловых сетей - Тепловая сеть с кадастровым номером 78:13:0000000:4134. Тип зоны: Охранный зона тепловых сетей</p>
Весь	<p>вид ограничения (обременения): отграничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Реквизиты документа-основания: закон Санкт-Петербурга «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, от 19.01.2009 № 820-7 выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга. Содержание ограничения (обременения): РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ОБЪЕДИНЕННЫХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, установленных Законом Санкт-Петербурга от 19 января 2009 г. № 820-7.; Рексстровый номер границы: 78:00-6.1226; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу:</p>

<div> <div>  <div> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 006706D5C181A023B645971E23798E9340</p> <p>Выдана: 06.07.2024 14:05:11</p> <p>Подпись: 006706D5C181A023B645971E23798E9340</p> <p>Действителен с: 02.08.2024 по: 30.10.2025</p> </div> </div> </div>		полное наименование должности		инициалы, фамилия	
--	--	-------------------------------	--	-------------------	--

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВИ-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:		78.13.0007310.1644	


	Единная зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга второй категории (ОЗРЗ-2). Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия
Весь	<p>вид отграничения (обременения): отграничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства Российской Федерации; Содержание отграничения (обременения): В соответствии с пп. в) п.2 Правил выделения на ПП подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: <input type="checkbox"/> запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании</p> <p>авиационно-орнитологического обследования и соответствии размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково».; Регистрационный номер границы: 78.00-6.531; Вид объекта реестра Границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта</p>

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сертификат: 06970DCE181A023B64597E12579BDE750			
Выдано: 06.09.2024, дата: 06.09.2024, гос. реестр: 06.09.2024			
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен с 02.08.2021 по 26.10.2025			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВН-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:		78:13:0007310:1644	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:13:0007310:1644/1				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	91472.42	115950.66	-	0.1
2	91473.03	115950.88	-	0.1
3	91472.92	115951.15	-	0.1
4	91471.8	115954.37	-	0.1
5	91467.22	115967.78	-	0.1
6	91464.06	115966.74	-	0.1
7	91459.05	115965.08	-	0.1
8	91457.46	115969.88	-	0.1
9	91456.41	115973.02	-	0.1
10	91444.3	115969.02	-	0.1
11	91453.98	115943.55	-	0.1
12	91457.6	115933.72	-	0.1
13	91457.9	115933.85	-	0.1
14	91460.69	115926.41	-	0.1
15	91478.19	115932.96	-	0.1
1	91472.42	115950.66	-	0.1

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>		
Сертификат 00970DD181A02DB64971E2579BDE750		
Выявляет принадлежность объекта государственной регистрации к кадастру и картографии		
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВБ-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:		78:13:0007310:1644	


Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:13:0007310:1644/2				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	91466.84	115967.65	-	0.1
2	91467.96	115964.68	-	0.1
3	91467.74	115963.88	-	0.1
4	91467.66	115963.05	-	0.1
5	91467.72	115962.23	-	0.1
6	91467.91	115961.42	-	0.1
7	91468.22	115960.66	-	0.1
8	91468.66	115959.96	-	0.1
9	91469.2	115959.33	-	0.1
10	91469.84	115958.81	-	0.1
11	91470.7	115956	-	0.1
12	91471.2	115954.87	-	0.1
13	91471.96	115953.9	-	0.1
14	91471.8	115954.37	-	0.1
15	91467.22	115967.78	-	0.1
1	91466.84	115967.65	-	0.1

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009700DC181A02B645977E2379BDE7D50		
Выданы: федеральная служба государственной		
регистрации, кадастра и картографии		
Документы с 02.08.2021 по 20.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМенование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВИА-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:		78:13:0007310:1644	


Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:13:0007310:1644/3

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	91451.49	115971.39	-	-
2	91457.28	115956.91	-	-
3	91462.84	115958.89	-	-
4	91462.62	115959.51	-	-
5	91461.65	115959.17	-	-
6	91460.98	115961.05	-	-
7	91461.95	115961.4	-	-
8	91460.49	115965.55	-	-
9	91459.05	115965.08	-	-
10	91457.46	115969.88	-	-
11	91456.41	115973.02	-	-
1	91451.49	115971.39	-	-


