

**Акт**  
**по результатам государственной историко-культурной экспертизы**  
**документов, обосновывающих изменение границ территории**  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Городовая ратуша», расположенного по адресу:**  
**Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А.**

**1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы**

Дата начала проведения экспертизы: 17 декабря 2025 г. по 29 января 2026 г. и с 28 февраля 2026 по 06 марта 2026 г.

**2. Место проведения экспертизы**

г. Санкт-Петербург

**3. Заказчик экспертизы**

Акционерное общество «ВМБ-ТРАСТ» (на основании договора № 1/2025-ГИКЭ-ГТ)

**4. Сведения об эксперте**

Фамилия, имя, отчество	Зайцева Дарья Александровна
Образование	Высшее, Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры им. И. Е. Репина. 1999 г.
Специальность	искусствовед
Стаж работы по профессии	24 года
Место работы и должность	ООО «Коневские Реставрационные Мастерские», искусствовед; ООО «НИВАД», эксперт
Сведения об аттестации эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы № 2483 от 24.08.2023 Приказ Министерства культуры Российской Федерации об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы № 1156 от 27.06.2025 г.)
Профиль экспертной деятельности	– 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; – документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным

	<p>заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>– проекты зон охраны объекта культурного наследия</li> <li>– документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия;</li> <li>– документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места;</li> <li>– документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, а выявленном объекте культурного наследия;</li> <li>– документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> </ul>
--	--

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28,29,30,31,32 Федерального закона №73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 г. № 530.

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

**Отношения к заказчику:**

Эксперт:

- не имеет родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.);
- 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 решении, вытекающем из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя, или третьих лиц.

## **6. Цели и объекты государственной историко-культурной экспертизы:**

### **6.1. Объект государственной историко-культурной экспертизы**

*Документы, обосновывающие изменение границ территории объекта культурного наследия* регионального значения «Городовая ратуша», расположенный по адресу Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А.

### **6.2. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы**

*Обоснование изменения границ территории объекта культурного наследия* регионального значения «Городовая ратуша», расположенный по адресу Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А.

## **7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно:**

- План границ территории вновь выявленного объекта культурного наследия «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 31, 33» от 27.02.2004 г. (Приложение №1).
- Распоряжение КГИОП от 10.01.2013 г. № 10-1 о включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Приложение № 1).
- План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А» от 01.02.2013 г. (Приложение №1).
- Распоряжение КГИОП об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А» № 10-177 от 09.04.2013 г. (Приложение №1).
- Распоряжение КГИОП об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А» № 07-19-414/18 от 14.09.2018 г. (Приложение №1).
- Распоряжение КГИОП об утверждении границ территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А» № 1517-рп от 05.12.2024 г. (Приложение №1).
- Выписка ЕГРН 29.12.2025 кад. №78:42:0018117:14 (Приложение № 2).
- Градостроительный план 2016 г. кад. №78:42:0018117:14 (Приложение № 2).
- Градостроительный план 2019 г. кад. №78:42:0018117:14 (Приложение № 2).
- Градостроительный план 2025 г. кад. №78:42:0018117:14 (Приложение № 2).
- Письмо КГИОП № 3-5892-1 от 13.09.2013 о согласии с выводами исследования «Историко-культурное исследование на регенерацию историко-градостроительной и природной среды земельного участка, расположенного между домами по адресу: Санкт-

Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 29-33» (Приложение № 2).

- Заключение КГИОП о соответствии эскизного проекта жилого дома по адресу г. Пушкин, Московская ул., д. 31, лит. А, режимам зоны охраны (закон Санкт-Петербурга № 820-7) № 01-27-143-1 от 24.01.2018 (Приложение № 2).

- Заключение КГИОП о соответствии эскизного проекта жилого дома по адресу г. Пушкин, Московская ул., д. 31, лит. А, режимам зоны охраны (закон Санкт-Петербурга № 820-7) № 01-25-395/23-0-2 от 11.04.2023 (Приложение № 2).

- «Историко-культурное исследование на регенерацию историко-градостроительной и природной среды земельного участка, расположенного между домами по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 29-33». 2013 г. ООО «Аллегория».

- «Историко-культурное исследование земельного участка, расположенного между домами по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 29-33». 2023 г. ИП Рожков С.В.

- «Историко-культурное исследование по разработке плана границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А». 2023 г. ООО «Петрокарта».

- Письмо КГИОП о рассмотрении и замечаниях к государственной историко-культурной экспертизе № 01-29-32/26-0-1 от 27.02.2026.

#### **8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы (если имеются).**

Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры была рассмотрена государственная историко-культурная экспертиза от 29 января 2026 г.; по результатам рассмотрения получено письмо с замечаниями (№ 01-29-32/26-0-1 от 27.02.2026). Замечания устранены в полном объеме.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы *отсутствуют*.

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

В целях обеспечения достоверности выводов, в рамках проведения данной работы, были выполнены следующие исследования:

- визуальный осмотр и фотофиксация существующего состояния территории объекта, а также границ объекта;
- ознакомление с документами, предоставленными заказчиком;
- проведены историко-архитектурные, историко-градостроительные и архивные исследования;
- сравнительный анализ всего комплекса данных (исходно-разрешительной документации, архивно-библиографических материалов, результатов натурных исследований и пр.);
- оформление результатов экспертизы в виде акта государственной историко-культурной экспертизы;

При проведении экспертизы эксперт соблюдал принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивал объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивал результаты исследований, ответственно и точно формулировал выводы в пределах своей компетенции.

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

### **10.1. Учетные сведения (Приложение № 1)**

Приказом № 15 от 20 февраля 2001 г. объект «Городская ратуша (с флигелем)» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 31, лит. А, д. 33, лит. А был включен в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

В 2004 г. распоряжением КГИОП был утвержден план границ территории вновь выявленного объекта культурного наследия «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 31, 33» от 27.02.2004 г.

По результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия было обосновано включение объекта «Городская ратуша (с флигелем)» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А в качестве объекта культурного наследия регионального значения. По результатам государственной историко-культурной экспертизы были КГИОП были приняты следующие документы: распоряжение о включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр от 10.01.2013 г. № 10-1, распоряжение об определении предмета охраны объекта культурного наследия № 10-177 от 09.04.2013 г. и план границ территории объекта культурного наследия от 01.02.2013 г.

В 2018 г. было выпущено распоряжение КГИОП об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А» № 07-19-414/18 с Приложением № 3 – планом границ ОКН 2013 г.

Планы границ объекта культурного наследия «Городовая ратуша» 2004 г. и 2013 г. не имели перечня координат характерных точек границ территории. В 2023 г. ООО «Петрокарта» выполнялись работы по координированию границ объектов культурного наследия, в 2024 г. выпущено распоряжение об утверждении границ территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» № 1517-рп от 05.12.2024 г.

За границами объекта культурного наследия действует режим охранной зоны, в соответствии с 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» (в редакции Закона Санкт-Петербурга от 19.02.2025 № 89-19, вступившего в силу 26.02.2025) – см. Приложение № 8.

### **10.2. Краткие исторические сведения (см. Приложение № 3, 4, 5)**

В 1811 г. на Московской улице, на отрезке, ограниченном Оранжерейной и Конюшенной улицами, размежеваны 5 участков, они получили номера с 158 по 162; на них за казенный счет были выстроены каменные дома по проекту архитектора В.И. Гесте. домов с последующей продажей частным лицам. Однако уже в мае 1812 г. в строящихся домах появились трещины, осмотр показал, что исправить их невозможно, последовала разборка зданий и строительство трех новых домов на участках №158, 160 и 162.

В сентябре 1816 г. здания № 158, 160, 162 по Московской улице заняли на правах аренды Уездный и Земские суды, Городовая Ратуша и Уездное Казначейство, городская тюрьма соответственно. Исторический номер рассматриваемого участка объекта культурного наследия – 160.

Во второй пол. XIX в. в Царском Селе наряду со сплошной нумерацией домов была введена нумерация по улицам, и дом № 160 получил дополнительный номер 28.

В 1875-1877 гг. регулярность лицевой застройки квартала была нарушена: вдоль западной границы участка № 159-30, вплотную к бывшей Городовой Ратуше построили двухэтажный каменный дом по проекту архитектора Н. С. Никитина (современный адрес: Московская ул., д. 35). В таком виде лицевая застройка квартала по Московской ул. просуществовала без изменений вплоть до начала XX в.

В целом развитие квартала на протяжении XIX в. характеризовалось уплотнением дворовой застройки за счет возведения новых деревянных служб и жилых флигелей. Большая часть дворовых корпусов была утрачена в советское время.

В 1865-1866 гг. Городовая Ратуша переехала в специально выстроенное здание на Набережной ул., а дом № 160 (28) сдала в аренду Уездному Казначейству, что потребовало дополнительных ремонтных работ (в т. ч. покрытие крыши железом, сооружение нового дощатого тамбура). В 1866 г., одновременно с ремонтом каменного дома Ратуша возвела на месте ветхого деревянного сарая новый жилой двухэтажный флигель для сдачи в наем служащим Уездного Казначейства (современный адрес: Московская ул., д. 31).

В 1890 г. под руководством архитектора А. Р. Баха лицевой дом перестроили для размещения в нем квартир учителей Земской начальной школы. Основной объем вместе с мезонином был расширен с надворной стороны в 2 раза. Школа помещалась в здании до 1900 г.

С 1 июля 1902 г. дом по Московской ул. был сдан в аренду Русскому Торгово-Промышленному Банку, отделение которого просуществовало в нем предположительно до 1930-х гг.

В течение советского периода лицевая историческая застройка южной стороны Московской улицы между Оранжерейной и Конюшенными улицами не претерпела значительных изменений, в отличие от дворовых сооружений, большинство из которых к настоящему моменту утрачены. К 1934 г. разобрали все сооружения на участке № 161. В годы Великой Отечественной войны было разрушено здание бывшей городской тюрьмы, на месте которой в 1950-е гг. построили четырехэтажный жилой дом, вытянутый по оси север-юг (современный адрес: Московская ул., д. 29). В послевоенный период уплотнилась также внутриквартальная застройка, были возведены технологические сооружения (котельная).

В довоенный период дом № 160 перевели в жилой фонд.

В 1944-1945 гг. в домах № 35 и 33 было размещено Пушкинское отделение связи, что повлекло за собой внутреннюю перепланировку помещений. С конца 1940-х гг. здание снова занимало отделение банка. До настоящего времени его использование не менялось.

Деревянный флигель № 31 в послевоенное время оставался жилым, в 1954-1955 гг. в рамках послевоенного восстановления жилого фонда г. Пушкина в бывшем флигеле Ратуши был проведен комплексный капитальный ремонт с приспособлением под коммунальное жилье. В настоящее время дом отремонтирован с сохранением исторического архитектурного решения.

### **10.3. Описание современного состояния территории объекта культурного наследия (см. Приложение № 4, 6)**

Современное межевание участков не соответствует историческим владельческим границам. Территория объекта наследия регионального значения «Городовая ратуша» разделена на два кадастровых участка. Территория, на которой располагается лицевой каменный дом (собственно объект «Городовая ратуша»), арендуется отделением Сбербанка России. Остальная часть исторического двора вместе с деревянным домом и садом приобретена в собственность АО «ВМБ-ТРАСТ». На территории сохраняется историческое здание, не являющееся ОКН. В настоящее время здание бывшей ратуши и дворовый флигель имеют разные почтовые адреса – ул. Московская, дома 33 и 31 соответственно.

Земельный участок по адресу Московская ул., д. 31, лит. А, имеет ограждение, таким образом, здание Ратуши в настоящее время отделено от остального участка.

На территории объекта культурного наследия сохранилась историческая архитектурно-ландшафтная композиция из исторических построек, открытого пространства и старовозрастных деревьев, сосредоточенных, в основном вдоль Московской улицы, а также вдоль исторической западной границы участка.

### **10.4. Сведения о исходно-разрешительной документации на проекты на участке по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 31, лит. А, кад. №78:42:0018117:14 (см. Приложение № 2)**

В соответствии со ст. 3.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «В территорию объекта культурного наследия могут входить земли, земельные участки, части земельных участков, земли лесного фонда (далее также - земли), водные объекты или их части, находящиеся в государственной или муниципальной собственности либо в собственности физических или юридических лиц. Границы территории объекта культурного наследия могут не совпадать с границами существующих земельных участков. В границах территории объекта культурного наследия могут находиться земли, в отношении которых не проведен государственный кадастровый учет».

Кадастровый участок по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 31, лит. А, №78:42:0018117:14 сформирован на основе двух исторических землевладений (№ 160 и № 161), частично включает территорию объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» с режимом использования в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ, а частично территорию исторического домовладения № 161, на которую распространяется режим охранной зоны ОЗ-2(42)01, в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 (см. Приложение № 8).

Западная часть кадастрового участка №78:42:0018117:14, на которую распространяется режим ОЗ-2(42)01, в настоящее время не имеет ни исторической, ни современной застройки.

С 2010 г. по 2017 г. участок №78:42:0018117:14 находился в границах землеотвода ООО «Консалтинговая группа «ВИЗИРЬ».

В 2012 г. владельцем участка проведено «Историко-культурное исследование на регенерацию историко-градостроительной и природной среды земельного участка, расположенного между домами по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 29-33», которое было согласовано КГИОП (рег. № 3-98921 от 13.09.2013 г.) Данные исследования проведены для части участка за границами ОКН, определенными КГИОП «Планом границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А» от 01.02.2013 г. Выводами данного исследования собственнику участка было рекомендовано проведение на его территории регенерации историко-градостроительной и природной среды, при условии соблюдения особых требований режима охранной зоны. Предполагаемое к постройке здание с габаритами в плане 15х22 м проектировалось в историческую красную линию Московской улицы, в пределах пятна застройки утраченного исторического лицевого дома № 161 и по площади не превышало максимальные параметры, установленные для данной охранной зоны. В 2016 г. был получен градостроительный план.

В 2017 г., ООО «Консалтинговая группа «ВИЗИРЬ», в рамках сохранения объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» были завершены работы по приспособлению для современного использования территории земельного участка объекта культурного наследия с реконструкцией существующего жилого дома по утвержденной КГИОП (№ 3-11252-1 от 24.12.2014 г.) проектной документации: «Проект реконструкции существующего жилого дома по адресу: СПб, г. Пушкин, ул. Московская, д.31, лит. А». По проектным решениям, согласованным КГИОП, реконструкция флигеля велась с сохранением пятна застройки, габаритов и стилистики существовавшего здания, а по решениям раздела ГП (Генеральный план) на всем участке, включая территорию объекта культурного наследия, было сохранено и восстановлено историческое зонирование, ландшафт, вертикальная планировка и благоустройство.

С 2018 г. владельцем участка кад. №78:42:0018117:14 становится АО «ВМБ-ТРАСТ» (договор от 07.06.2017г, номер регистрации 78:42:0018117:14-78/006/2017, дата регистрации 20.06.2017 г). Распоряжение КГИОП об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А» № 07-19-414/18 от 14.09.2018 г. включало Приложение 3 - план границ ОКН 2013 г., что подтверждало обременение на восточную часть участка в виде особых условий использования ОКН.

В том же году АО «ВМБ-ТРАСТ» был актуализирован проект здания в габаритах исторического домовладения № 161, проект получил положительное заключение КГИОП о соответствии эскизного проекта режимам зоны охраны (закон Санкт-Петербурга № 820-7) (№01-27-143-1 от 24.01.2018); владельцем был получен новый градостроительный план.

В 2023 г. ООО «Глав Проект СПб» разработал для данного участка архитектурную концепцию проекта многоквартирного жилого здания и благоустройства прилегающей

территории, которая также получила положительное заключение (Заключение КГИОП о соответствии эскизного проекта жилого дома по адресу г. Пушкин, Московская ул., д. 31, лит. А, режимам зоны охраны (закон Санкт-Петербурга № 820-7) № 01-25-395/23-0-2 от 11.04.2023).

В период разработки проектной документации было выпущено Распоряжение КГИОП об утверждении границ территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 31, лит. А» № 1517-рп от 05.12.2024 г. с изменением границ территории относительно Плана границ 2013 г. Распоряжение № 1517-рп учтено градостроительным планом 2025 г.

Таким образом, вся исходно-разрешительная документация до 2023 г. включительно, для работ на участке по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 31, лит. А, кад. №78:42:0018117:14, разрабатывалась и согласовывались с учетом границ объекта, утвержденных «План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А» от 01.02.2013 г.

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

*Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и нормативная литература.*

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

– Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

– Приказ Министерства культуры РФ от 4 июня 2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия»

– Закон 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» (в редакции Закона Санкт-Петербурга от 19.02.2025 № 89-19, вступившего в силу 26.02.2025)

*Архивные и библиографические источники:*

1. Архитекторы Царского Села: от Растрелли до Данини. СПб, 2010.
2. Историческая застройка Царского Села. СПб, 2010.
3. Материалы о городах Придворного ведомства: Царское Село. СПб, 1882.
4. Семенова Г. В. Царское Село знакомое и незнакомое. М, 2009.
5. Семенова Г. В. Соборная площадь Царского Села. СПб, 2006.
6. Собрание фасадов его императорским величеством высочайше апробованных для частных строений в городах Российской империи. СПб, 1809-1812.
7. Сочагин А. Г. Царское Село в открытках конца XIX – начала XX века. СПб, 2001.
8. Цылов Н. И. Атлас города Царского Села с планами. СПб, 1857.

Российский государственный исторический архив (РГИА):

1. Ф. 487. Оп. 4. Д. 25. Дело о постройке трех каменных домов под № 158, 160 и 162, на счет суммы выручаемой за проданные от казны дома, для желающих поселиться в оных. 1811-1815 гг.
2. Ф. 487. Оп. 6. Д. 3443. Дело об отдаче 3 каменных домов № 158, 160, 162, выстроенных на счет ссудного капитала, в наем под присутственные места и о приеме по сему случаю из С. Петербургской Казенной палаты 4 т. руб. за 1816 год. 1814-1816 гг.
3. Ф. 485. Оп. 3. Д. 789. Генплан участка № 159 по Московской ул. 1830-70-е гг.
4. Ф. 485. Оп. 3. Д. 790. Генплан участка № 161 по Московской ул. 1830-90-е гг.
5. Ф. 487. Оп. 7. Д. 5458. Дело о предоставлении дома занимаемого Царскосельской Городской Ратушей, в наем под помещение Уездного Казначейства. 1865-1870 гг.
6. Ф. 487. Оп. 4. Д. 555. О ремонте за счет городских доходов зданий, принадлежащих городу. 1891 г.
7. Ф. 468. Оп. 15. Д. 236. О городских постройках в г. Царском селе и отнесении расходов на счет городских доходов. 1891 г.
8. Ф. 487. Оп. 7. Д. 5727. Дело и переводе начальных мужской и женской школ во флигель при городском каменном доме по Московской ул. под № 160. 1890-1900 гг.
9. Ф. 487. Оп. 6. Д. 3443. Дело об отдаче 3 каменных домов № 158, 160, 162, выстроенных на счет ссудного капитала, в наем под присутственные места и о приеме по сему случаю из С. Петербургской Казенной палаты 4 т. руб. за 1816 год. 1814-1816 гг.

Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб):

Вр. 43446. Перспектива улицы города Пушкина. (Московская улица перед ратушей). 1938 г.

Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб):

Ф. 722. Оп. 1. Д. 45. Раскладочная ведомость налогов на недвижимые имущества уездного города Царского Села Санкт-Петербургской губернии. 1906 г.

Архив КГИОП:

«Акт государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Городская ратуша (с флигелем)» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 31, лит. А, д. 33, лит. А». 2012 г. Архив КГИОП, № 3-5928 Фонды ГМЗ «Царское Село»:

1. ЕД-2014-ХШ КП-17310. Фасад дому купца Абрама Иванова в угольном месте № 306 по Колпинской ул. Проект В. И. Гесте. 1810 г.
2. ЕД-2021-ХШ КП-17317. Фасад дома инженер-поручика Канобио № 83 по Леонтьевской ул. Проект В. И. Гесте. 1814 г.
3. ЕД-3400-ХШ КП-19189. План дворового места, состоящего в I уч. гор. Царского Села, по Московской ул. № 160, принадлежащего городскому ведомству. Арх. А. Р. Бах. 14 апреля 1911 г.

## 12. Обоснования вывода экспертизы.

### Обоснование изменения границ территории объекта культурного наследия

В соответствии со ст. 3.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» границы территории объекта культурного наследия, за исключением границ территории объекта археологического наследия, определяются проектом границ территории

объекта культурного наследия на основании архивных документов, в том числе исторических поземельных планов, и научных исследований с учетом особенностей каждого объекта культурного наследия, включая степень его сохранности и этапы развития.

Подробный анализ историко-архивных данных с целью определения границ территории объекта был проведен в 2013 г. в рамках государственной историко-культурной экспертизы с целью обоснования включения выявленного объекта в реестр. По результатам экспертизы выявленного объекта культурного наследия было обосновано включение объекта «Городская ратуша (с флигелем)» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А, в качестве объекта культурного наследия регионального значения. В процессе экспертизы было установлено, что «границы территории бывшей Городовой Ратуши были определены при размежевании квартала в нач. XIX в. по генеральному плану В. И. Гесте. Как показал анализ исторических материалов, существующие границы ВОКН (распоряжение 2004 г.) были необоснованно расширены в западном направлении на 6 м и не соответствуют первоначальным». По результатам государственной историко-культурной экспертизы КГИОП было принято «План границ территории объекта культурного наследия от 01.02.2013 г.».

Планы границ объекта культурного наследия «Городовая ратуша» 2004 г. и 2013 г. не имели перечня координат характерных точек границ территории. В 2023 г. ООО «Петрокарта» (КГИОП № 01-43-21080/23-0-0 от 29.08.2023 г) выполнялись работы по координированию границ объектов культурного наследия, при этом в задачу исполнителей не входило исследование территории и корректировка границ. В результате технической ошибки, границы были смещены относительно обоснованного исследованием и утвержденного распоряжением КГИОП, плана 2013 г.

В соответствии с п. 3.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ п. 16 Приказа Министерства культуры РФ от 4 июня 2015 г. № 1745, «Изменение утвержденных границ территории объекта культурного наследия осуществляется в случаях выявления документов или результатов историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и археологических исследований, отсутствовавших при подготовке утвержденного проекта границ территории объекта культурного наследия и дающих основания для пересмотра установленных границ территории объекта культурного наследия».

В рамках экспертизы была изучена ранее выполненная документация по определению границ объекта, проведены историко-культурные и градостроительные исследования, была изучена и проанализирована на соответствие техническим данным учетная документация по данному объекту. *Документов, отсутствовавших при подготовке проекта границ территории объекта культурного наследия в 2013 г. и дающих основания для пересмотра установленных границ территории объекта культурного наследия, не выявлено.*

При анализе документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша», расположенный по адресу Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А, установлено, что «План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А» от 01.02.2013 г. включал исторические постройки, историческую территорию и ландшафтные элементы, был соотнесен с границами исторического домовладения.

«Историко-культурное исследование по разработке плана границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А». 2023 г. ООО «Петрокарта»,

послужившее основанием для «Распоряжения КГИОП об утверждении границ территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А» № 1517-рп от 05.12.2024 г. не содержит каких-либо данных «отсутствовавших при подготовке утвержденного проекта границ территории» 2013 г. *Границы 2024 г. определены механически с учетом не исторического межевания, а современного кадастрового учета, таким образом являются технической ошибкой.*

*По результатам настоящих исследований рекомендованы границы территории в периметре, определенном «Актом государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Городская ратуша (с флигелем)» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 31, лит. А, д. 33, лит. А». 2012 г. и «Планом границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А» от 01.02.2013 г.»*

В соответствии с Приказом Министерства культуры РФ от 4 июня 2015 г. N 1745, проект границ объекта культурного наследия включает:

- 1) текстовое описание границ территории объекта культурного наследия;
- 2) карту (схему) границ территории объекта культурного наследия, включая схему разбивки листов;
- 3) перечень координат поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости.
- 4) режим использования территории объекта культурного наследия:

Проект границ объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А» - см. Приложение № 7.

## **Вывод**

***Об обоснованности (положительное заключение) изменения границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А».***

**Зайцева Д.А.**

*(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)*

**13. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"**

Приложение № 1 - Документы, предоставленные заказчиком - учетная документация: План границ от 27.02.2004 г. Распоряжение КГИОП от 10.01.2013 г. № 10-1. План границ от 01.02.2013 г. Распоряжение КГИОП № 10-177 от 09.04.2013 г.

Распоряжение КГИОП № 07-19-414/18 от 14.09.2018 г. Распоряжение КГИОП № 1517-рп от 05.12.2024 г.

Приложение № 2 -Документы, предоставленные заказчиком: Выписка ЕГРН. 29.12.2025 кад. №78:42:0018117:14. Градостроительный план 2016 г. кад. №78:42:0018117:14. Градостроительный план 2019 г. кад. №78:42:0018117:14. Градостроительный план 2025 г. кад. №78:42:0018117:14. Заключение КГИОП о соответствии эскизного проекта № 01-27-143-1 от 24.01.2018. Заключение КГИОП о соответствии эскизного проекта) № 01-25-395/23-0-2 от 11.04.2023).

Приложение № 3 - Историческая справка. Историческая иконография.

Приложение № 4 - Совмещенная схема границ

Приложение № 5 Историко-культурный опорный план

Приложение № 6 – Материалы фотофиксации территории объекта культурного наследия

Приложение № 7. - Проект границ территории ОКН

Приложение № 8 – Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 (выкопировка)

Приложение № 9 – Копия договора

**14. Дата оформления заключения экспертизы – 06 марта 2026 г.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1****К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А****Документы, предоставленные заказчиком - учетная документация:**

План границ территории вновь выявленного объекта культурного наследия «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 31, 33» от 27.02.2004г.

Распоряжение КГИОП от 10.01.2013 г. № 10-1 о включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А» от 01.02.2013 г.

Распоряжение КГИОП об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А» № 10-177 от 09.04.2013 г.

Распоряжение КГИОП об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А» № 07-19-414/18 от 14.09.2018 г.

Распоряжение КГИОП об утверждении границ территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А» № 1517-рп от 05.12.2024г.

Заместитель председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры - начальник управления государственного учета памятников

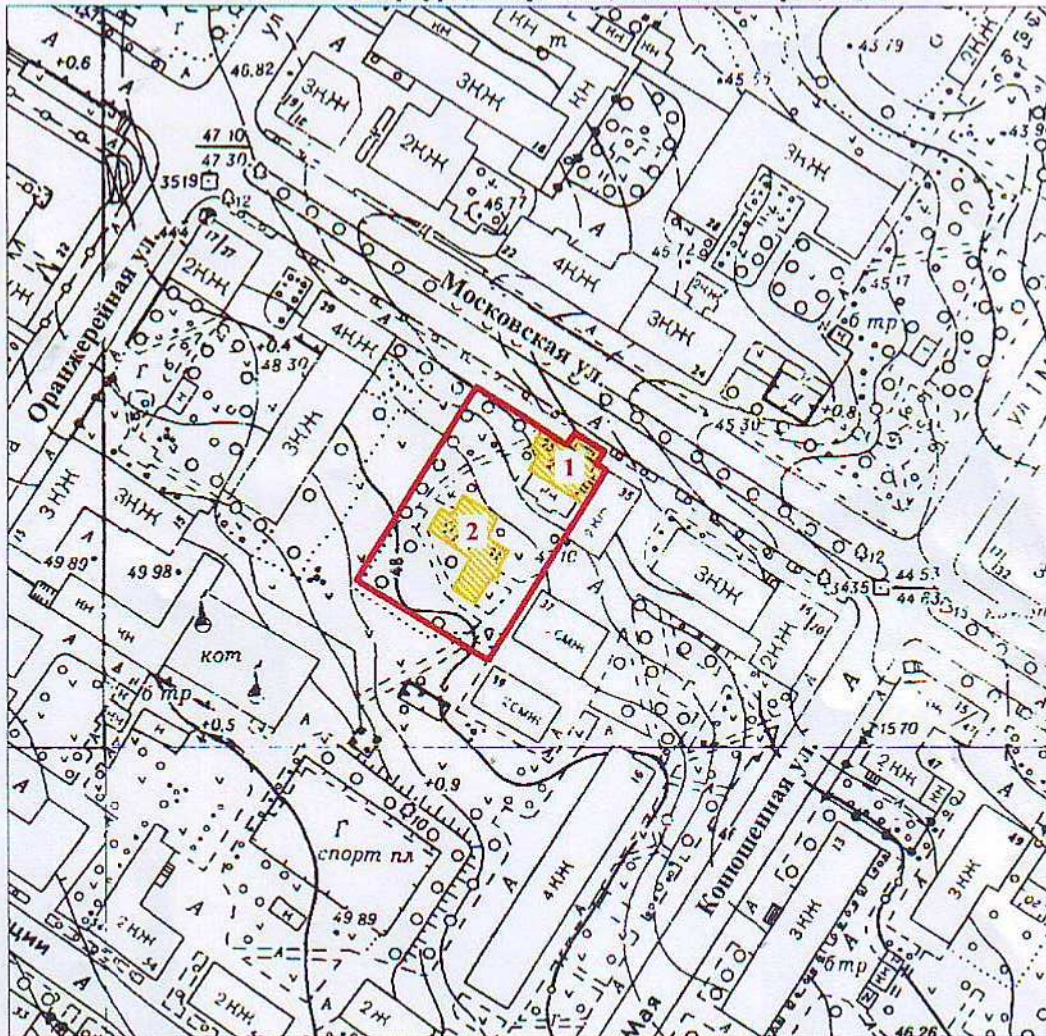


*Б.М. Кириков*  
Б.М. Кириков

**План границ территории вновь выявленного объекта "Городовая ратуша (с флигелем)"**

М.П. " 27 " ФЕВРАЛЯ 2004

г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 31, 33



масштаб 1:2000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- граница территории вновь выявленного объекта
- вновь выявленный объект

**СОСТАВ ОБЪЕКТА**

1. Главное здание
2. Флигель





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ  
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

10.01.201310-1

**О включении выявленного  
объекта культурного наследия  
в единый государственный реестр  
объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры)  
народов Российской Федерации**

В соответствии с актом, составленным по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. № 3-5928 от 23.07.2012), выполненной аттестованной в качестве государственного эксперта Иониди Э.Л., согласованным КГИОП 11.12.2012, и на основании решения Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 06.12.2012:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения следующий объект: «Городовая ратуша», расположенный по адресу Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А.

2. Исключить указанный в пункте 1 настоящего распоряжения объект из Списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15.

3. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета объектов культурного наследия Агановой Г.Р. обеспечить:

3.1. Направление копии настоящего распоряжения для официального опубликования.

3.2. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» в срок 2 месяца со дня издания настоящего распоряжения.

3.3. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу копии настоящего распоряжения.

3.4. Составление учетной документации на включаемый в реестр объект, указанный в пункте 1 настоящего распоряжения.

3.5. Уведомление лица, являющегося собственником объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, о включении объекта в реестр в течение 30 дней со дня издания настоящего распоряжения.

4. Начальнику Управления зон охраны объектов культурного наследия Михайлову А.В. обеспечить внесение соответствующих изменений в базу данных геоинформационной системы Mapinfo.

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП - начальника Управления государственного учета объектов культурного наследия Аганову Г.Р. и первого заместителя председателя КГИОП Комлева А. В. по принадлежности вопросов.

Председатель КГИОП

А.И. Макаров



МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ПРИКАЗ**

10 ноября 2017 г.

Москва

№ 122293-р

**О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша», 1811–1814 гг., 1890 г. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

Руководствуясь Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 5.4.3 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 590, и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Минкультуры России от 3 октября 2011 г. № 954, **п р и к а з ы в а ю :**

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша», 1811–1814 гг., 1890 г. (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Санкт–Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **781711203660005**.

2. Департаменту государственной охраны культурного наследия (В.А.Цветнову) обеспечить внесение соответствующих сведений о памятнике в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра

О.В.Рыжков

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры - начальник управления государственного учета объектов культурного наследия

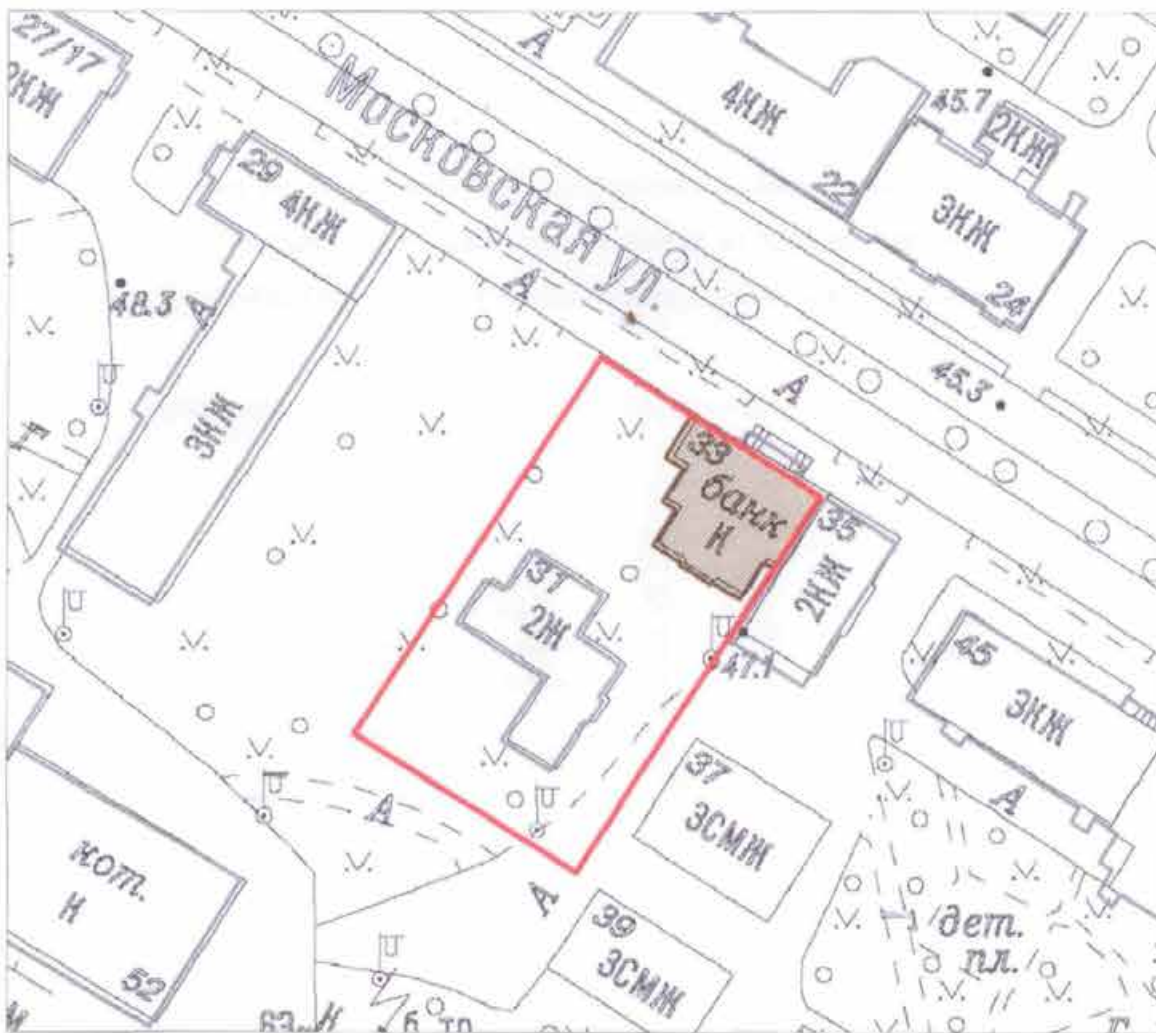
Г.Р. Аганова

МП

*21 февраля 2013*

**План границ территории  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
"Городовая ратуша"**

г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 33, лит. А



масштаб 1:1000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- Граница территории объекта культурного наследия регионального значения
- Объект культурного наследия регионального значения

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КГИОП  
ОГРН 1027843023027

**Копия верна**

Исполнитель: *[Signature]*  
30 мая 2013г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ  
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

окуд

09.04.2013

№ 10-177

**Об определении предмета охраны  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
«Городовая ратуша».**

1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А, согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
3. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника управления государственного учета объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП

А.И. Макаров

Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша»,  
расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А.

№ п. о.	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1.	Объемно-пространственное решение:	Объемно-пространственное решение и габариты прямоугольного в плане одноэтажного здания на подвале, с мезонином, с прямоугольным в плане объемом южной пристройки с центральным ризалитом с фронтоном и примыкающим с северо-запада прямоугольным в плане объемом тамбура; конфигурация и габариты скатных и вальмовых крыш всех частей здания; отметки междуэтажных перекрытий; высотные отметки по конькам крыши.	
2.	Конструктивная система здания:	Цоколь (известняк); Наружные и внутренние капитальные стены (кирпич); Исторические отметки междуэтажных перекрытий; Конструктивная система крыши.	

			
3.	Объемно-планировочное решение:	Объемно-планировочное решение в габаритах исторических наружных и внутренних капитальных стен.	
4.	Архитектурно-художественное решение:	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов в приемах поздней эклектики:</p> <p>Элементы декоративной отделки лицевого фасада:</p> <p>Горизонтальные тяги:</p> <p>профилированная тяга над цоколем;</p> <p>профилированная тяга под окнами первого этажа;</p> <p>профилированный венчающий карниз боковых частей основного объема и пристроек;</p>	   

антаблемент центральной части лицевого фасада, (архитрав с гуттами, фриз с метопами и триглифами, профилированный карниз с модульонами);

конфигурация и габариты прямоугольных оконных проемов первого этажа с исторической расстекловкой из 6 прямоугольных ячеек;

профилированные наличники окон первого этажа, с ушками, гуттами, замковыми камнями; прямолинейные профилированные сандрики с фигурными выпусками; подоконные доски в виде раскреповки подоконной тяги, опирающиеся на волютообразные кронштейны; подоконные филенки с рустом;

вертикальные членения ризалита лицевого фасада (каннелированные пилястры дорического ордера);

конфигурация и габариты проема по центральной оси на всю высоту ризалита (прямоугольный входной проем, трехчастный оконный проем второго света, полуциркульный оконный проем с веерной расстекловкой);

историческое решение и материал заполнений (дерево) проемов;



профилированный архивольт полуциркульного окна с замковым камнем в виде волютообразного завитка со жгутом;



фигурные наличники с прямыми сандриками над боковыми окнами второго света по боковым осям ризалита;



прямоугольные ниши с профилированными раскрепованными на углах наличниками с ушками по боковым осям ризалита;



обработка фасадной поверхности боковых частей лицевого фасада и наружных стен западного тамбура рустом;



Элементы декоративной отделки бокового западного фасада:

обработка поверхности стен рустом;



конфигурация и габариты прямоугольных оконных проемов с исторической расстекловкой на 6 прямоугольных ячеек;

профилированные наличники окон с замковыми камнями;

прямолинейные профилированные сандрики;

Элементы декоративной отделки южного (дворового) фасада:

профилированное обрамление фронтона ризалита по центру фасада;

карниз сложного профиля;

входной проем с полуциркульным завершением по центру ризалита, с профилированным наличником и архивольтом с замковым камнем;

конфигурация и габариты прямоугольных оконных проемов без наличников с исторической расстекловкой на 6 прямоугольных ячеек.