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 00970BDC181A02DB64971E2379BEEB50		
Выдано: федеральная служба государственной		
регистральной кадастра и картографии		
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМенование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУВИА-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:		78:13:0007310:1644	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участный номер части: 78:13:0007310:1644/4				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	91469.99	115959.68	-	-
2	91467.22	115967.78	-	-
3	91464.06	115966.74	-	-
4	91459.76	115965.31	-	-
5	91459.04	115965.07	-	-
6	91457.42	115969.84	-	-
7	91457.47	115969.86	-	-
8	91457.46	115969.88	-	-
9	91456.41	115973.02	-	-
10	91448.2	115970.31	-	-
11	91447.96	115966.63	-	-
12	91449.58	115961.86	-	-
13	91454.62	115956.1	-	-
14	91462.26	115955.6	-	-
15	91467.28	115957.31	-	-
16	91469.99	115959.68	-	-

<div>  <div> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970D0C81A02DB64971E2379BEEB50 Выдана: 08.07.2024 Получатель: Федеральное государственное казенное предприятие «Федеральный кадастровый центр» Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 </div> </div>		инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУ/ВИ-001/2025-143669720				
Кадастровый номер:		78:13:0007310:1644		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участный номер части: 78:13:0007310:1644/5				
		Система координат		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	91467.44	115967.14	-	-
2	91467.22	115967.78	-	-
3	91466.04	115967.39	-	-
4	91466.16	115967.22	-	-
5	91466.66	115966.97	-	-
6	91467.09	115967.01	-	-
7	91467.44	115967.14	-	-

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сертификат: 006f0bd8381a02b84897e2379e6d3d0			
Выдано: федеральной службе государственной			
регистрации, кадастра и картографии			
Действителен с 02.08.2024 по 30.10.2025			
ПОЛНОЕ НАИМенование Должности		Инициалы, Фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 27
22.07.2025г. № КУ ВИ-001/2025-143669720			
Кадастровый номер:		78:13:0007310:1644	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:13:0007310:1644/6				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	91470.46	115958.28	-	-
2	91467.22	115967.78	-	-
3	91464.06	115966.74	-	-
4	91459.05	115965.08	-	-
5	91457.46	115969.88	-	-
6	91456.41	115973.02	-	-
7	91444.3	115969.02	-	-
8	91445.54	115965.75	-	-
9	91447.32	115966.39	-	-
10	91447.81	115965.66	-	-
11	91448.41	115964.86	-	-
12	91449.05	115964.09	-	-
13	91449.73	115963.35	-	-
14	91450.44	115962.65	-	-
15	91451.19	115961.98	-	-
16	91451.97	115961.36	-	-
17	91452.77	115960.77	-	-
18	91453.61	115960.22	-	-
19	91454.48	115959.72	-	-
20	91455.36	115959.26	-	-
21	91456.27	115958.84	-	-
22	91457.2	115958.47	-	-
23	91458.15	115958.15	-	-
24	91459.11	115957.88	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сертификат: 0007000C81A023B64597E12379BEBD80			
Высшее должностное лицо государственной			
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Декларация: с 02.08.2021 по 26.10.2025			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 7


Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 27

22.07.2025г. № КУВИ-001/2025-143669720

Календарный номер: 78:13:0007310:1644

1	2	3	4	5
25	91460.09	115957.65	-	-
26	91461.07	115957.47	-	-
27	91462.06	115957.35	-	-
28	91463.06	115957.27	-	-
29	91464.06	115957.24	-	-
30	91465.06	115957.26	-	-
31	91466.05	115957.33	-	-
32	91467.05	115957.46	-	-
33	91468.03	115957.63	-	-
34	91469.01	115957.85	-	-
35	91469.97	115958.12	-	-
36	91470.46	115958.28	-	-

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>			
ПОДНОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		<p>Сертификат: 009f0b0dc181a03b6489712379b67b80</p> <p>Выдано: 06.07.2024</p> <p>ПРЕДАВАТЕЛЬСКИЙ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</p> <p>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ГЕОГРАФИИ</p> <p>Департамент, с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	Инициалы, фамилия

- Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 78:13:0007310:1644.

РФ-78-1-13-0-00-2025-1432-0

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**Санкт-Петербург,
Днепропетровская улица
78:13:0007310:1644**

№01-24-3-1422/25 от 27.05.2025



**Санкт-Петербург
2025**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 0094F6FBF3E7EDEDEF9EF4CDB38FB46403
Владелец Соколов Павел Сергеевич
Действителен с 03.06.2024 по 27.08.2025

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N РФ-78-1-13-0-00-2025-1432-0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "СЗ "КВС-ВЫБОРГСКИЙ" (регистрационный номер 01-47-21705/25 от 15.05.2025)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 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,

Фрунзенский район, муниципальный округ Волковское

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

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

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 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:

78:13:0007310:1644

Площадь земельного участка:

841 +/- 10 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 1 единиц(ы). Объекты отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 "Объекты капитального строительства" или подразделе 3.2 "Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" раздела 3.

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)

Информация о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории

Решение о комплексном развитии территории и (или) договор о комплексном развитии территории отсутствует.

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории)

Градостроительный план подготовлен

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

М.П.

(подпись)

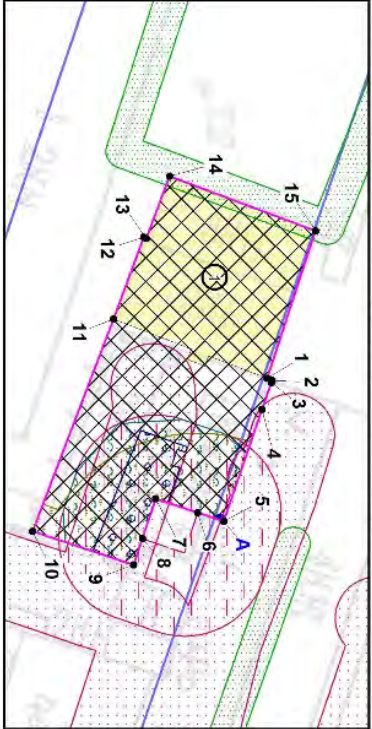
/ П.С. Соколов /

(расшифровка подписи)

Дата выдачи

Соответствует дате регистрации
(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

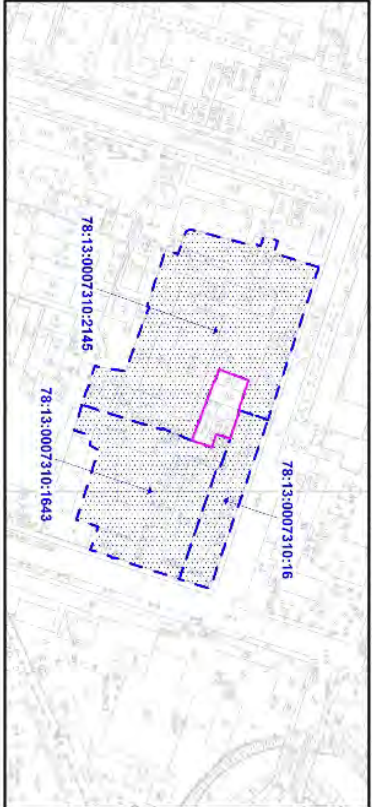


Условные обозначения:

- Границы земельного участка с кадастровым номером 78.13.0007310.1644 (для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером: 78.13.0007310.1643) *
- объект капитального строительства в границах участка **
- границы, в пределах которых разрешается строительство (реконструкция) объектов капитального строительства при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, привнесенных в разделе 2 градостроительного плана земельного участка и ограничений к размещению объектов (при их наличии), указанных в разделе 5
- охранный зона канализационных сетей *
- охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений *
- охранный зона объекта электроосветного хозяйства - "БКТП № 6765" (реестровый номер границы: 78.13.6.702) *
- охранный зона объекта электроосветного хозяйства - КЛ 10 № 6716-6826 (реестровый номер границы: 78.13.6.1895) *
- охранный зона тепловых сетей - Тепловая сеть с кадастровым номером 78.13.0000000.4134 (реестровый номер границы: 78.13.6.1907) *
- охранный зона газораспределительной сети **
- охранный зона канализационных сетей **
- охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений **
- охранный зона канализационных сетей **
- историческое межевание **