5.	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>Отделка центрального зала:</p> <p>деревянный оштукатуренный свод на падугах, с плоским плафоном;</p> <p>распалубка над полуциркульным оконным проемом в северной стене;</p> <p>филенчатые лопатки и декоративные элементы в оформлении проемов северной стены;</p> <p>филенки с профилированным обрамлением на падугах свода;</p> <p>профилированные тяги с раскреповками;</p> <p>раскрепованный профилированный карниз с дентикулами;</p> <p>лепная розетка с растительным орнаментом, под люстру, в центре плафона.</p>	    
----	---	--	--



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ  
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ**

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

14 СЕН 2018

№ 04-19-414/18

**Об утверждении охранного обязательства  
собственника или иного законного владельца  
объекта культурного наследия регионального  
значения «Городовая ратуша», включенного  
в единый государственный реестр объектов  
культурного наследия (памятников истории  
и культуры) народов Российской Федерации**

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального «Городовая ратуша» (согласно распоряжению КГИОП от 10.01.2013 № 10-1: Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки документированной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки документированной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение двенадцати рабочих дней со дня передачи копий согласно пункту 2 распоряжения.

4. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП - начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП -  
начальник Управления организационного обеспечения,  
популяризации и государственного учета  
объектов культурного наследия



Г.Р. Аганова

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО  
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА**

объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

"Городовая ратуша"

(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

7	8	1	7	1	1	2	0	3	6	6	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия):

имеется  отсутствует  V  
(нужное отметить знаком "V")

При наличии паспорта объекта культурного наследия он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Городовая ратуша"

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

1811 г., 1813 г.; 1860-е гг.; 1891 г., архитектор В.И. Гесте; архитектор Л.Руска

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

федерального  регионального  муниципального  значения  
(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник  ансамбль   
(нужное отметить знаком "V")

5. Номер и дата принятия акта органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

распоряжение КГИОП № 10-1,	от «10» января 2013 г.
распоряжение КГИОП №10-650 о	
внесение изменений в распоряжение	
КГИОП от 10.01.2013 № 10-1	от "20" октября 2014 г.

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург, г. Пушкин

(населенный пункт)

улица  д.  корп./стр.  помещение/квартира 

иные сведения:

- г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 33 (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.02.2018 № 99/2018/84028774);
- г. Санкт-Петербург, Московская улица, дом 33, литера А (согласно данным региональной информационной системы "Геоинформационная система Санкт-Петербурга" (РГИС) от 06.08.2018).

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Городовая ратуша", утвержденный КГИОП 01.02.2013, согласно приложению №1 к настоящему охранному обязательству
---

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша», определенный распоряжением КГИОП от 09.04.2013 № 10-177, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству.

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается:  изображения,

(указать количество)

согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

10. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

Закон 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."

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к

указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством Российской Федерации решения об исключении объекта культурного наследия из реестра.

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия  
(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее - КГИОП)

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

КГИОП

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в

соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владделец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

- обеспечивать неизменность внешнего облика;
- сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;
- организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия  
(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

- 1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
- 2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;
- 3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;
- 4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;
- 5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):
  - под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;
  - под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;
  - под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- б) незамедлительно извещать:

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные

работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан  
Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства  
к объекту культурного наследия, включенному в реестр  
(заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр,

категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерес объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.

#### Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях

(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

##### 22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с

Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владделец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия, определенные КГИОП на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ:

№ Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На дату утверждения охранного обязательства актом КГИОП выполнение работ не требуется		

2) Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, предусматривающим получение согласования с КГИОП.

3) Не допускать уничтожения или повреждения объекта культурного наследия, а также действий, создающих угрозу уничтожения, повреждения объекта культурного наследия или причинения ему иного вреда.

4) Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

5) Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет.

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

6) Исполнять требования предписаний КГИОП об устранении нарушений законодательства в области сохранения и использования объекта культурного наследия и обеспечении сохранности объекта культурного наследия в установленные в них сроки.

7) В установленном порядке обеспечивать установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений, обеспечивая их содержание, а также ремонт и восстановление в случае выявления повреждения или утраты.

8) Безвозмездно предоставлять должностным лицам КГИОП информацию и документы по вопросам охраны объекта культурного наследия (в том числе, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания объекта культурного наследия и его территории).

9) Обеспечить условия соответствия объекта культурного наследия требованиям пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством исходя из требований по сохранению облика, интерьера и предмета охраны объекта культурного наследия, в том числе при необходимости обеспечить разработку специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

10) В случае, если территория объекта культурного наследия ограничена по периметру фундамента, Собственник (иной законный владелец) обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента объекта культурного наследия.

11) Собственник (иной законный владелец) объекта культурного наследия обязан беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) КГИОП о назначении проверки, либо задания КГИОП обеспечивать доступ должностных лиц КГИОП, уполномоченных на осуществление государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия к объекту культурного наследия, для посещения и обследования используемых указанными лицами при осуществлении хозяйственной и иной деятельности территории, зданий, производственных, хозяйственных и иных нежилых помещений, строений, сооружений, являющихся объектами культурного наследия либо находящиеся в зонах охраны таких объектов, земельных участков, на которых такие объекты расположены либо которые находятся в зонах охраны таких объектов, а с согласия собственников жилые помещения, являющиеся объектами культурного наследия, в целях проведения исследований, испытаний, измерений, расследований, экспертизы и других мероприятий по контролю.

12) Направлять в КГИОП, ежегодно в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным, уведомление о выполнении требований охранного обязательства.

13) Учреждениям и организациям, предоставляющим услуги населению, выполнять в соответствии с законодательством Российской Федерации требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов, которые включают, в том числе, следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов:

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;

3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и

самостоятельного передвижения;

4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;

5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;

6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;

7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

Объем и содержание мер, обеспечивающих доступность для инвалидов объектов культурного наследия, определяется собственником (пользователем) объекта культурного наследия с учетом установленного порядка.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде нормы установленного порядка применяются с учетом требований по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренных Законом 73-ФЗ.

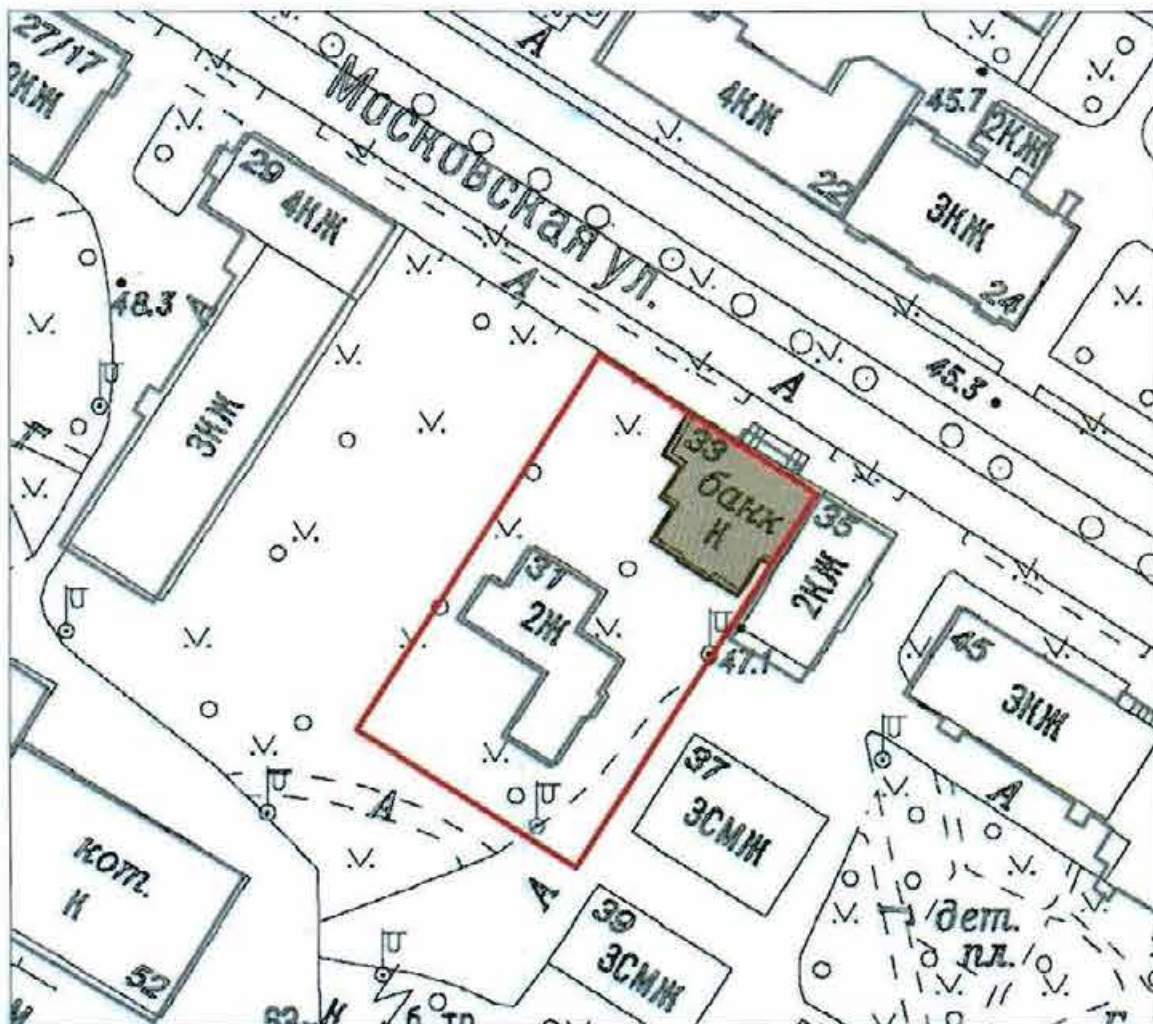
В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (пользователем) объекта культурного наследия предусматривается доступность объекта культурного наследия в дистанционном режиме посредством создания и развития в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» интернет-ресурса об объекте культурного наследия и обеспечения доступа к нему инвалидов, в том числе создание и адаптация интернет-ресурса для слабовидящих.

Приложение:

1. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Городовая ратуша", утвержденный КГИОП 01.02.2013.
2. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения "Городовая ратуша", определенный распоряжением КГИОП от 09.04.2013 №10-177.
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения "Городовая ратуша".

**План границ территории  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
"Городовая ратуша"**

г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 33, лит. А





масштаб 1:1000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- Граница территории объекта культурного наследия регионального значения
- Объект культурного наследия регионального значения

Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша»,  
расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А.

№ п. о.	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1.	Объемно-пространственное решение:	Объемно-пространственное решение и габариты прямоугольного в плане одноэтажного здания на подвале, с мезонином, с прямоугольным в плане объемом южной пристройки с центральным ризалитом с фронтоном и примыкающим с северо-запада прямоугольным в плане объемом тамбура; конфигурация и габариты скатных и вальмовых крыш всех частей здания; отметки междуэтажных перекрытий; высотные отметки по конькам крыши.	
2.	Конструктивная система здания:	Цоколь (известняк); Наружные и внутренние капитальные стены (кирпич); Исторические отметки междуэтажных перекрытий; Конструктивная система крыши.	

			
3.	Объемно-планировочное решение:	Объемно-планировочное решение в габаритах исторических наружных и внутренних капитальных стен.	
4.	Архитектурно-художественное решение:	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов в приемах поздней эклектики:</p> <p>Элементы декоративной отделки лицевого фасада:</p> <p>Горизонтальные тяги:</p> <p>профилированная тяга над цоколем;</p> <p>профилированная тяга под окнами первого этажа;</p> <p>профилированный венчающий карниз боковых частей основного объема и пристроек;</p>	   

антаблемент центральной части лицевого фасада, (архитрав с гуттами, фриз с метопами и триглифами, профилированный карниз с модульонами);

конфигурация и габариты прямоугольных оконных проемов первого этажа с исторической расстекловкой из 6 прямоугольных ячеек;

профилированные наличники окон первого этажа, с ушками, гуттами, замковыми камнями; прямолинейные профилированные сандрики с фигурными выпусками; подоконные доски в виде раскреповки подоконной тяги, опирающиеся на волнитообразные кронштейны; подоконные филенки с рустом;

вертикальные членения ризалита лицевого фасада (каннелированные пилястры дорического ордера);

конфигурация и габариты проема по центральной оси на всю высоту ризалита (прямоугольный входной проем, трехчастный оконный проем второго света, полуциркульный оконный проем с веерной расстекловкой);

историческое решение и материал заполнений (дерево) проемов;



профилированный архивольт полуциркульного окна с замковым камнем в виде волютообразного завитка со жгутом;



фигурные наличники с прямыми сандриками над боковыми окнами второго света по боковым осям ризалита;



прямоугольные ниши с профилированными раскрепованными на углах наличниками с ушками по боковым осям ризалита;



обработка фасадной поверхности боковых частей лицевого фасада и наружных стен западного тамбура рустом;



Элементы декоративной отделки бокового западного фасада:

обработка поверхности стен рустом;



конфигурация и габариты прямоугольных оконных проемов с исторической расстекловкой на 6 прямоугольных ячеек;

профилированные наличники окон с замковыми камнями;

прямолинейные профилированные сандрики;

Элементы декоративной отделки южного (дворового) фасада:

профилированное обрамление фронтона ризалита по центру фасада;

карниз сложного профиля;

входной проем с полуциркульным завершением по центру ризалита, с профилированным наличником и архивольтом с замковым камнем;

конфигурация и габариты прямоугольных оконных проемов без наличников с исторической расстекловкой на 6 прямоугольных ячеек.



5.	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>Отделка центрального зала:</p> <p>деревянный оштукатуренный свод на падугах, с плоским плафоном;</p> <p>распалубка над полуциркульным оконным проемом в северной стене;</p> <p>филенчатые лопатки и декоративные элементы в оформлении проемов северной стены;</p> <p>филенки с профилированным обрамлением на падугах свода;</p> <p>профилированные тяги с раскреповками;</p> <p>раскрепованный профилированный карниз с дентикулами;</p> <p>лепная розетка с растительным орнаментом, под люстру, в центре плафона.</p>	    
----	---	--	--

Приложение № 3  
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения  
«Городовая ратуша» (согласно распоряжению КГИОП от 10.01.2013 № 10-1:  
Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А)



1. Северный фасад здания.



2. Южный фасад здания.



3. Крыльцо центрального входа



4. Центральный вход



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**  
**КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ**  
**И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ**  
**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

окуд

05.12.2024№ 1517-рп

**Об утверждении границ и режима использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Городовая ратуша»**

В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Петрокарта» (от 29.08.2023 рег. № 01-43-21080/23-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша», утвержденный КГИОП 01.02.2013, признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

3.1. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Комитет по градостроительству и архитектуре копий распоряжений в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня издания распоряжения.

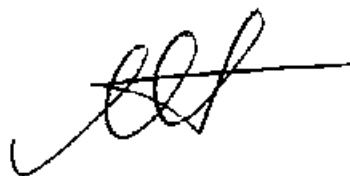
3.2. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

3.3. Размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

3.4. Внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП

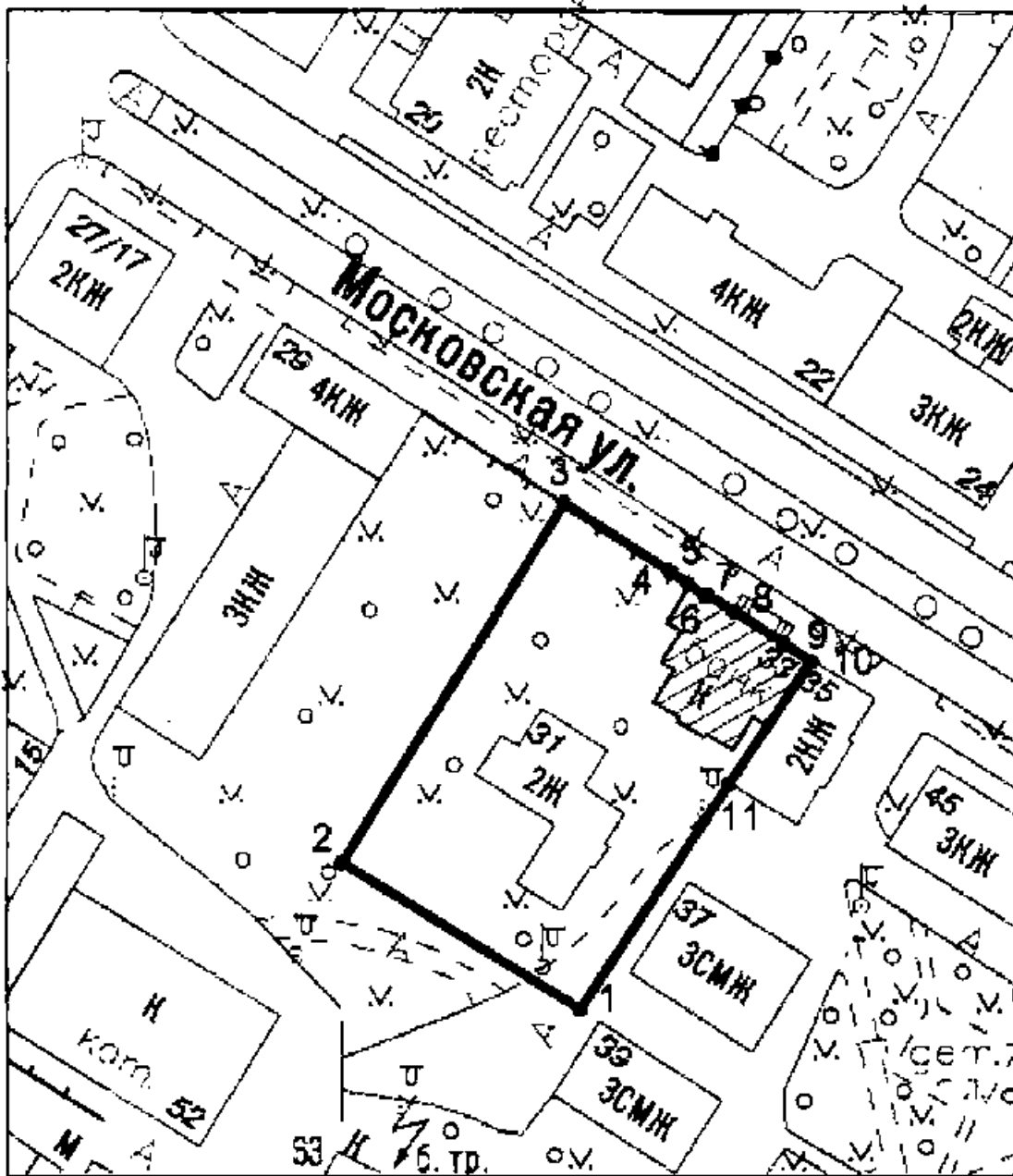


**А.В. Михайлов**

Приложение №1 к распоряжению КГИОП  
от 05.12.2024 № 1514-рп

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Городовая ратуша» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения



— граница территории объекта культурного наследия  
• характеристическая точка границы территории объекта культурного наследия  
- - - территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения

Перечень координат характерных точек границ территории  
объекта культурного наследия:

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>СК-1964</u>					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M <sub>п</sub> ), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	70023.13	119099.80	Геодезический метод	0.10	—
2	70043.92	119066.03	Геодезический метод	0.10	—
3	70094.89	119097.39	Геодезический метод	0.10	—
4	70085.27	119112.46	Геодезический метод	0.10	—
5	70083.56	119115.04	Геодезический метод	0.10	—
6	70081.75	119117.51	Геодезический метод	0.10	—
7	70082.09	119117.71	Геодезический метод	0.10	—
8	70079.78	119121.46	Геодезический метод	0.10	—
9	70075.15	119128.59	Геодезический метод	0.10	—
10	70072.61	119132.40	Геодезический метод	0.10	—
11	70054.99	119120.79	Геодезический метод	0.10	—
1	70023.13	119099.80	Геодезический метод	0.10	—

Приложение №2 к распоряжению КГИОП  
от 05.12.2024 № 1514-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Городовая ратуша», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул.,  
д. 33, литера А

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению (воссозданию) объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территориях объектов культурного наследия и не являющихся объектами культурного наследия.

2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

**К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А**

**Документы, предоставленные заказчиком:**

Выписка ЕГРН 29.12.2025 кад. №78:42:0018117:14

Письмо КГИОП № 3-5892-1 от 13.09.2013 о согласии с выводами исследования «Историко-культурное исследование на регенерацию историко-градостроительной и природной среды земельного участка, расположенного между домами по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 29-33»

Градостроительный план 2016 г. кад. №78:42:0018117:14

Заключение КГИОП о соответствии эскизного проекта жилого дома по адресу г. Пушкин, Московская ул., д. 31, лит. А, режимам зоны охраны (закон Санкт-Петербурга № 820-7) № 01-27-143-1 от 24.01.2018

Градостроительный план 2019 г. кад. №78:42:0018117:14

Заключение КГИОП о соответствии эскизного проекта жилого дома по адресу г. Пушкин, Московская ул., д. 31, лит. А, режимам зоны охраны (закон Санкт-Петербурга № 820-7) № 01-25-395/23-0-2 от 11.04.2023

Градостроительный план 2025 г. кад. №78:42:0018117:14


54  
**Филиал публично-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 29.12.2025, поступившего на рассмотрение 29.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694			
Кадастровый номер:	78:42:0018117:14		
Номер кадастрового квартала:	78:42:0018117		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:42:18117:14		
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 31, литера А		
Площадь:	2788 +/- 18		
Кадастровая стоимость, руб.:	24323981.28		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:42:0000000:3663, 78:42:0000000:3914, 78:42:0018117:3005, 78:42:0000000:4387		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для размещения жилого дома (жилых домов)		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ          РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026</small>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер: 78:42:0018117:14

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 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 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», вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/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 78:00-6.555 от 15.05.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с п. 1, 3 Статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19 марта 1997 г. №60-ФЗ, Приаэродромная территория устанавливается актом уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с настоящим Кодексом, земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. На приаэродромной территории выделяются семь подзон, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома совместного базирования «Пушкин», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 04.10.2022, номер решения: 946, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство обороны Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.1668 от 03.09.2025, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1. В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи,



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694			
Кадастровый номер:		78:42:0018117:14	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. 2. В границах четвертой подзоны запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих следующие абсолютные высотные ограничения: 165.00 м. Подпункт 4 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. Подпункт "в" пункта 1(1) Положения, вид/наименование: Сектор 62.1 четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково), тип: Приаэродромная территория, номер: -, дата решения: 24.12.2024, номер решения: 1161-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация)	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ


Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694			
Кадастровый номер:		78:42:0018117:14	
		<p>кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.09.2023; реквизиты документа-основания: заявление правообладателя от 25.08.2023 № 10110-02/04; "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей" от 17.08.1992 № 197 выдан: Минстрой РФ. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.08.2024; 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 указанным зон. от 19.01.2009 № 820-7 выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.09.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.02.2025; реквизиты документа-основания: распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 05.12.2024 № 1517-рп выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.05.2025; реквизиты документа-основания: приказ Первого заместителя министра обороны Российской Федерации от 04.10.2022 № 946 выдан: Министерство обороны Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.12.2025; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково) от 24.12.2024 № 1161-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация).</p>	
Получатель выписки:		Ляпустин Михаил Юрьевич	

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
полное наименование должности	Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	

59  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694			
Кадастровый номер:		78:42:0018117:14	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "ВМБ-ТРАСТ", ИНН: 7804079356
	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 78:42:0018117:14-78/006/2017-1 20.06.2017 15:44:08
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	14.05.2010 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-06/009/2010-527	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 4300, выдан 09.03.2010	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

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: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер: 78:42:0018117:14

	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

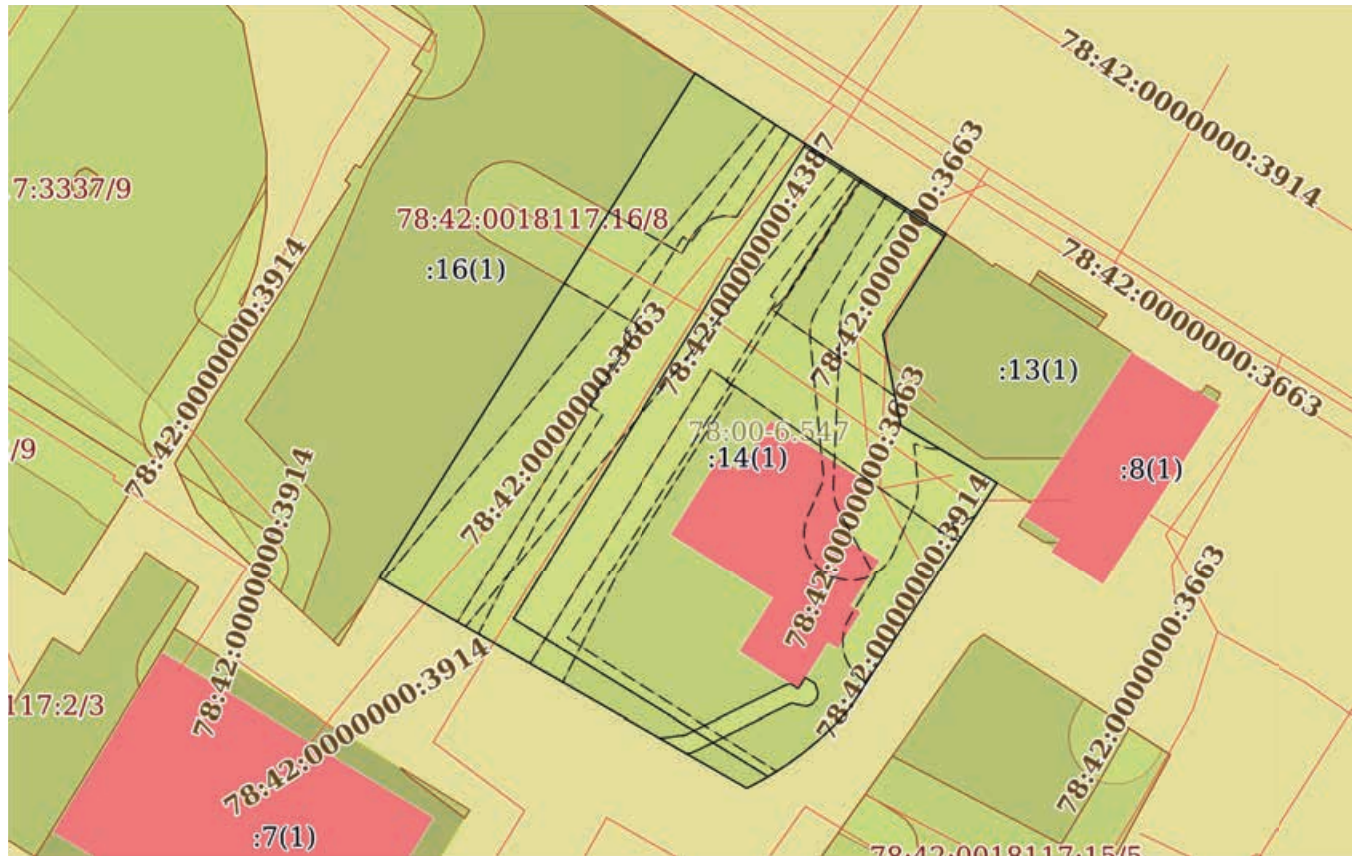
инициалы, фамилия

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694			
Кадастровый номер:		78:42:0018117:14	

## План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800

Условные обозначения:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

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: 41
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694			
Кадастровый номер:		78:42:0018117:14	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	122°33.7`	31.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	212°12.1`	12.7	данные отсутствуют	78:42:0018117:13(1)	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	168°53.6`	9.97	данные отсутствуют	78:42:0018117:13(1)	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	120°40.1`	12	данные отсутствуют	78:42:0018117:13(1)	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	213°5.6`	28.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	223°5.8`	2.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	226°44.2`	2.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	230°34.3`	2.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	234°15.7`	2.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	238°4.3`	2.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	242°0.0`	2.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	299°44.3`	45.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.1	32°4.1`	63.83	данные отсутствуют	78:42:0018117:16(1)	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026


полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

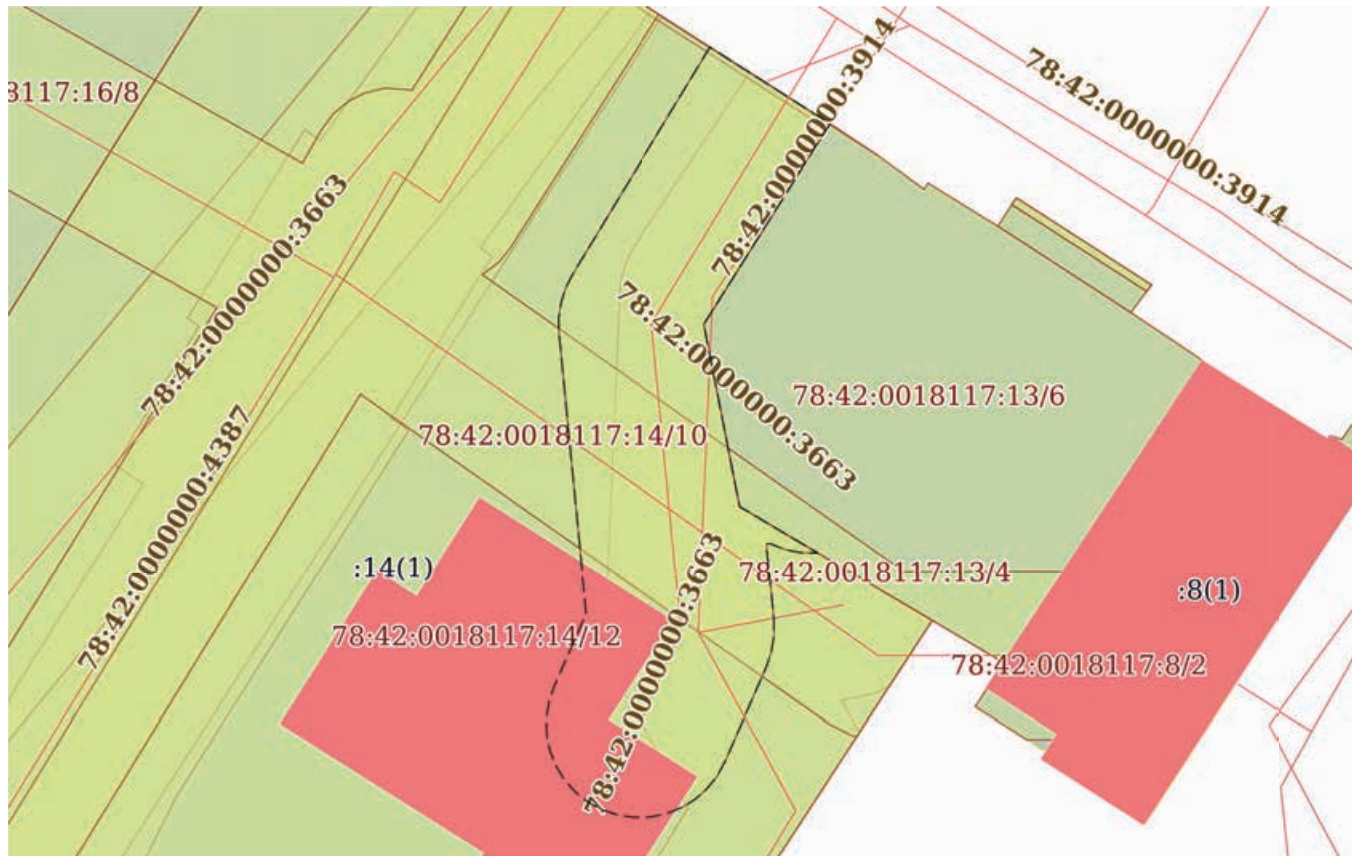
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694			
Кадастровый номер:		78:42:0018117:14	

Сведения о характерных точках границы 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	70102.46	119085.54	-	-
2	70085.27	119112.46	-	-
3	70074.52	119105.69	-	-
4	70064.74	119107.61	-	-
5	70058.62	119117.93	-	-
6	70034.33	119102.1	-	-
7	70032.62	119100.5	-	-
8	70031.02	119098.8	-	-
9	70029.54	119097	-	-
10	70028.18	119095.11	-	-
11	70026.94	119093.12	-	-
12	70025.85	119091.07	-	-
13	70048.37	119051.65	-	-
1	70102.46	119085.54	-	-

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	

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: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694			
Кадастровый номер:		78:42:0018117:14	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:42:0018117:14/2	



Масштаб 1:400

Условные обозначения:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4

Всего листов раздела 4: 11

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 41

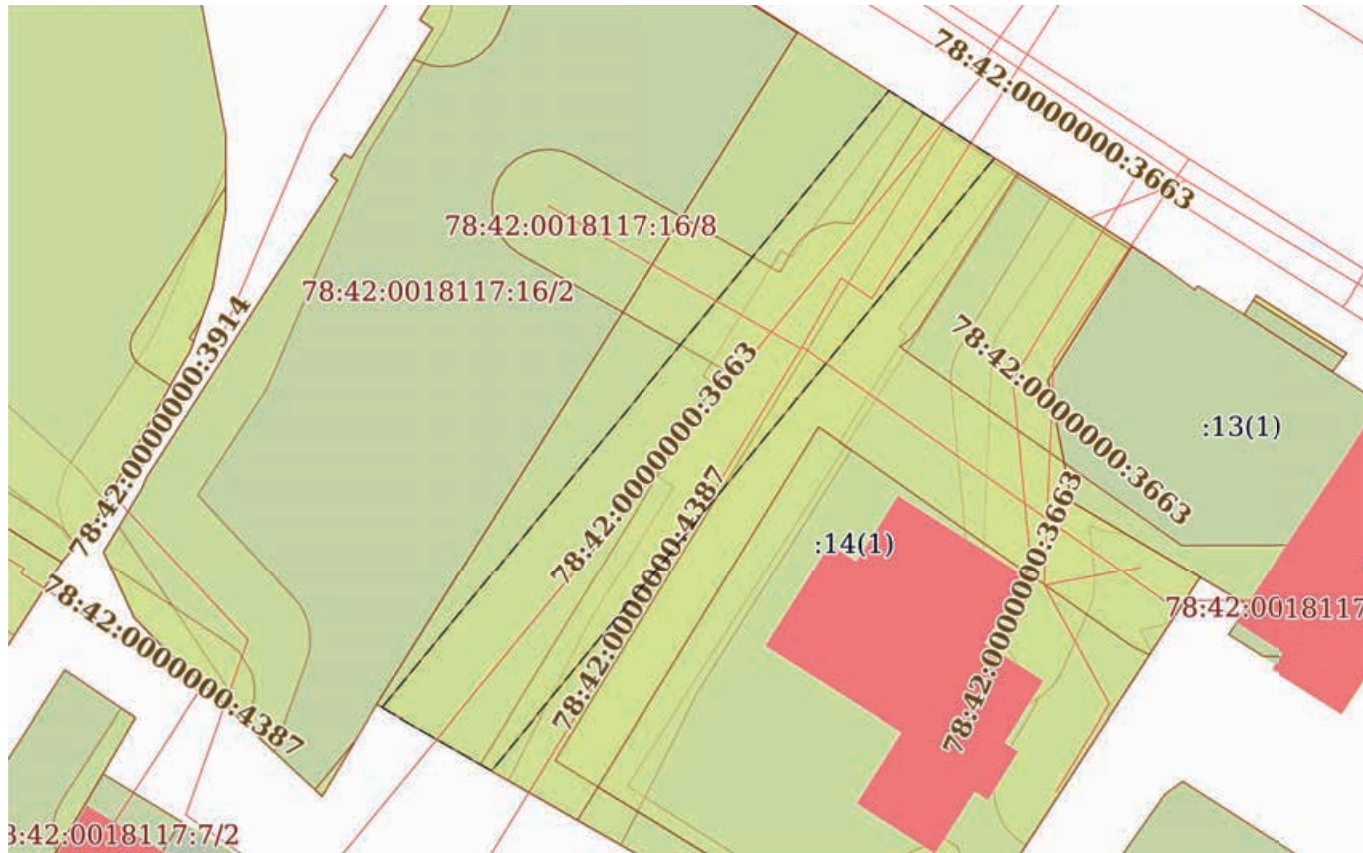
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/3