(*) - в соответствии с выпиской из ЕГРН
(**) - в соответствии со сведениями АИС УПД
(***) - в соответствии с приказом Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИН) Министерства Транспорта Российской Федерации от 24.12.2024 № 1161-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково)"

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М 1:2500



Земельный участок полностью расположен в границах:

- объединенной зоны регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга *
- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторических сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга второй категории (ОЗР-2) (реестровый номер границы: 78.00-6.1226) *
- объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторической сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ОЗР-2(13)
- шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) (реестровый номер границы: 78.00-6.531) *
- шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково) ***
- территории исторического поселения (средовая зона 17.2)
- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

78.13.0007310.16 - кадастровый номер смежного земельного участка

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Рост ГРИИ" в 2010 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-78-1-13-0-00-2025-1432-0				Санкт-Петербург, Днепропетровская улица			
Градостроительный план земельного участка				Ситуационный план			
Чертеж градостроительного плана М1:500				Компьютерная печать			
Имя				Кол. №			
Спец. ОПТ				Единица Р. В.			
				21.05.2025			

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 ТЗЖДЗ - многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

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 не жилого назначения во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома допускается только в случае, если указанные объекты имеют обособленные 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 постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (далее - Правила) 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 №8 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 осуществляется при наличии решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законодательством 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.

Требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности в объединенных зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, определяются Режимami использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, включая приложения к ним (далее - Режимы), установленных Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №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" (далее - Закон № 820-7).

Значения параметров, установленные Режимami использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, поглощают значения параметров, установленные градостроительным регламентом.

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

В границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, не допускается размещение объектов капитального строительства, если это противоречит требованиям, установленным Режимami использования

земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга.

Соответствие размещаемого объекта требованиям Режимов использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, определяется уполномоченным государственным органом охраны объектов культурного наследия при выдаче заключения.

В случае если проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), противоречат установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом № 820-7 установлены требования к градостроительным регламентам, и(или) режимам использования земель в границах территорий указанных зон, применяются Правила.

В случае если проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), соответствуют установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом № 820-7 установлены требования к градостроительным регламентам, а также Режимам использования земель в границах территорий указанных зон, указанные проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории применяются в соответствии с пунктом 4.5 Приложения №1 к Правилам.

При этом в случае несоответствия проектов планировки территории, а равно проектов планировки с проектами межевания, указанных в предыдущем абзаце настоящего пункта, Правилам в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных в Правилах, в отношении которых Законом № 820-7 не установлены требования к градостроительным регламентам, указанные проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории применяются в соответствии с пунктом 4.5 Приложения №1 к Правилам.

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.

Информация о градостроительном регламенте в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, содержащаяся в настоящем градостроительном плане земельного участка, применяется в части, не противоречащей Закону № 820-7.

Информация о градостроительном регламенте, содержащаяся в градостроительном плане земельного участка, применяется, если иные требования к градостроительному регламенту не установлены приказом Министерства культуры РФ от 30.10.2020 № 1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург».

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».

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

<i>Код</i>	<i>Вид использования</i>
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
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование<*> <*>
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности<*> <*>
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов<*> <*>
3.7.2	Религиозное управление и образование<*> <*>
3.8.1	Государственное управление
3.8.2	Представительская деятельность
3.9.2	Проведение научных исследований
3.9.3	Проведение научных испытаний
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание<*> <*>
4.1	Деловое управление<*>
4.3	Рынки<*> <*>
4.4	Магазины<*>
4.5	Банковская и страховая деятельность<*> <*>
4.6	Общественное питание<*> <*>
4.7	Гостиничное обслуживание<*>
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	
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<*>
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров<*>
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования<*>

<*> 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 5000 кв. м. В случае если общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках превышает 5000 кв. м, то вид

разрешенного использования относятся 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 №8 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					
См. пункты настоящего подраздела.	См. пункты настоящего подраздела.	См. пункты настоящего подраздела.	См. пункты настоящего подраздела.	См. пункты настоящего подраздела.	См. пункты настоящего подраздела.	-	См. пункты настоящего подраздела.