Масштаб 1:600

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4

Всего листов раздела 4: 11

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/5



Масштаб 1:800

Условные обозначения:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4

Всего листов раздела 4: 11

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 41

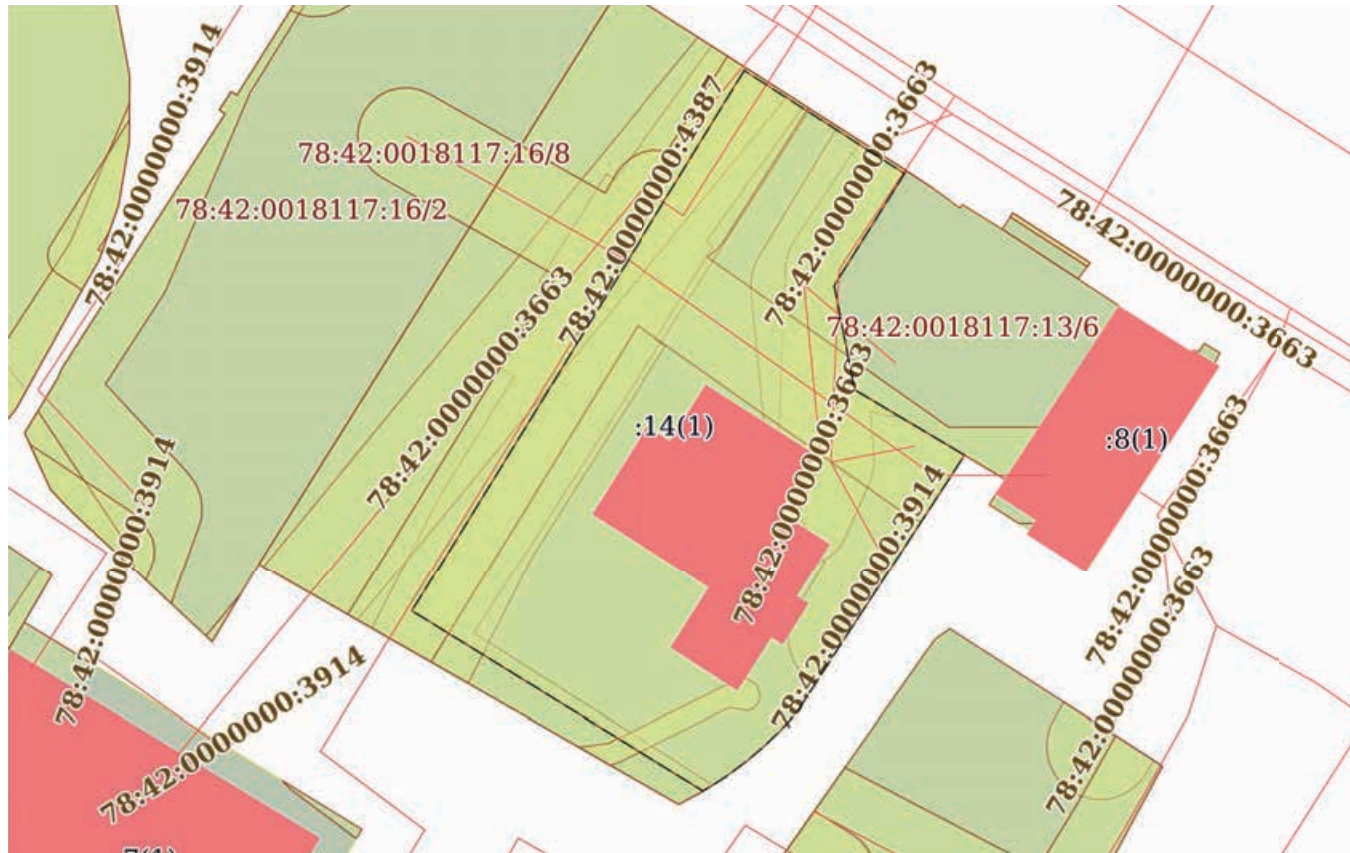
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/6



Масштаб 1:700

Условные обозначения:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4

Всего листов раздела 4: 11

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/7



Масштаб 1:600

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 4

Всего листов раздела 4: 11

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/8



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 4

Всего листов раздела 4: 11

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/9



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия





Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 4

Всего листов раздела 4: 11

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 41

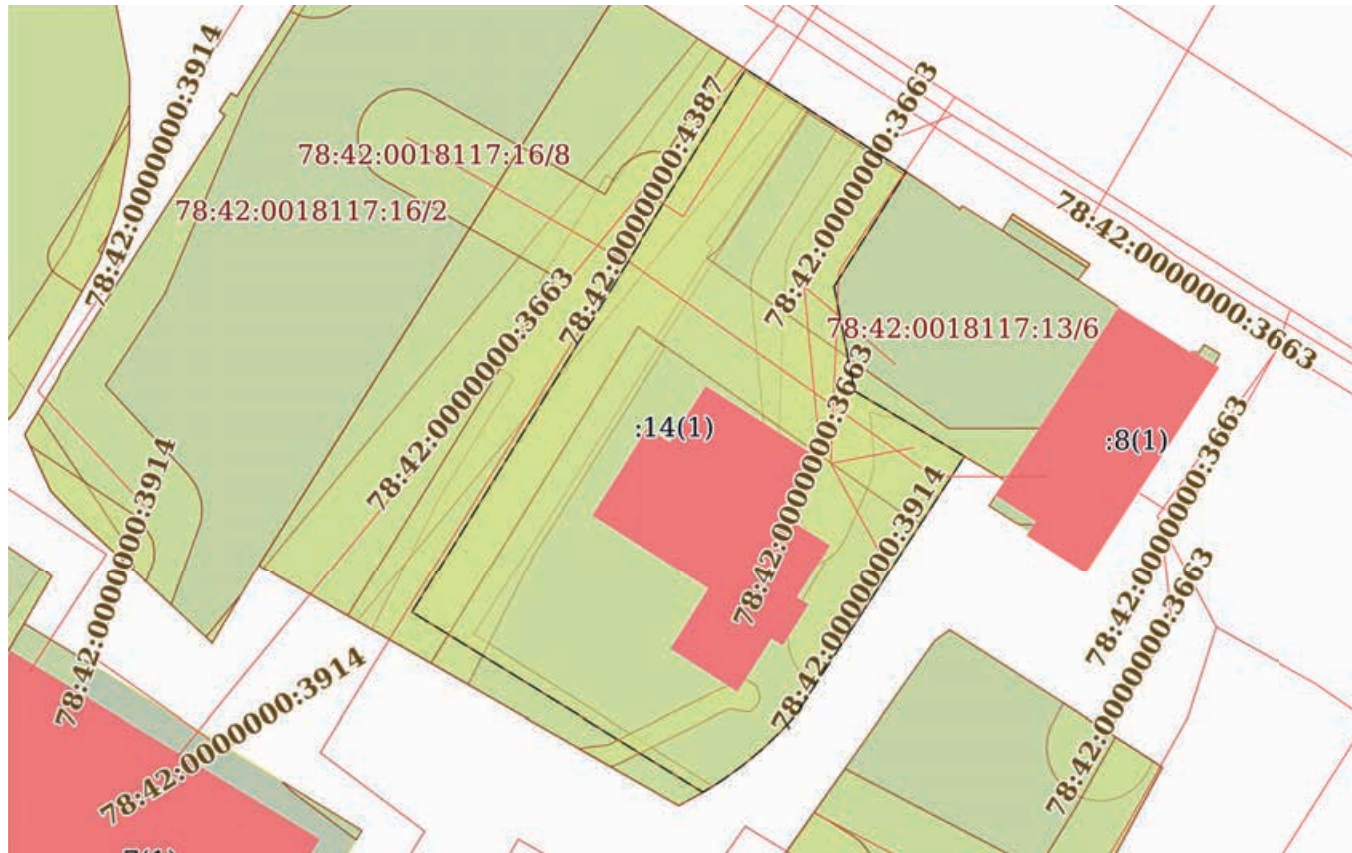
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/12



Масштаб 1:700

Условные обозначения:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

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 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 41		
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694		
Кадастровый номер:		78:42:0018117:14
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
78:42:0018117:14/2	356	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона водопроводных сетей
78:42:0018117:14/3	640	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона водопроводных сетей
78:42:0018117:14/4	386	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона канализационных сетей
78:42:0018117:14/5	1001	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона объектов культурного наследия
78:42:0018117:14/6	1787	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Территория объекта культурного наследия
78:42:0018117:14/7	693	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона тепловых сетей
78:42:0018117:14/8	34	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: договор подряда на выполнение комплекса работ от 13.05.2019 № 16/19 выдан: -; Содержание ограничения (обременения): При установлении охранной зоны объекта электросетевого КЛ 0,4кВ ТП63-КК д.31 ул. Московская г. Пушкин предусматриваются определённые ограничения использования территории, которые регламентируются постановлением от 24.02.2009 года №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер границы: 78.42.2.421



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

78:42:0018117:14/9	34	<p>вид ограничения (обременения): 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 25.11.2019 № 06-1931/РС-208 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Ограничения предусмотрены п.8-11, раздела III Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков расположенных в границах таких зон, утв. Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 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). 9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.08.2013 N 736) в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);</p>
--------------------	----	--



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:	78:42:0018117:14
--------------------	------------------

		<p>д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи). 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 водоемов, 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). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.08.2013 N 736) б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 78:42-6.371; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 0,4кВ ТП63-КК д.31 ул. Московская г. Пушкин; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p>
78:42:0018117:14/10	934	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: заявление правообладателя от



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

		<p>25.08.2023 № 10110-02/04; "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: 78:42-6.1906; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона тепловых сетей - Тепловая сеть с кадастровым номером 78:42:0000000:4387; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p>
78:42:0018117:14/11	1419	<p>вид ограничения (обременения): 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 указанным 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</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694			
Кадастровый номер:		78:42:0018117:14	
		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: 78:00-6.1227; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранные зоны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ОЗ-2); Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия	
78:42:0018117:14/12	1792	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 05.12.2024 № 1517-рп выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): 1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению (воссозданию) объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. 2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях. 3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию использования территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия; Реестровый номер границы: 78:42-8.293; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша»; Тип зоны: Иная зона	
	Весь	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 выделенных на ПТ подзона, 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 (Пулкovo) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694			
Кадастровый номер:		78:42:0018117:14	
		обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково».; Реестровый 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	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Первого заместителя министра обороны Российской Федерации от 04.10.2022 № 946 выдан: Министерство обороны Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п. 1, 3 Статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19 марта 1997 г. №60-ФЗ, Приаэродромная территория устанавливается актом уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с настоящим Кодексом, земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. На приаэродромной территории выделяются семь подзон, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности.; Реестровый номер границы: 78:00-6.555; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома совместного базирования «Пушкин»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково) от 24.12.2024 № 1161-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): 1. В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. 2. В границах четвертой подзоны запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих следующие абсолютные высотные ограничения: 165.00 м. Подпункт 4 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. Подпункт "в" пункта 1(1) Положения; Реестровый номер границы: 78:00-6.1668; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Сектор 62.1 четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково); Тип зоны: Приаэродромная территория; Номер: -	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

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: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694			
Кадастровый номер:		78:42:0018117:14	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:42:0018117:14/2				
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	70089.38	119106.02	-	-
2	70085.27	119112.46	-	-
3	70074.52	119105.69	-	-
4	70064.74	119107.61	-	-
5	70062.26	119111.79	-	-
6	70062.27	119110.91	-	-
7	70062.44	119110.05	-	-
8	70062.76	119109.24	-	-
9	70062.74	119109.04	-	-
10	70058.63	119109.44	-	-
11	70057.78	119109.44	-	-
12	70056.94	119109.3	-	-
13	70056.14	119109.04	-	-
14	70051.06	119106.81	-	-
15	70050.29	119106.39	-	-
16	70049.61	119105.84	-	-
17	70049.03	119105.19	-	-
18	70048.58	119104.44	-	-
19	70048.26	119103.63	-	-
20	70048.09	119102.77	-	-
21	70048.07	119101.9	-	-

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
полное наименование должности	

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 14

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

1	2	3	4	5
22	70048.21	119101.04	-	-
23	70048.49	119100.22	-	-
24	70048.9	119099.45	-	-
25	70049.45	119098.77	-	-
26	70050.1	119098.19	-	-
27	70050.85	119097.74	-	-
28	70051.66	119097.42	-	-
29	70052.52	119097.25	-	-
30	70053.39	119097.23	-	-
31	70054.25	119097.37	-	-
32	70055.08	119097.65	-	-
33	70058.97	119099.36	-	-
34	70074.08	119097.89	-	-
35	70074.88	119097.88	-	-
36	70075.67	119098	-	-
37	70076.44	119098.24	-	-
38	70077.16	119098.6	-	-
1	70089.38	119106.02	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 14

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/3

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	70048.12	119052.09	-	-
2	70097.76	119092.9	-	-
3	70092.34	119101.38	-	-
4	70043.09	119060.9	-	-
1	70048.12	119052.09	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 14

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/4

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	70088.02	119108.16	-	-
2	70085.27	119112.46	-	-
3	70074.52	119105.69	-	-
4	70064.74	119107.61	-	-
5	70058.62	119117.93	-	-
6	70055.09	119115.63	-	-
7	70054.75	119114.9	-	-
8	70054.54	119114.13	-	-
9	70054.34	119113.07	-	-
10	70052.62	119114.02	-	-
11	70037.11	119103.91	-	-
12	70037.61	119103.17	-	-
13	70038.23	119102.53	-	-
14	70038.96	119102.02	-	-
15	70039.77	119101.64	-	-
16	70040.63	119101.42	-	-
17	70041.52	119101.35	-	-
18	70042.4	119101.44	-	-
19	70043.26	119101.69	-	-
20	70044.06	119102.09	-	-
21	70048.56	119104.83	-	-
22	70055.55	119101	-	-
23	70056.38	119100.64	-	-
24	70057.27	119100.43	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

## Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 14

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

1	2	3	4	5
25	70058.18	119100.38	-	-
26	70076.24	119101.16	-	-
27	70076.91	119101.23	-	-
28	70077.57	119101.4	-	-
29	70078.2	119101.66	-	-
30	70078.8	119102	-	-
1	70088.02	119108.16	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 14

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/5

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	70102.46	119085.54	-	-
2	70085.27	119112.46	-	-
3	70085	119112.29	-	-
4	70094.65	119097.25	-	-
5	70043.92	119066.02	-	-
6	70027.1	119093.36	-	-
7	70025.85	119091.07	-	-
8	70048.37	119051.65	-	-
1	70102.46	119085.54	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 14

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/6

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	70094.65	119097.25	-	-
2	70085	119112.29	-	-
3	70074.52	119105.69	-	-
4	70064.74	119107.61	-	-
5	70058.62	119117.93	-	-
6	70034.33	119102.1	-	-
7	70032.66	119100.55	-	-
8	70031.09	119098.89	-	-
9	70029.64	119097.13	-	-
10	70028.3	119095.29	-	-
11	70027.1	119093.36	-	-
12	70043.92	119066.02	-	-
1	70094.65	119097.25	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 14

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/7

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	70042.3	119062.27	-	-
2	70054.98	119068.74	-	-
3	70065.95	119075.6	-	-
4	70066.94	119074.11	-	-
5	70074.43	119078.58	-	-
6	70074.85	119077.96	-	-
7	70084.95	119084.25	-	-
8	70084.38	119085.09	-	-
9	70096.94	119094.19	-	-
10	70091.39	119102.87	-	-
11	70078.61	119093.65	-	-
12	70078.18	119094.3	-	-
13	70069.48	119088.88	-	-
14	70068.83	119089.82	-	-
15	70049.29	119077.43	-	-
16	70037.14	119071.31	-	-
1	70042.3	119062.27	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 14

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/8

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	70031.18	119081.74	-	-
2	70029.54	119084.61	-	-
3	70029.64	119085.14	-	0.1
4	70029.99	119085.93	-	0.1
5	70034.89	119095.83	-	0.1
6	70034.61	119097.2	-	0.1
7	70034.58	119097.57	-	0.1
8	70034.79	119098.05	-	0.1
9	70035.36	119098.57	-	0.1
10	70035.97	119098.71	-	0.1
11	70036.98	119098.39	-	0.1
12	70037.62	119097.35	-	0.1
13	70036.43	119096.59	-	0.1
14	70036.94	119095.8	-	0.1
15	70036.89	119095.37	-	0.1
16	70031.52	119084.44	-	0.1
1	70031.18	119081.74	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

## Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 14

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

## Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/9

## 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	70029.54	119084.61	-	-
2	70031.18	119081.74	-	-
3	70031.19	119081.77	-	-
4	70031.52	119084.44	-	-
5	70036.89	119095.37	-	-
6	70036.94	119095.8	-	-
7	70036.43	119096.59	-	-
8	70037.62	119097.35	-	-
9	70036.98	119098.39	-	-
10	70035.97	119098.71	-	-
11	70035.36	119098.57	-	-
12	70034.79	119098.05	-	-
13	70034.58	119097.57	-	-
14	70034.61	119097.2	-	-
15	70034.89	119095.83	-	-
16	70029.99	119085.93	-	-
17	70029.64	119085.14	-	-
1	70029.54	119084.61	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер: 78:42:0018117:14

## Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/10

## 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	70095.98	119095.69	-	-
2	70091.14	119103.27	-	-
3	70078.64	119095.3	-	-
4	70077.85	119094.66	-	-
5	70077.18	119093.77	-	-
6	70067.88	119106.99	-	-
7	70064.74	119107.61	-	-
8	70058.62	119117.93	-	-
9	70052.41	119113.88	-	-
10	70052.44	119113.67	-	-
11	70053.05	119112.44	-	-
12	70070.77	119087.24	-	-
13	70039.13	119067.82	-	-
14	70043.59	119060.01	-	-
15	70075.41	119079.55	-	-
16	70079.97	119071.45	-	-
17	70087.61	119076.23	-	-
18	70083.16	119084.13	-	-
19	70084.95	119085.16	-	-
20	70085.79	119085.78	-	-
21	70086.47	119086.59	-	-
22	70086.94	119087.53	-	-
23	70087.18	119088.56	-	-
24	70087.08	119090.01	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 14

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

1	2	3	4	5
25	70095.98	119095.69	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 13 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 14

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/11

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	70085.27	119112.46	-	-
2	70085.23	119112.43	-	-
3	70090.99	119103.41	-	-
4	70041.85	119071.83	-	-
5	70027.65	119094.26	-	-
6	70026.94	119093.12	-	-
7	70025.85	119091.07	-	-
8	70048.37	119051.65	-	-
9	70102.46	119085.54	-	-
10	70085.27	119112.46	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 14 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 14

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 41

29.12.2025г. № КУВИ-001/2025-234050694

Кадастровый номер:

78:42:0018117:14

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/12

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	70074.52	119105.69	-	-
2	70064.74	119107.61	-	-
3	70058.62	119117.93	-	-
4	70034.33	119102.1	-	-
5	70032.62	119100.5	-	-
6	70031.02	119098.8	-	-
7	70029.54	119097	-	-
8	70028.18	119095.11	-	-
9	70027.09	119093.36	-	-
10	70043.92	119066.03	-	-
11	70094.89	119097.39	-	-
12	70085.27	119112.46	-	-
13	70074.52	119105.69	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ  
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ  
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ  
И КУЛЬТУРЫ

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023  
Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, факс (812) 710-42-45  
e-mail: kgiop@gov.spb.ru  
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 00086941 ОКОГУ 23310 ОГРН 1037843025527  
ИНН/КПП 7832000069/782501001

13 СЕН 2013

№ 3-5892-1

На № 7 от 24.06.2013

рег. № 3-5892 от 01.07.2013

Генеральному директору  
ООО «Консалтинговая группа  
«ВИЗИРЬ»

В.Е.Хламкину

195196, Санкт-Петербург,  
Таллиннская ул., д.68

тел. (812) 718-44-00,  
718-44-01

КГИОП рассмотрел представленное Вами «Историко-культурное исследование на регенерацию историко-градостроительной и природной среды земельного участка, расположенного между домами по адресу: Санкт-Петербург, г.Пушкин, Московская ул., д.29-33» и сообщает о согласии с изложенными сведениями и выводами данного исследования.

Приложение: Историко-культурное исследование – в 1 экз.

Заместитель председателя КГИОП

В.А.Лунёв

Исп. Е.Б.Яковлева  
710 41 04

RU78212000-24140

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

г. Санкт-Петербург,  
город Пушкин, Московская улица, дом 31, литера А  
78:42:0018117:14



97  
**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**N RU78212000-24140**

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения:  
ООО "Консалтинговая группа "ВИЗИРЬ", 195196, Санкт-Петербург, ул. Таллинская, д.6В (Вх. канц. № 1960 от 21.01.2016)

Местонахождение земельного участка:

г. Санкт-Петербург,  
город Пушкин, Московская улица, дом 31, литера А

Кадастровый номер земельного участка:

78:42:0018117:14

Описание местоположения границ земельного участка:

в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости

Площадь земельного участка:

2788

Описание допустимого местоположения объекта капитального строительства на земельном участке:

местоположение проектируемого объекта определяется согласно требованиям, установленным градостроительным регламентом с учетом выполнения требований режима использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия, а также требованиями заключения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) о разрешенном использовании земельного участка от 10.02.2016 № 18-9/16-0-1.

План подготовлен:

Комитетом по градостроительству и архитектуре,  
Председатель Комитета -  
главный архитектор  
Санкт-Петербурга В.А.Григорьев

М.П. 26.08.2016  
(дата)

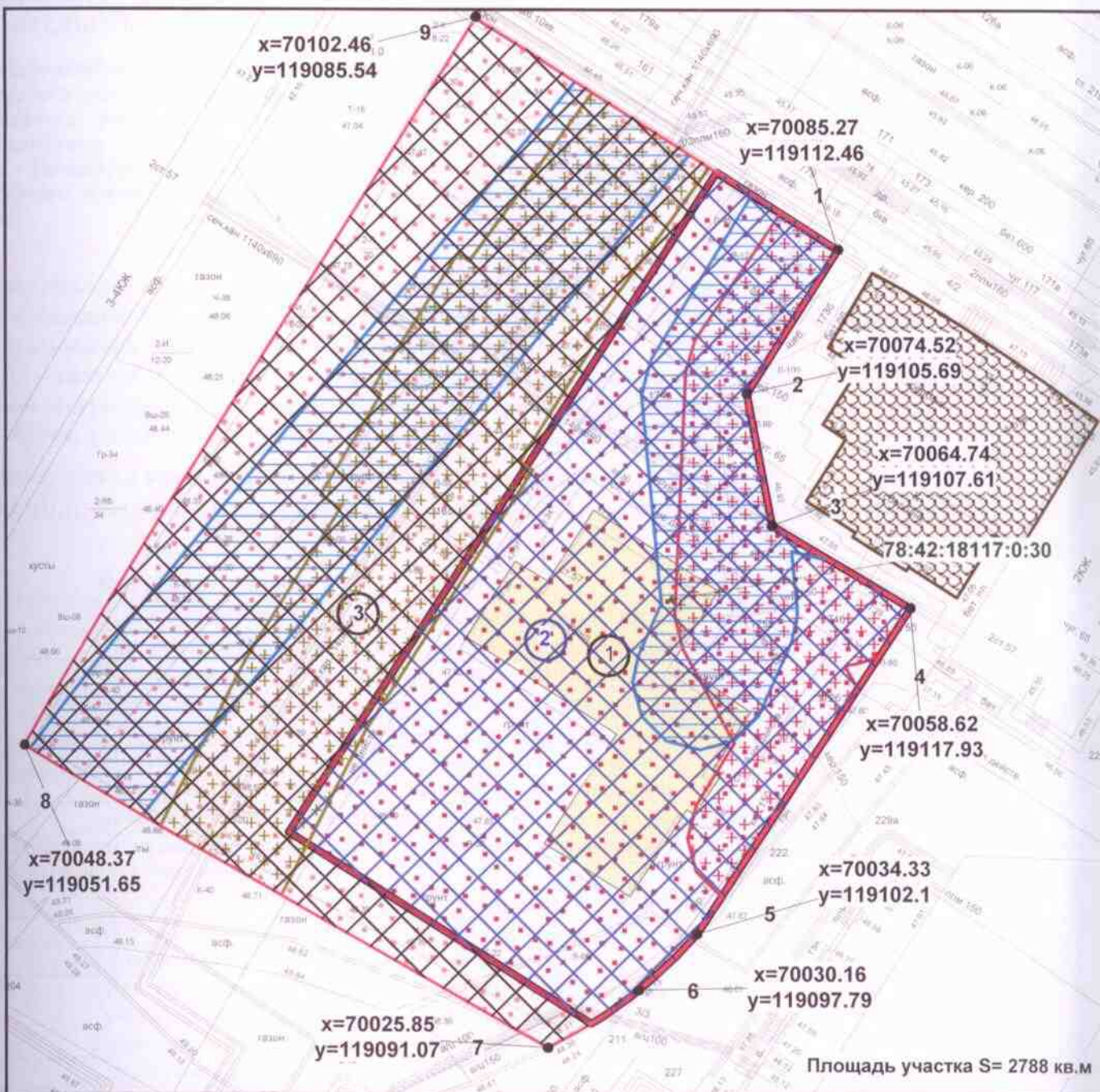


(подпись)

В.А.Григорьев

(расшифровка подписи)

# 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



-  - земельный участок 78:42:0018117:14
-  - объект капитального строительства в границах участка
-  - место сохранения объекта культурного наследия в соответствии с документацией, согласованной КГИОП на основании акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы
-  - места допустимой регенерации историко-градостроительной и природной среды при условии выполнения требований к отступам стен зданий, сооружений от границ земельных участков, приведенных в градостроительном плане земельного участка и требований режима использования земель в границах охранной зоны объектов культурного наследия Пушкинский район (г. Пушкин),
-  - территория объекта культурного наследия регионального значения "Городовая ратуша", на которую действие градостроительного регламента не распространяется

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной ООО "И-ДОРСЕРВИС" в июле 2015 г., М 1:500

Информация о границах зон планируемого размещения объекта капитального строительства для государственных или муниципальных нужд: отсутствует

99  
 Схема расположения земельного участка в окружении смежно  
 расположенных земельных участков (ситуационный план), М1:1000



**Зоны с особым режимом использования\*:**

- охранный зона канализационных сетей

- охранный зона водопроводных сетей

- охранный зона объектов культурного наследия ОЗ 3-3

- объект культурного наследия регионального значения «Городская ратуша»

- охранный зона тепловых сетей

(\* - в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости)

На всю территорию земельного участка распространяется зона с особыми условиями использования территории, установленными в области использования воздушного пространства (приаэродромная территория аэродромов Пулково и Пушкин (в радиусе 15 км от контрольных точек аэродрома), Горелово (в радиусе 15 км от контрольных точек аэродрома))

- смежный земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет

78.42.0018117.16 - кадастровый номер смежного земельного участка

78.42.18117.0.30 - кадастровый номер объекта капитального строительства

**RU78212000-24140**

г. Санкт-Петербург, город Пушкин,  
 Московская улица, дом 31, литера А

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Спец.ОГП		Клименко Т.Н.			18.08.2016

Градостроительный план  
 земельного участка

Чертеж градостроительного плана  
 М1:500

Стадия	Лист	Листов
	1	1

Комитет по градостроительству  
 и архитектуре

ания  
 ), ОЗ 3-3

## 2. ИНФОРМАЦИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РЕГЛАМЕНТЕ ЛИБО ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Градостроительный регламент земельного участка в границах зон охраны объектов культурного наследия установлен Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт - Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"(с изменениями от 26.06.2014), (далее - Закон).

Территориальная зона данного земельного участка (в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга"):

Т2ЖД2 - зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторических пригородов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

2.1. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

### ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

Код	Вид использования
10300	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
10700	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)(*) (**)
10810	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования(*)
10920	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений(*) (**)
10950	Для размещения объектов социального обеспечения(*) (**)
14512	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей(*)
14513	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов
14521	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта(*)
<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</i>	
10450	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб(*) (**)
10510	Для размещения объектов розничной торговли(*) (**)
10600	Для размещения объектов общественного питания(*) (**)
10930	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов(*) (**)
10961	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных(*) (**)
11010	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей(*) (**)
11110	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)(*)
11320	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)(**)
11500	Для размещения финансово-кредитных объектов(*) (**)
11600	Для размещения объектов страхования(*) (**)
11700	Для размещения объектов пенсионного обеспечения(*) (**)

12400	Для размещения объектов связи(*) (**)
12710	Для размещения садов, скверов, бульваров
14224	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров(*) (**)
<b>Для размещения объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны:</b>	
11130	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов)(*) (**)
11312	Для размещения объектов охраны общественного порядка
13740	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
<b>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение:</b>	
10413	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
10414	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
10422	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
10433	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
10434	Для размещения канализационных насосных станций
10436	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
10442	Для размещения газораспределительных пунктов
14213	Для размещения киосков вентиляционных шахт метрополитена

#### УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

Код	Вид использования
11200	Для размещения религиозных объектов(*)
<b>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</b>	
11800	Для размещения гостиниц(*)
12010	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.)(*)
<b>Для размещения объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны:</b>	
10820	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования(*)
11020	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи(*)
11310	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения(*)
14211	Для размещения вестибюлей метрополитена(*)
14214	Для размещения подземных и надземных пешеходных переходов(*)
14400	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)(*)
14522	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)(*)
11030	Для размещения спортивных клубов
(*)	- объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

(**)	- объекты указанных видов использования относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1000 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1000 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования
------	---

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом законодательства Санкт-Петербурга.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50% от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.

### **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:**

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- проезды общего пользования;
  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
  - благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
  - общественные туалеты;
  - объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
  - объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в п. 1 настоящего подраздела, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий (помещений) занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади зданий, расположенных на территории соответствующего земельного участка.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-

местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящего градостроительного плана. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

5. Соответствие применяемого вида использования требованиями, установленными градостроительными регламентами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации уполномоченным исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга в области государственного строительного надзора и экспертизы.

**Часть территории земельного участка расположена на территории объекта культурного наследия регионального значения «Городская ратуша».**

**На территорию объектов культурного наследия действие градостроительного регламента не распространяется в соответствии с п. 4. ст. 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.**

В соответствии с Заключением КГИОП от 10.02.2016 № 18-9/16-0-1:

Наименование органа государственной власти, принявшего решение об отнесении к числу объектов культурного наследия, дата и номер решения:

- Распоряжения КГИОП № 10-1 от 10.01.2013.

#### 1. Использование земельного участка:

Работы по сохранению объектов культурного наследия выполняются в соответствии с документацией, согласованной КГИОП на основании акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы (абзац десятый статьи 28, абзац десятый статьи 30, пункт 2 статьи 31, статья 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ).

#### 2. Иные показатели:

В соответствии со статьей 5 Федерального закона № 73-ФЗ земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством и Федеральным законом № 73-ФЗ.

Согласно ст. 33 Федерального закона № 73-ФЗ объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера (в случае, если интерьер объекта культурного наследия относится к его предмету охраны), нарушения установленного порядка их использования, незаконного перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

В силу пункта 1 статьи 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства, проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных компонентов, сохранению историко-градостроительной среды или природной среды объекта культурного наследия.

В силу пункта 3 статьи 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения

сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

Снос объектов культурного наследия запрещен (пункт 10 статьи 16.1 и пункт 13 статьи 18 Федерального закона № 73-ФЗ).

В соответствии со статьей 40 Федерального закона № 73-ФЗ под сохранением объекта культурного наследия понимаются меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

До начала работ по сохранению объекта культурного наследия, землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, осуществление которых может оказывать прямое или косвенное воздействие на объект культурного наследия, проводится государственная историко-культурная экспертиза, оплачиваемая заказчиком работ, подлежащих данной экспертизе (статья 31 Федерального закона № 73-ФЗ).

Согласно подпункту 5 пункт 1 статьи 47.3 Федерального закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия собственники (законные владельцы) обязаны соблюдать установленные статьей 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия.

Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия:

- 1) осуществлять поддержание объекта культурного наследия в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
- 2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;
- 3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;
- 4) не использовать объект культурного наследия:
  - под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;
  - под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;
  - под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- 5) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

## **2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства на территории земельного участка, расположенной в границах зон охраны объектов культурного наследия Санкт-Петербурга.**

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Назначение объекта капитального строительства

N 3, многоквартирный жилой дом  
 (согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

**2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, включая площадь**  
(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 5 главы 1 Приложения 3 к Закону: минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с Законом площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими градостроительными регламентами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

Кadaстровый номер земельного участка	Длина (м)	Ширина (м)	Зоны с особыми условиями использования территорий (кв. м)	Зоны действия публичных сервитутов (кв. м)	Площадь земельного участка (кв. м)	Номер объекта капитального строительства согласно чертежу градостроительного плана земельного участка	Размер (м)		Площадь застройки земельного участка (кв. м)
							макс.	мин.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
78:42:0018117:14	-	-	- охранная зона тепловых сетей (693); - охранная зона водопроводных сетей (641); - зона с особыми условиями использования территории, установленными в области использования воздушного пространства (2788); - зоны охраны объектов культурного наследия (1419);	не установлены	2788	3	-	-	-

**2.2.2. Предельное количество этажей - не устанавливается, предельная высота зданий, строений, сооружений - не более 12 м до конька крыши**

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

**2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: - не устанавливается**

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

**2.2.4. Иные показатели (максимальная плотность, максимальный коэффициент застройки):**

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

- не устанавливаются

**2.3. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на территории земельного участка, расположенной в границах территории объекта культурного наследия**

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не устанавливается; заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не распространяется; заполняется, если соответствующие параметры установлены градостроительным регламентом либо нормативными правовыми актами, регулирующими использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются или на которые градостроительные регламенты не распространяются )

N

2

**работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с документацией, согласованной КГИОП на основании заключения по результатам государственной историко-культурной экспертизы**

(согласно чертежу)

(назначение объекта капитального строительства)

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков**

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина(м)	Площадь (кв. м)	Зоны с особыми условиями использования территорий (кв. м)	Зоны действия публичных сервитутов (кв. м)
1	2	3	4	5	6
2	-	-	2788	- охранная зона канализационных сетей (385); - охранная зона водопроводных сетей (353); - территория объекта культурного наследия (~1368) - зона с особыми условиями использования территории, установленными в области использования воздушного пространства (2788)	не установлены

**3. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

**3.1. Объекты капитального строительства:**

(согласно чертежу  
градостроительного плана)

(назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер

78:42:18117:0:30

технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен

10.07.2009

(дата)

**филиал ГУП «ГУИОН» ПИБ Пушкинского и Калининского района**

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или)  
технической инвентаризации объектов капитального строительства)

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

Объектов культурного наследия не имеется

**4. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗДЕЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**Отсутствует**

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

**5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ ПОДКЛЮЧЕНИЯ (ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ) ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ**

Информация отсутствует.

Документы (копии), информация о которых содержится в разделе 5 градостроительного плана, являются Приложением к градостроительному плану земельного участка. При отсутствии информации на дату выдачи градостроительного плана Приложение не оформляется.

**6. ИНФОРМАЦИЯ О НАЛИЧИИ ГРАНИЦ ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

отсутствует.

**7. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

В соответствии с главой 2 Приложения 3 к Закону на территории земельного участка установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 5 главы 1 Приложения 3 к Закону;

2) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 7 главы 1 Приложения 3 к Закону:

2.1) Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 метров.

2.2) Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам

земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;  
 - в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра.

2.3) Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований пунктов 2.1. и 2.2. устанавливаются:

- для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы – 6 метров;
- для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра;
- для прочих зданий – 0 метров;

3) Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 8 главы 1 Приложения 3 к Закону;

4) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 4 этажа;

5) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 9 главы 1 Приложения 3 к Закону;

6) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;

7) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V;

8) Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии с таблицей 10.1 статьи 10 главы 1 Приложения 3 к Закону.

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков многоквартирных домов составляет 20 % от территории земельного участка, но не меньше площади, установленной для многоквартирных жилых домов в соответствии с таблицей 10.1 статьи 10 главы 1 Приложения 3 к Закону.

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов часть требуемых настоящими градостроительными регламентами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;

9) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 главы 1 Приложения 3 к Закону.

Для многоквартирных домов 1 машино-место на 80 квадратных метров общей площади квартир;

10) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 12 главы 1 Приложения 3 к Закону;

11) Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 13 главы 1 Приложения 3 к Закону;

13) Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 14 главы 1 Приложения 3 к Закону:

вдоль скоростных транспортных магистралей - 2,5 метров;

вдоль улиц и проездов - 1,8 метра;

между соседними участками застройки - 1,8 метра без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра - по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в "прозрачном" исполнении.

Непрозрачные ограждения вдоль скоростных транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке.

13) Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 15 главы 1 Приложения 3 к Закону:

вдоль скоростных транспортных магистралей - 3,5-4 метра;

вдоль улиц и проездов - 2,5-3,5 метра.

Ограничения по использованию земельного участка и преобразованию историко-градостроительной и природной среды в зонах охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга устанавливаются режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В соответствии с Приложением 1 к Закону земельный участок расположен в границах зоны охраны объектов культурного наследия 3 Пушкинского района Санкт-Петербурга, участок ОЗ 3-3.

Режим использования земельного участка в границах зоны охраны объектов культурного наследия установлен в Приложении 2 к Закону.

В ОЗ 3-3 действует общий режим с особыми требованиями:

Общий режим в границах охранных зон объектов культурного наследия:

а) не допускаются:

строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрыво-, пожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;

строительство новых зданий, строений, сооружений, объектов инженерно-транспортных коммуникаций, кроме оговоренных в подпункте «б») настоящего пункта и предусмотренных режимами использования земель случаев регенерации историко-градостроительной или природной среды;

снос (демонтаж) исторических зданий(\*), сооружений, за исключением разборки аварийных конструкций; в случае разборки аварийных конструкций требуется восстановление внешнего облика исторических зданий, сооружений формирующих уличный фронт застройки, которое производится в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;

б) допускаются:

реставрация, ремонт и реконструкция существующих зданий, сооружений, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в соответствии с особыми требованиями и параметрами режимов использования земель;

восстановление утраченных объектов, являющихся частью историко-градостроительной или природной среды в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;

регенерация историко-градостроительной и природной среды в соответствии с особыми требованиями и параметрами режимов использования земель и на основании результатов научно-исследовательских работ;

снос (демонтаж) диссонирующих объектов и объектов, не представляющих историко-культурной ценности в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

(\*). Исторические здания – здания, сооружения, не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия, относящиеся к различным историческим периодам: в зонах охраны исторически сложившихся центральных районов – построенные до 1917 г. (здесь и далее год постройки включительно); в зонах охраны расположенных за границами зон охраны исторически сложившихся центральных районов – построенные до 1957 г.; деревянные 1-2-этажные здания – построенные до 1917 г.

Особые требования в ОЗ 3:

а) допускается регенерация историко-градостроительной среды при условии сохранения ценных характеристик среды:

- принцип доминирования зеленых насаждений в городской среде и обеспечивающие его градостроительные приемы: исторические линии застройки, озеленение улиц;
- застройка с зелеными разрывами между зданиями (строениями) – не менее 15 м;
- длина зданий (строений) – не более 40 м;
- ширина зданий (строений) – не более 20 м;
- высота – не более 12 м до конька крыши;

б) при строительстве необходимо учитывать композиционные принципы, присущие исторической застройке: использование скатных крыш, использование стилистических характеристик окружающей исторической застройки;

в) запрещается вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности, за исключением санитарных рубок, и изменение существующего рельефа;

г) ограждения территорий прозрачные, не превышающие 1,8 м по высоте;

д) проведение мероприятий по визуальной нейтрализации диссонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон.