1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктами 1.4.1 – 1.4.4 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

2. Коэффициент использования территории не устанавливается.

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) стен зданий, строений, сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов – 0 м;

б) стен зданий, строений, сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований:

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, и(или) смежным с территориями объектов культурного наследия (памятников и ансамблей), включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, минимальный отступ от границ такого земельного участка не менее 3 м;

в) стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающим с улицами и проездами и(или) красными линиями указанных улиц и проездов, - 0 м;

минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков для объектов, относящихся к виду разрешенного использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1), устанавливается в соответствии с пунктами 1.6.1 – 1.6.6 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт, а также при реконструкции и восстановлении исторических зданий.

4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений:
1,5 м для устройства крылец и прямиков;
2,5 м для устройства эркеров с отметки не менее 4 м от отметки поверхности земли (суммарная ширина эркеров не должна превышать 30% протяженности фасада).

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельных участках не устанавливается.

6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – в соответствии со схемой Приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 28/33(44)/33(36) м:

28 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

33 – высота уличного фронта до конька (плоской крыши);

(44) – высота уличного фронта до наивысшей точки (с учетом акцента);

33 – высота внутриквартальной застройки;

(36) – высота внутриквартальной застройки до наивысшей точки (с учетом акцента).

7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на земельных участках не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого 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 земельных участках, – V.

9. Минимальная площадь озеленения:

минимальная площадь озеленения земельных участков с видами разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «гостиничное обслуживание» (код 4.7) устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

минимальная площадь озеленения земельных участков с иными видами разрешенного использования не устанавливается. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения.

минимальная доля озеленения земельных участков не устанавливается при реконструкции и восстановлении исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 1.2 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктами 1.10.1 – 1.10.9 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка не устанавливается при реконструкции и восстановлении исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 2.2 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

11. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельных

участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 – 1.11.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 – 1.13.7 раздела 1 Приложения №8 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):

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	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
-	-	-	-	-	-	-	-

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

нежилое здание - административное здание; количество этажей - 3, в том числе подземных - 0; площадь - 757.9 кв.м; площадь застройки - данные отсутствуют; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1939; высота - данные отсутствуют	
№ 1	,
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер: 78:13:0007310:1017	

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. Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга (78:13:0007310:1644/1):

1.1 Земельный участок полностью расположен в границах зоны.

2. Охранная зона канализационных сетей (78:13:0007310:1644/2):

2.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 10 кв.м.

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

3. Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений (78:13:0007310:1644/3):

3.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 82 кв.м.

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

4. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - "БКТП № 6765" (реестровый номер границы: 78:13-6.702) (78:13:0007310:1644/4):

4.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 236 кв.м.

4.2 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 07.11.2022 № 07-4235/РС-364 выдан: Ростехнадзор Северо-Западное Управление ; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Правилами охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24 февраля 2009 г.: П. 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). П. 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных

линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 78:13-6.702; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - "БКТП № 6765"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

5. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 10 кВ 6716-6826 (реестровый номер границы: 78:13-6.1895) (78:13:0007310:1644/5):

5.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1 кв.м.

5.2 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). Охранные зоны устанавливаются: б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы); в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;; Реестровый номер границы: 78:13-6.1895; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 10 кВ 6716-6826; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

6. Охранная зона тепловых сетей - Тепловая сеть с кадастровым номером 78:13:0000000:4134 (реестровый номер границы: 78:13-6.1907) (78:13:0007310:1644/6):

6.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 216 кв.м.

6.2 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Приказ "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей" от 17.08.1992 № 197 выдан: Минстрой РФ; Содержание ограничения (обременения): Ограничения предусмотрены п. 5, 6. Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, утверждено Приказом Министерства Архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197, а именно: п. 5. В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту: размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы; загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы; устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.; устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы; производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов; проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.; снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам); занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы. п.6. В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений; производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы; производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий; сооружать проезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.; Реестровый номер границы: 78:13-6.1907; Вид зоны по документу: Охранная зона тепловых сетей - Тепловая сеть с кадастровым номером 78:13:0000000:4134; Тип зоны: Охранная зона тепловых сетей.

7. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга второй категории (ОЗРЗ-2) (реестровый номер границы: 78:00-6.1226):

7.1 Земельный участок полностью расположен в границах зоны.

7.2 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории САНКТ-ПЕТЕРБУРГА установлены Законом Санкт-Петербурга от 19 января 2009 г. № 820-7.; Реестровый номер границы: 78:00-6.1226; Вид зоны по документу: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга второй категории (ОЗРЗ-2); Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия.

8. Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково) (реестровый номер границы: 78:00-6.531);

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

8.2 Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково».; Реестровый номер границы: 78:00-6.531; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта.

9. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(13) (далее ОЗРЗ-2);

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

9.2 Ограничения использования земельного участка в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга устанавливаются в соответствии с Законом № 820-7.

Режим установлен в приложении 2 к Закону № 820-7.

В границах зон охраны действуют общие (специальные) требования Режимов. В случае противоречия между общими и специальными требованиями Режимов приоритет имеют специальные требования.

Соблюдение Режимов является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей Режимам.

Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2:

1) На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

1.1. Запрещается снос (демонтаж) объектов охраняемой среды *.

1.2. Запрет, указанный в пункте 1.1 настоящего раздела, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства):

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в случае отсутствия технической возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа строительных

конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов); разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции объекта охраняемой среды, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимми;

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, относящихся к следующим историческим периодам: для объектов охраняемой среды, построенных до 1917 г., – после 1917 г.; для объектов охраняемой среды, построенных до 1957 г., – после года постройки (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

Правообладатель земельного участка, на котором располагался ценный средовой объект, обязан осуществить его восстановление в случае полной или частичной утраты ценного средового объекта, произошедшей в том числе в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов), за исключением случаев разборки, демонтажа строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции ценного средового объекта, допускаемых Режимми.

Правообладатель земельного участка, на котором располагался ценный рядовой объект, историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты ценного рядового объекта, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Восстановление объекта охраняемой среды осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.3. Запрещается изменение внешнего облика объектов охраняемой среды, а также восстановленных объектов охраняемой среды, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем пункте.

В отношении объектов охраняемой среды, а также восстановленных объектов охраняемой среды может выполняться:

- а) увеличение высоты исторических зданий, формирующих внутриквартальную застройку;
- б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:
 - на ценных средовых объектах, ценных рядовых объектах, а также исторических зданиях, формирующих уличный фронт, при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;
 - на исторических зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и воспринимаемых с открытых городских пространств, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши при условии сохранения размеров и конфигурации исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;
- в) устройство мансард на зданиях, визуально не воспринимаемых с открытых городских пространств;
- г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую высотную отметку крыши лицевого корпуса, расположенного непосредственно перед соответствующим дворовым пространством (в случае, если перекрытие дворовых пространств осуществляется путем устройства скатной конструкции, ее предельная высота не должна превышать существующую отметку конька крыши соответствующего лицевого корпуса более чем на 2 м);
- д) локальное изменение лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;
- е) изменение дворовых фасадов при условии сохранения их архитектурного решения;
- ж) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

з) применение пункта подпункта «б» настоящего пункта допускается в отношении объектов охраняемой среды, а также восстановленных объектов охраняемой среды, в том числе формирующих внутриквартальную застройку, для которых ранее данный подпункт не применялся.

1.4. Запрещается размещение на лицевых фасадах инженерного оборудования зданий, а на лицевых фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки - также антенн и банкоматов.

2) На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие ограничения:

2.1. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений могут осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов охраняемой среды.

2.2. Изменение планировочной структуры и модуля кварталов может осуществляться лишь частично (путем разделения кварталов, организации проездов и пешеходных проходов при сохранении ценных элементов планировочной и ландшафтно композиционной структуры, указанных в приложении 1 к Режимам).