В соответствии с п.4 статьи 2 Приложения 3 к Закону:

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

Более строгие ограничения, относящиеся к одному и тому же параметру (требованию), поглощают более мягкие.

14 (пейориадгвай)





## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ  
ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, факс (812) 710-42-45  
e-mail: kgiop@gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru  
ОКПО 00086941 ОКОГУ 23310 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

24 ЯНВ 2018 № 01-27-143-1

На № 1 от 17.01.2018

Рег. № 01-27-143 от 18.01.2018

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Заказчик: АО «ВМБ «ТРАСТ», Санкт-Петербург, Большой пр., П.С., 18, ИНН 7804079358.  
(наименование юридического лица, Ф.И.О. физического лица, местонахождение  
(местожительство), ИНН юридического лица)

Адрес объекта: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 31, лит. А, кадастровый  
номер 78:42:0018117:14.

(адрес здания/сооружения/земельного участка/иного объекта, в отношении которого  
планируется проведение работ)

Эскиз (эскизный проект): «Проект строительства жилого дома», выполненный  
ООО «Архитектурная мастерская Сергея Рязанцева», 2017 г., (рег. № 01-27-143 от  
18.01.2018).

(номер, серия, наименование)

Прилагаемые материалы (историческая справка, опорный план, фотофиксация)  
выполнены ООО «Аллегория», представлены в составе данного проекта.

(номера, серии, наименования)

Режим зоны охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, в границах которой расположен объект: участок по вышеуказанному адресу находится в границах охранной зоны ОЗ-2(42)01 Пушкинского района и непосредственно примыкает к территории объекта культурного наследия регионального значения «Городская ратуша» (Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 33, лит. А).

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 г. № 820-7 (ред. от 07.07.2016) «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» (п. 16.1.1) «Запрещается строительство объектов капитального строительства, за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды) после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия».

(согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7, в том числе указывается соответствующая норма, предусматривающий необходимость получения заключения)

По результатам рассмотрения представленных документов и их анализа на предмет:

- воздействия проектируемого объекта на объекты (выявленные объекты) культурного наследия, исторические здания, сооружения, ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, архитектурное решение и стилистические характеристики исторических зданий, сооружений, сохранность исторической среды, а также ландшафтообразующую и средообразующую растительность, расположенную в границах зон охраняемого природного ландшафта
- воздействия планируемых работ на сохранность исторической среды
- соответствия режиму использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия, Порядку подготовки заключений в соответствии с требованиями Закона от 24.12.2008 № 820-7 (ред. от 07.07.2016) (указывается предмет рассмотрения, а также соответствующий пункт постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2014 (в ред. от 26.09.2017))

**КГИОП принято решение о выдаче ЗАКЛЮЧЕНИЯ** (выбрать нужное)

- о соответствии режиму использования земель в границах объединенных зон охраны (**положительное заключение**)
- о несоответствии режиму использования земель в границах объединенных зон охраны  
(нужное отметить - "V")

Проектом предполагается: строительство «Жилого дома» в рамках регенерации историко-градостроительной и (или) природной среды.

Высота– 11,700 м, площадь застройки – 620 кв.м.

Указанные работы соответствуют требованиям режима ОЗ-2(42)01.

В соответствии с законом № 73-ФЗ разработаны мероприятия по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Городская ратуша», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., 33, лит. А, попадающего в зону риска. По результатам рассмотрения разделов проектной документации по обеспечению сохранности объекта культурного наследия подготовлено положительное заключение Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы от 27.12.2017 № 01-26-9407/17-0-1.

(дополнительная мотивировка принятия решения)

Заместитель председателя КГИОП

А.В. Михайлов

RU7824200032987

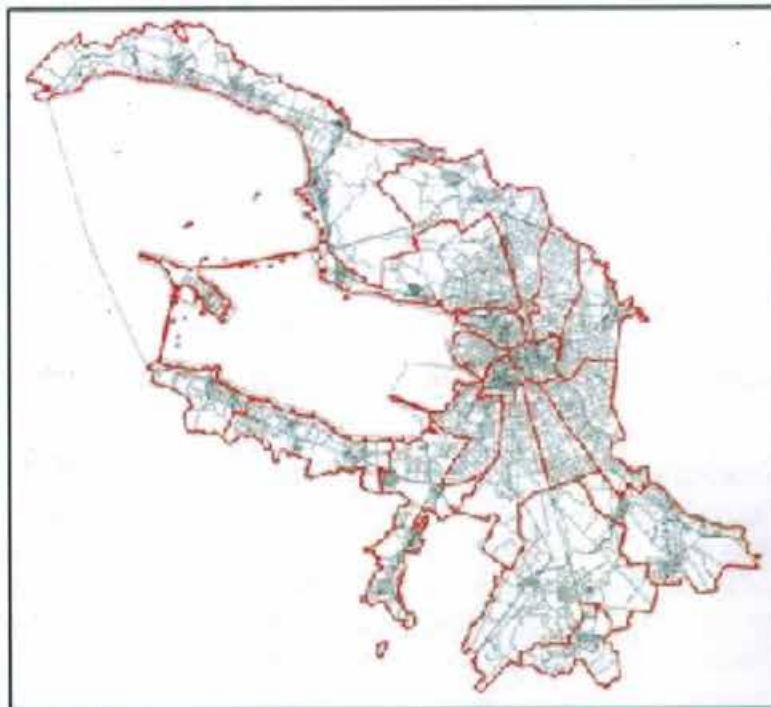
Институт по градостр. и арх.  
№ 01-26-3-1444/19  
от 20.09.2019



# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

**Санкт-Петербург,  
город Пушкин, Московская улица, дом 31, литера А  
78:42:0018117:14**



Санкт-Петербург

2019

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N RU7821200032987

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

АО "ВМБ-ТРАСТ" (регистрационный номер 01-21-51636/19 от 26.08.2019)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка 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,

Пушкинский район, город Пушкин

**Описание границ земельного участка:**

См. Приложение к градостроительному плану.

**Кадастровый номер земельного участка (при наличии):**

78:42:0018117:14

**Площадь земельного участка:**

2788 (+/-18) 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)

### Градостроительный план подготовлен

Комитетом по градостроительству и архитектуре,

Председатель Комитета -

главный архитектор

Санкт-Петербурга В.А.Григорьев

М.П.

(подпись)

/ В.А.Григорьев /

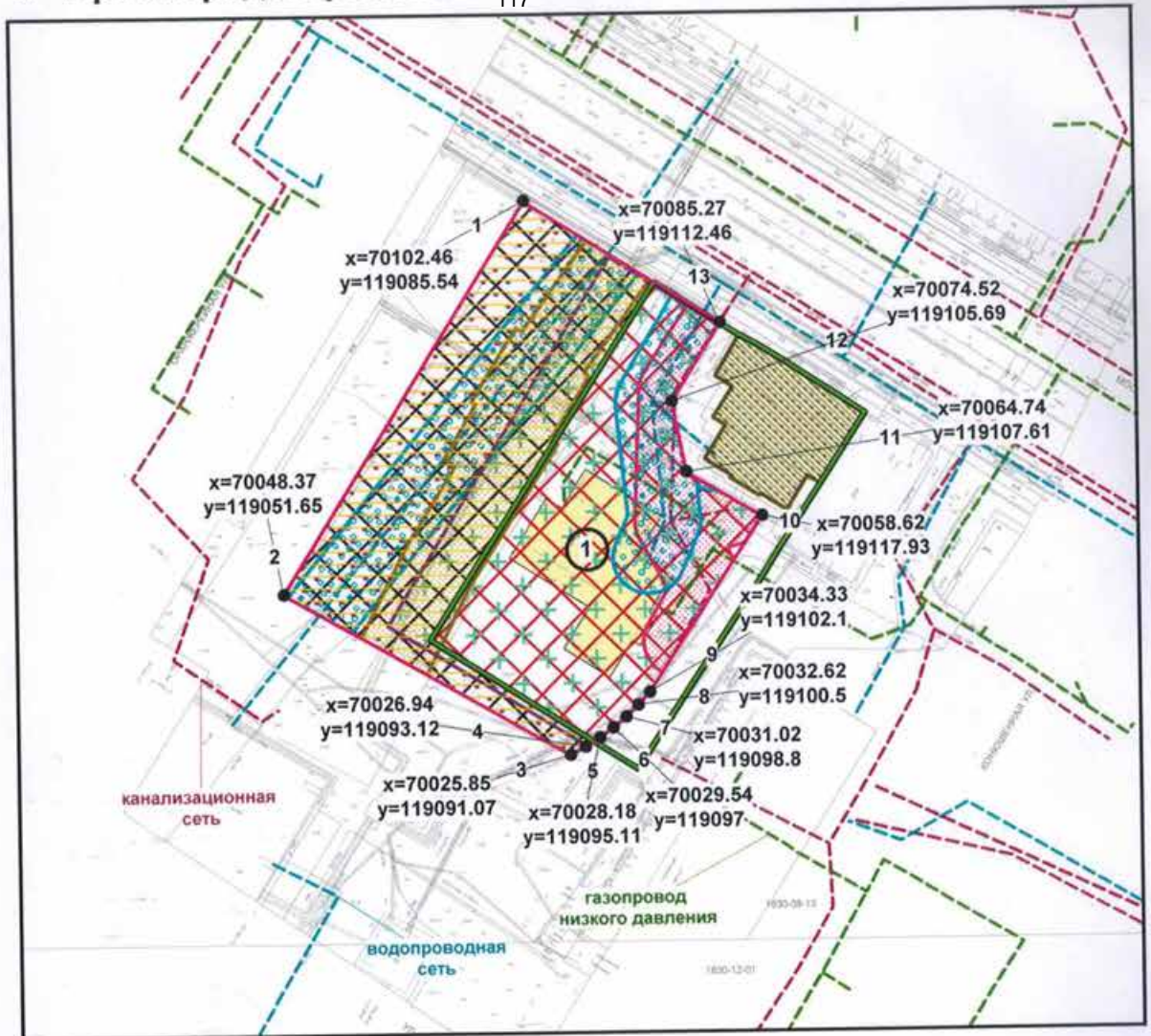
(расшифровка подписи)

Дата выдачи







20.09.2019  
(ДД.ММ.ГГГГ)

# 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка


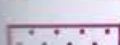




117



## Условные обозначения:

-  - границы земельного участка с кадастровым номером 78:42:0018117:14
-  - объект капитального строительства в границах участка
-  - границы, в пределах которых допускается строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые режимом использования земель в границах единой охранной зоны объектов культурного наследия ОЗ-2(42)01 Пушкинского района Санкт-Петербурга, после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия (при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка)
-  - место проведения работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории (работы осуществляются по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")
-  - территория объекта культурного наследия регионального значения, на которую действие градостроительного регламента не распространяется («Городовая ратуша»)
-  - объект культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша»

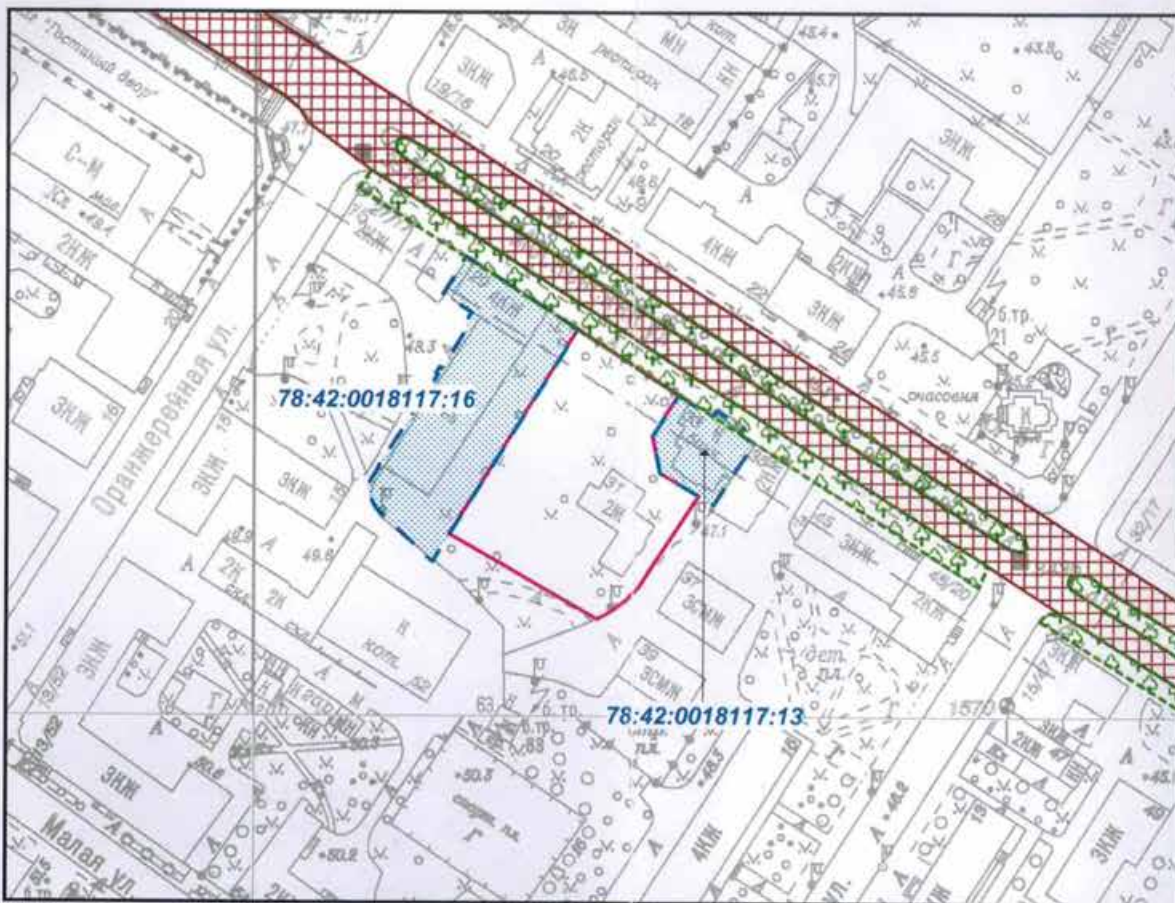
## Зоны с особым режимом использования:

-  - единая охранная зона объектов культурного наследия Пушкинского района ОЗ-2(42)01
-  - охранная зона объектов культурного наследия (\*)
-  - территория объекта культурного наследия (\*)
-  - охранная зона водопроводных сетей
-  - охранная зона тепловых сетей
-  - охранная зона канализационных сетей



(\*) - указаны в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке от 27.08.2019 №78/201/19-57/30

118

**Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М1:2000**



**Элементы исторической планировочной структуры:**

-  - элементы исторической планировочной структуры (исторические зеленые насаждения): Бульвар и озеленение вдоль Московской ул.
-  - элементы исторической планировочной структуры (улицы): Московская ул.

**На весь земельный участок распространяются:**

- полосы воздушных подходов аэродрома Пулково
- границы зоны ограничения строительства по высоте

В границах участка могут находиться зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости объекты капитального строительства без описания границ и объекты капитального строительства, не учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана

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

 - смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

**78:42:0018117:16** - кадастровый номер смежного земельного участка

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной ООО "И-ДОРСЕРВИС" в июле 2015 г., М 1:500

						<b>RU7821200032987</b>			
						Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 31, литера А			
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	<b>Градостроительный план земельного участка</b>	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
Спец.ОГП		Бахвалова К.Д.			03.09.2019			1	1
						<b>Чертеж градостроительного плана М1:1000</b>	Комитет по градостроительству и архитектуре		

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне Т2ЖД2 - многофункциональная зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах 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).

На часть земельного участка действие градостроительного регламента не распространяется (см. чертёж градостроительного плана земельного участка).

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

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).

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).*

Гостиницы, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2011 «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;

документа, подтверждающего обязательства физического или юридического лица по созданию объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1.

Размещение объектов обслуживания жилой застройки нежилого назначения во встроенных, пристроенных и встроено-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 встроено-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 встроено-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 встроено-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 встроено-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 действующими Правилами долей озеленения, а также детскими (игровыми) и хозяйственной площадками, для которых могут быть образованы отдельные земельные участки.

Площадь детских (игровых) и хозяйственных площадок для объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов), размещаемых во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, определяется исходя из вместимости: не менее 29 квадратных метров на 1 место.

Детские (игровые) площадки допускается размещать за пределами земельного участка, на котором размещен многоквартирный дом со встроеными, пристроенными и встроено-пристроеными помещениями объекта обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детского сада) в границах квартала, но на расстоянии не более 300 метров 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.

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

Выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства в сфере жилищного строительства объектов капитального строительства нежилого назначения осуществляется при

технические решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предусмотренного в порядке, установленном законом 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), «автомобильный транспорт» (код 7.6) и «улично-дорожная сеть» (код 12.0.1) допускается без специального указания в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, если иное не предусмотрено федеральным законодательством.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий и иных зонах, 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.

В границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, не допускается размещение объектов капитального строительства, если это противоречит требованиям, установленным Режимом 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 использования территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил, противоречат установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом о зонах охраны 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 использования территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил, соответствуют установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного

строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом о зонах охраны 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 абзаце третьем 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 о зонах охраны 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 проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах территорий, в которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в соответствии с Приложением №6 к Правилам, приводятся в соответствие с Правилами в порядке, установленном действующим законодательством.

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

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

Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Распоряжение КГИОП №10-1 от 10.01.2013.

## 2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Для части земельного участка, расположенной вне территории объекта культурного наследия:

Код	Вид использования
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	
01.01	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
02.01	Хранение автотранспорта<*>
03.01	Предоставление коммунальных услуг
04.02	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
05.01	Дома социального обслуживания<*> <***>
06.02	Оказание социальной помощи населению<*> <***>
07.02	Оказание услуг связи<*> <***>
08.04	Общежития<*> <***>
09.01	Бытовое обслуживание<*> <***>
10.01	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
11.01	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
12.01	Объекты культурно-досуговой деятельности<*>

3.8.1	Государственное управление
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание<*>
4.3	Рынки<*> <***>
4.4	Магазины<*>
4.5	Банковская и страховая деятельность<*> <***>
4.6	Общественное питание<*> <***>
4.9	Служебные гаражи
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий<*>
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях<*>
5.1.3	Площадки для занятий спортом<*>
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом<*>
6.8	Связь<*>
7.6	Внеуличный транспорт
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование<*>
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов<*>
3.7.2	Религиозное управление и образование<*>
4.7	Гостиничное обслуживание<*>
4.9.1.1	Заправка транспортных средств<*>
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха<*>
4.9.1.3	Автомобильные мойки<*>
4.9.1.4	Ремонт автомобилей<*>
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров<*>
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования<*>

В соответствии с заявлением на земельном участке планируется строительство жилого дома в рамках регенерации и историко-градостроительной и природной среды. Предлагаемый вид использования: жилая застройка.

Виды использования «жилая застройка» (за исключением вида «для индивидуального жилищного строительства») и «обслуживание жилой застройки» могут применяться для размещения объектов капитального строительства после получения решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.