2.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, а также капитальный ремонт объектов охраняемой среды, допускаемые Режимами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.4. Ремонт лицевых фасадов объектов охраняемой среды должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

2.5. Параметры временных (некапитальных) строений, сооружений, размещаемых на открытых городских пространствах на расстоянии менее 30 метров от объектов (выявленных объектов) культурного наследия (за исключением подземных временных строений, сооружений, не имеющих элементов, расположенных над поверхностью земли), не должны превышать следующие значения:

площадь – 40 кв. м для летних кафе и 6 кв. м для иных объектов;

высота – 3,5 м.

Ограничения, установленные в настоящем пункте, не распространяются на случаи установки временных (некапитальных) строений, сооружений на срок проведения публичных мероприятий. В этих случаях установка временных (некапитальных) строений, сооружений осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.6. Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, размещаемых на территории открытых городских пространств на расстоянии менее 30 метров от объектов (выявленных объектов) культурного наследия, не должны превышать следующие значения:

ширина – 3,6 м;

высота – 2,6 м.

2.7. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах объектов охраняемой среды и восстановленных объектов охраняемой среды при условии сохранения ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 2.8 настоящего раздела.

2.8. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах объектов охраняемой среды и восстановленных объектов охраняемой среды:

а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна составлять не более 10 кв. м;

б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурное решение соответствующего здания, строения, сооружения;

в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте – не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается;

г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы.

2.9. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений, относящихся к внутриквартальной застройке, осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Режимом, при соблюдении условия:

высота объектов внутриквартальной застройки должна обеспечивать отсутствие их визуального восприятия с открытых городских пространств, расположенных в границах ООЗ и ОЗ-1.

(*) Объекты охраняемой среды – ценные средовые объекты, ценные рядовые объекты и исторические здания, характер и параметры (габариты), художественные характеристики и архитектурная стилистика которых не обладают уникальностью, являющиеся элементами исторической среды.

Ценные средовые объекты – указанные в приложении 1 к Режиму отдельные здания, строения, сооружения, не являющиеся объектами (выявленными объектами) культурного наследия, сохранившие подлинное архитектурно-художественное решение, в том числе дворовых фасадов, и образующие композиционно завершенные внутриквартальные пространства, которые сохранили первоначальную объемно-пространственную композицию.

Ценные рядовые объекты – указанные в приложении 1 к Режиму отдельные здания, строения, сооружения, не являющиеся объектами (выявленными объектами) культурного наследия, в том числе восстановленные объекты охраняемой среды, соответствующие средовым характеристикам.

Историческое здание – здание, строение, сооружение, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт-Петербурга, – построенное до 1917 г. (здесь и далее год постройки включительно), за исключением указанных в приложении 1 к Режиму ценных средовых объектов, ценных рядовых объектов; в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), – построенное до 1957 г., деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение, построенное до 1917 г. (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

Специальные требования режима использования земель в границах ОЗРЗ-2:

1. При осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности запрещается:

1.1. Изменение устойчивых характеристик историко-градостроительной среды, к которым в том числе относятся:

тип организации уличного фронта – лицевые фасады, ориентированные фронтально к линии застройки;

сочетание в пределах уличного фронта разнородной по высотным характеристикам застройки XIX–XX вв.;

сохранившиеся фрагменты аллеиных посадок вдоль улиц.

1.2. Изменение традиционных приемов в архитектурном решении лицевых корпусов, к которым в том числе относятся:

традиционная форма оконных проемов (в том числе прямоугольная, прямоугольная с полуциркульным, лучковым и трапециевидным завершением);
скатные крыши со стороны лицевого фасада (с углом наклона лицевого ската не менее 20 градусов и не более 45 градусов);

традиционные для архитектуры Санкт-Петербурга второй половины XIX – начала XX в. цветовые сочетания в отделке фасадов, оконных, дверных заполнений, включая соблюдение принципа выделения элементов архитектурного декора при окраске фасада в два цвета.

2. Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность, в том числе в случае объединения двух и более земельных участков, может осуществляться при условии сохранения характерного для данного участка исторической (историко-градостроительной) среды модуля лицевых фасадов жилых зданий, определяемого историческим межеванием, указанным в приложении 1 к Режимам.

10. Охранная зона газораспределительной сети:

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

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

11. Охранная зона канализационных сетей:

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

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

12. Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений:

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

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

13. Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково) установлена приказом Росавиации от 24.12.2024 № 1161-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково)»:

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

13.2 Ограничения использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости установлены статьей 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, Положением о приаэродромной территории, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460:

13.2.1 В границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

13.2.2 Допускается размещать в границах шестой подзоны объекты по обращению с твердыми коммунальными отходами, пищевыми и биологическими отходами в случае наличия заключения по результатам орнитологического исследования на предмет отсутствия факторов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, и (или) достаточности мер защиты указанных объектов от привлечения и массового скопления птиц.

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
Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга (78:13:0007310:1644/1)	1-15	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона канализационных сетей (78:13:0007310:1644/2)	1-15	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений (78:13:0007310:1644/3)	1-11	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - "БКТГ № 6765" (реестровый номер границы: 78:13-6.702) (78:13:0007310:1644/4)	1-16	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 10 кВ 6716-6826 (реестровый номер границы: 78:13-6.1895) (78:13:0007310:1644/5)	1-7	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона тепловых сетей - Тепловая сеть с кадастровым номером 78:13:0000000:4134 (реестровый номер границы: 78:13-6.1907) (78:13:0007310:1644/6)	1-36	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга второй категории (ОЗРЗ-2) (реестровый номер границы: 78:00-6.1226)	-	-	-
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково) (реестровый номер границы: 78:00-6.531)	-	-	-
Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(13)	-	-	-
Охранная зона газораспределительной сети	-	-	-
Охранная зона канализационных сетей	-	-	-
Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений	-	-	-
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково)	-	-	-

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

ООО «ПетербургГаз», информация о возможности подключения от 16.05.2025 № 03-04/10-4681:

Подключение объектов капитального строительства к газораспределительным сетям осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2021г. № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газопользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (далее – Правила) на основании Договора о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сети газораспределения (далее – Договор).

Точка подключения определяется на границе земельного участка заявителя (или садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, в случае, если объект капитального строительства расположен в границах территории такого товарищества), или на действующем газопроводе, в том случае, если действующий газопровод расположен в границах земельного участка заявителя.

Подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения объекта капитального строительства, расположенного (проектируемого) по адресу: Санкт-Петербург, Днепропетровская улица, кадастровый номер 78:13:0007310:1644, принципиально возможно с максимальной нагрузкой (часовым расходом газа) 7,0 куб.м/ч (в соответствии с п. 17 Правил, окончательное значение максимальной нагрузки в точке подключения (технологического присоединения) определяется Договором).

Срок подключения (технологического присоединения) к газораспределительным сетям объекта капитального строительства составляет 730 дней с даты заключения Договора.

В целях заключения Договора правообладатель земельного участка вправе в течение трех месяцев обратиться с заявкой о его заключении.

Дополнительно сообщаем, что указанный земельный участок не имеет прямых выходов к городским проездам, в связи с чем трасса прокладки предполагаемого к строительству подводящего газопровода, в любых возможных вариантах, в силу существующей зоны застройки, будет проходить по территории смежных (соседних) земельных участков, принадлежащих третьим лицам. Иных вариантов прокладки трассы подводящего газопровода к Объекту, не имеется, поскольку указанный Объект расположен на территории земельного участка, проход и подъезд к которому осуществляется по территории участков, принадлежащих третьим лицам. В связи с этим, информируем Вас о том, что реализация подводящего газопровода к Объекту будет зависеть от действия/бездействия третьих лиц.

Также сообщаем, что рассмотрение вопроса о заключении договора о подключении (технологическом присоединении) объекта будет возможно при условии наличия свободной пропускной способности на ГРС, подающих природный газ в газораспределительные сети, находящиеся в арендованном комплексе ГРО «ПетербургГаз», на момент подачи заявки.

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
-	-	-

12. Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства не установлены.

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
-	-	-

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