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

<\*\*\*> относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках не превышает 1500 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках превышает 1500 квадратных метров, то вид разрешенного использования относится к условно разрешенным видам использования.

Использование земельного участка и (или) объекта капитального строительства с условно разрешенным видом использования допускается после предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования).

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом законодательства Санкт-Петербурга.

Получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства не требуется 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 градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны вид разрешенного использования такого объекта относился к основным видам разрешенного использования.

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.

## **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

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 5.4.1), «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 <sup>2</sup> или га					
до 100 м, см. п.13 настоящего раздела	Без ограничений, см. п.13 настоящего раздела	См. п.1, п.13 настоящего раздела	См. п.2 настоящего раздела	Предельное количество этажей надземной части: 4, включая мансардный. Максимальная высота: 14 м. См. п.4-п.5 настоящего раздела	Без ограничений, см. п.13 настоящего раздела	-	См. п.3, п.6-п.13 настоящего раздела

Для части земельного участка, расположенной вне территории объекта культурного наследия:

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

2. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с пунктами 1.6.1 – 1.6.6 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

2.1. Минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений без окон и иных архитектурных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверей и иных проемов от границ земельных участков – 0 метров.

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

по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 метров;

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

127  
государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, минимальный отступ от границ такого земельного участка не менее 3 метров.

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

для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящих на магистральные улицы, – 4 метров;

для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящих на прочие улицы, – 3 метра;

для прочих зданий – 0 метров.

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

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

где:

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

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

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

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

Требования пунктов 2.1. – 2.4. настоящего раздела не применяются в случае реконструкции зданий, строений и сооружений без изменения местоположения объекта капитального строительства в границах земельного участка (в границах существующего фундамента) при условии соблюдения иных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

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

3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений – 1,5 метра для устройства крылец и приямков.

4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке – 4 этажа, включая мансардный.

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

Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 14 метров.

6. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

7. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс

128  
зданности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами)).

8. Минимальная площадь озеленения земельных участков определяется в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальная площадь озеленения земельных участков многоквартирных домов составляет 20% от площади земельного участка, но не меньше площади, установленной для многоквартирных жилых домов в соответствии с таблицей 1.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальная доля озеленения земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 1.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимально допустимая площадь озеленения земельного участка в соответствии с таблицей 1.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам:

малоэтажная многоквартирная жилая застройка – 20% земельного участка, но не менее 20 квадратных метров на участок (\*).

(\*) – указанный расчет включает минимальную площадь озеленения также в отношении встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома для объектов обслуживания жилой застройки.

8.1. К озеленению земельного участка относятся части земельного участка, которые не заняты тротуарами или проездами, не оборудованы георешетками и иными видами закрепления газонов, и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), вне границ охранных зон объектов коммунального обслуживания, если иное не предусмотрено режимами использования земельных участков в границах указанных охранных зон.

К озеленению земельного участка могут относиться искусственные водные объекты в случае, если их площадь составляет не более 5% от площади необходимого озеленения земельного участка.

Не более 70% озеленения на земельном участке, может размещаться на застроенных частях земельного участка (в том числе на подземных частях зданий и сооружений), расположенных вне строительного объема зданий, строений и сооружений и не выше отметки второго надземного этажа здания, строения, сооружения, при условии размещения не менее 30% озеленения при толщине грунтового слоя не менее 1,5 метров и не более 20% озеленения при толщине грунтового слоя менее 1,5 метров.

При этом не менее 30% озеленения размещается на части земельного участка, под которой отсутствуют части здания, подземные сооружения, конструкции, а также сети инженерного обеспечения.

8.2. Озелененная часть земельного участка может быть оборудована:

8.2.1. Площадками для отдыха взрослых, детскими (игровыми) площадками.

8.2.2. Открытыми спортивными площадками.

8.2.3. Площадками для выгула собак.

8.2.4. Грунтовыми пешеходными дорожками.

8.2.5. Другими подобными объектами благоустройства.

8.3. Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная часть земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной части земельного участка.

8.4. Открытые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная часть земельного участка, могут располагаться на застроенных частях земельного участка (в том числе на подземных частях зданий и сооружений), расположенных не выше отметки второго надземного этажа здания, строения, сооружения, в случае если их площадь не превышает 15% требуемой площади озеленения земельного участка.

8.5. При использовании земельного участка и (или) объекта капитального строительства с различными видами разрешенного использования, включая вспомогательные виды разрешенного использования, в отношении которых Правилами установлены требования к

129  
определению, минимальная площадь озеленения земельного участка определяется как сумма требуемых в соответствии с настоящим разделом площадей озеленения земельных участков для всех видов разрешенного использования.

При этом часть земельного участка, для которой осуществляется расчет требуемых в соответствии с настоящим разделом площадей озеленения, рассчитывается по следующей формуле:

$$Z = (C * A) / B,$$

где:

Z – часть земельного участка, занимаемая видом разрешенного использования, для которой осуществляется расчет озеленения;

C – общая площадь объекта капитального строительства или его части, занимаемая видом разрешенного использования;

A – площадь земельного участка;

B – общая площадь объекта (объектов) капитального строительства на земельном участке.

Применительно к встроенным, встроенно-пристроенным, пристроенным помещениям многоквартирного дома расчет озеленения земельного участка осуществляется в соответствии с настоящим разделом, за исключением размещения объектов обслуживания жилой застройки с видом 3.5.1 (детских садов) во встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных помещениях многоквартирного дома в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга 3 (ОЗРЗ-3), единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ЗРЗ).

8.5-1. Площадь озеленения в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования городского и местного значения и площади озеленения земельных участков.

При размещении жилых домов с видами разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «высокоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) расчет озеленения осуществляется с учетом минимальных нормативов обеспеченности населения Санкт-Петербурга территориями зеленых насаждений, установленных Законом Санкт-Петербурга.

8.6. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50% площади санитарно-защитной зоны.

8.7. При образовании земельных участков для размещения многоквартирных домов, площадь озеленения земельного участка может быть уменьшена не более чем на 30% от площади необходимого озеленения земельного участка, в случае если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрено образование земельного участка для размещения зеленых насаждений общего пользования, площадь которого не менее площади, на которую уменьшена площадь озеленения земельных участков для размещения многоквартирных домов, за исключением территорий зеленых насаждений общего пользования городского и местного значения, включенных в перечень, утвержденный Законом Санкт-Петербурга.

При этом образуемый для размещения зеленых насаждений земельный участок должен быть расположен вне границ охранных зон объектов коммунального обслуживания, если иное не предусмотрено режимами использования земельных участков в границах указанных охранных зон.

8.8. Озеленение земельного участка должно быть доступно для всех пользователей объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке.

9. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка устанавливается 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 исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 2.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с таблицей 2.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам:

малоэтажная многоквартирная жилая застройка – не устанавливается (\*\*).

(\*\*) – при условии соблюдения требований законодательства Российской Федерации о социальной защите инвалидов.

10. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 – 1.11.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

11. 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.

12. Предельная категория объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду (в соответствии с Федеральным законом «Об охране окружающей среды»), размещаемых на земельных участках, – III.

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

Максимальная площадь жилой застройки - 800 кв.м.

В соответствии с Приложением №1 к режимам Закона Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №29-7 "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) в непосредственной близости от земельного участка расположены следующие ценные элементы исторической планировочной структуры:

- исторические зеленые насаждения: Бульвар и озеленение вдоль Московской ул.

- улица: Московская ул.

Охраняются: трассировка улиц, сохранившиеся исторические линии застройки, аллеи, озеленение.

Рекомендуется восстановление утраченных исторических линий застройки, аллейных озеленения.

**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:**

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
Территория памятников истории и культуры	Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации". Распоряжение КГИОП №10-1 от 10.01.2013.	См. п.1 настоящего подраздела	См. п.1 настоящего подраздела	См. п.1 настоящего подраздела	См. п.1 настоящего подраздела	См. п.1 настоящего подраздела	См. п.1 настоящего подраздела

1. В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП):

Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская улица, дом 31, литера А расположен в границах объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша», (основание: Распоряжение КГИОП №10-1 от 10.01.2013; адрес НПА: Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А).

Проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

### 3. Информация о расположенных в границах земельного участка ~~объекты культурного наследия~~ строениях и объектах культурного наследия

#### 3.1. Объекты капитального строительства

многоквартирный дом; количество этажей - 2, а также подземный - цокольный; площадь - 774.1 кв.м; год постройки - 1917; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.

№ 1,  
(согласно чертежу(ам)  
градостроительного плана)

(назначение объекта капитального строительства, этажность,  
высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер: 78:42:0018117:3005

#### 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 и устойчивому 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 охраны объектов культурного наследия (единая охранная зона объектов культурного наследия ОЗ-2(42)01 Пушкинского района Санкт-Петербурга (далее – ОЗ-2)).

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

1.2. Ограничения использования земельного участка в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга устанавливаются в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 (в редакции от 07.07.2016) "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). Режим использования земельного участка в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия установлен в Приложении 2 к Закону.

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.

В границах зон охраны действуют общие, а при наличии и специальные требования Режимов. В случае противоречия между общими и специальными требованиями Режимов приоритет имеют специальные требования.

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

1) На территории ОЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

1.1) Запрещается строительство объектов капитального строительства, за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) историко-градостроительной и(или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и(или) характеристик историко-градостроительной и(или) природной среды) после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.2) Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 №7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

1.3) Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий\*. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, 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).

1.4) Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В отношении исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки может выполняться:

а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку, но не выше меньшего по высоте из лицевых корпусов, расположенных перед соответствующим дворовым корпусом (зданием);

б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши и угла наклона, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуальными воспринимаемых с открытых городских пространств;

на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши при условии сохранения угла наклона, размеров и конфигурации исторических проемов, визуальными воспринимаемых с открытых городских пространств;

в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку;

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую высотную отметку крыши меньшего по высоте из лицевых корпусов, расположенного непосредственно перед соответствующим дворовым пространством;

д) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

е) изменение дворовых фасадов;

ж) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.5) Запрещается размещение инженерного оборудования зданий на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки.

1.6) Запрещается размещение рекламных и информационных конструкций на крышах исторических зданий.

2) На территории ОЗ-2 устанавливаются следующие ограничения:

2.1) Ремонт, реконструкция, строительство, допускаемые Режимами, должны предусматривать понижение уровня культурного слоя улиц и дворовых пространств (в пределах, не наносящих ущерба существующей застройке и археологическому слою), восстановление цоколей, отмосток и мощения с дренированием грунта, а также водоотвод от соответствующего здания, строения, сооружения.

Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

2.2) Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.3) Размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия и при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

2.4) Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, за исключением рекламных и информационных тумб, не должны превышать следующих значений:

ширина - 1,2 м;

высота - 1,8 м.

Параметры формата рекламного (информационного) поля рекламных и информационных тумб не должны превышать следующих значений:

ширина - 1,4 м;

высота - 3 м.

2.5) Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 2.6.

2.6) Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки:

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 архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения;

в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1,0 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.

2.7) Размещение рекламных и информационных конструкций на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.8) Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимами.

Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 14 метров.

(\* ) 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 года (здесь и далее год постройки включительно); в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), - построенное до 1957 года, деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение - построенное до 1917 года (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

Специальные требования режима в ОЗ-2(42)01:

- Проведение работ по сохранению и восстановлению (регенерации) историко-градостроительной и природной среды объекта (объектов) культурного наследия допускаются при условии сохранения следующих ценных характеристик исторической среды:
  - доминирование зеленых насаждений в городской среде;
  - принцип застройки рассредоточенными зданиями с озелененными разрывами (расстояние между зданиями, строениями - не менее 15 м);
  - тип крыш (скатные).
- При осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности необходимо сохранение стилистических характеристик исторических зданий, проведение мероприятий по визуальной нейтрализации диссонирующих объектов с помощью зеленых насаждений.
- Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.
- Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

2. Территория объекта культурного наследия:

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

2.2 Ограничения использования земельного участка определяются Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

3. Охранная зона водопроводных сетей:

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 640 кв.м, 356 кв.м.

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

4. Охранная зона канализационных сетей:

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 386 кв.м.

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

5. Охранная зона объектов культурного наследия (в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке от 27.08.2019 №78/201/19-573829):

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 1001 кв.м.

6. Территория объекта культурного наследия (в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке от 27.08.2019 №78/201/19-573829):

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 1787 кв.м.

7. Охранная зона тепловых сетей:

7.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 693 кв.м.

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

8. Полосы воздушных подходов аэродрома Пулково:

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

8.2 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в области использования воздушного пространства устанавливаются в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации. До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, архитектурно - строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно - защитных зон аэродромов должно осуществляться при условии согласования размещения этих объектов с Росавиацией в порядке, установленном федеральным законом.

**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
Полосы воздушных подходов аэродрома Пулково	1-13	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона водопроводных сетей	49-52	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона канализационных сетей	10-13,53-78	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона объектов культурного наследия	1-3,13,79-82	см.Приложение	см.Приложение
Территория объекта культурного наследия	9-12,79-86	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона тепловых сетей	87-102	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона водопроводных сетей	11-48	см.Приложение	см.Приложение
Объединенная зона охраны объектов культурного наследия	-	-	-

Территория объекта культурного наследия	-	-	-
	137		

## 7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов

Информация отсутствует

## 8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

-

## 9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга», технические условия подключения от 11.04.2014 №21-10/11442-9970:

- тепловая нагрузка объекта на отопление – 0,053 Гкал/час.
- срок подключения – определяется договором о подключении в пределах срока строительства объекта.
- срок действия технических условия – 3 года.
- источник теплоснабжения – г. Пушкин, ул. Малая, д.52.

ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга", технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения от 11.09.2019 № исх-05337/48:

- Водоснабжение: подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,424 куб.м/час (10,185 куб.м/сут); Подключение по существующему водопроводному вводу в соответствии с договором холодного водоснабжения № 35-058848-ЖФ-ВС от 09.02.2018;
- Водоотведение: сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) расходом 0,500 куб.м/час (12,000 куб.м/сут); Подключение по существующему канализационному выпуску в соответствии с договором водоотведения № 35-058849-ЖФ-ВО от 09.02.2018;
- Срок подключения объекта капитального строительства к инженерно-техническим сетям: 18 месяцев с даты заключения договора;
- Срок действия технических условий три года.

## 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
-	-	-

## Описание границ земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	70102.46	119085.54
2	70048.37	119051.65
3	70025.85	119091.07
4	70026.94	119093.12
5	70028.18	119095.11
6	70029.54	119097
7	70031.02	119098.80
8	70032.62	119100.50
9	70034.33	119102.10
10	70058.62	119117.93
11	70064.74	119107.61
12	70074.52	119105.69
13	70085.27	119112.46
14	70089.38	119106.02
15	70077.16	119098.60
16	70076.44	119098.24
17	70075.67	119098
18	70074.88	119097.88
19	70074.08	119097.89
20	70058.97	119099.36
21	70055.08	119097.65
22	70054.25	119097.37
23	70053.39	119097.23
24	70052.52	119097.25
25	70051.66	119097.42
26	70050.85	119097.74
27	70050.10	119098.19
28	70049.45	119098.77
29	70048.90	119099.45
30	70048.49	119100.22
31	70048.21	119101.04
32	70048.07	119101.90
33	70048.09	119102.77
34	70048.26	119103.63
35	70048.58	119104.44
36	70049.03	119105.19
37	70049.61	119105.84
38	70050.29	119106.39
39	70051.06	119106.81
40	70056.14	119109.04
41	70056.94	119109.30
42	70057.78	119109.44
43	70058.63	119109.44
44	70062.74	119109.04

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
45	70062.76	119109.24
46	70062.44	119110.05
47	70062.27	119110.91
48	70062.26	119111.79
49	70048.12	119052.09
50	70043.09	119060.90
51	70092.34	119101.38
52	70097.76	119092.90
53	70088.02	119108.16
54	70078.80	119102
55	70078.20	119101.66
56	70077.57	119101.40
57	70076.91	119101.23
58	70076.24	119101.16
59	70058.18	119100.38
60	70057.27	119100.43
61	70056.38	119100.64
62	70055.55	119101
63	70048.56	119104.83
64	70044.06	119102.09
65	70043.26	119101.69
66	70042.40	119101.44
67	70041.52	119101.35
68	70040.63	119101.42
69	70039.77	119101.64
70	70038.96	119102.02
71	70038.23	119102.53
72	70037.61	119103.17
73	70037.11	119103.91
74	70052.62	119114.02
75	70054.34	119113.07
76	70054.54	119114.13
77	70054.75	119114.90
78	70055.09	119115.63
79	70027.10	119093.36
80	70043.92	119066.02
81	70094.65	119097.25
82	70085	119112.29
83	70028.30	119095.29
84	70029.64	119097.13
85	70031.09	119098.89
86	70032.66	119100.55
87	70042.30	119062.27
88	70037.14	119071.31
89	70049.29	119077.43
90	70068.83	119089.82

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
91	70069.48	119088.88
92	70078.18	119094.30
93	70078.61	119093.65
94	70091.39	119102.87
95	70096.94	119094.19
96	70084.38	119085.09
97	70084.95	119084.25
98	70074.85	119077.96
99	70074.43	119078.58
100	70066.94	119074.11
101	70065.95	119075.60
102	70054.98	119068.74



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ  
ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ  
(КГИОП)

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

№01-25-395/23-0-2 от 11.04.2023

На № 53933306 от 27.03.2023

Рег. № 01-25-395/23-0-0 от 27.03.2023

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Заказчик: Акционерное общество «ВМБ-ТРАСТ», 195009, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 1-3, лит. III, пом. 107, ИНН 7804079356.

(наименование юридического лица, Ф.И.О. физического лица, местонахождение (местожительство), ИНН юридического лица)

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская ул., д. 31, литера А, кадастровый номер 78:42:0018117:14.

(адрес здания/сооружения/земельного участка/иного объекта, в отношении которого планируется проведение работ)

Эскизный проект: «Эскизный проект строительства жилого дома в рамках регенерации историко-градостроительной и природной среды земельной участка» шифр: 290722-4-ЭП, выполненный Общество с ограниченной ответственностью «Глав Проект СПб» в 2023 году.

(номер, серия, наименование)

Прилагаемые материалы (историческая справка, опорный план, фотофиксация, техническое заключение, визуализация, инженерные изыскания, ландшафтные изыскания, обмеры): историческая справка, опорный план, фотофиксация, визуализация представлены в составе материалов рег. № 01-25-296/23-0-0 от 06.03.2023.

(номера, серии, наименования)

Режим объединенной зоны охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, в границах которой расположен объект: единая охранная зона объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ОЗ-2(42)01 Пушкинский район).

Согласно общим требованиям режима использования земель в границах охранных зон (ОЗ-2):

1.1.1. Запрещается строительство объектов капитального строительства, за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды) после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.2.9. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимами. Высота объекта – 14 м, высота объекта до наивысшей точки (с учетом акцента) – 18 м.

7.13.1.1. Проведение работ по сохранению и восстановлению (регенерации) историко-градостроительной и природной среды объекта (объектов) культурного наследия допускаются при условии сохранения следующих ценных характеристик исторической среды: доминирование зеленых насаждений в городской среде; принцип застройки рассредоточенными зданиями с озелененными разрывами (расстояние между зданиями, строениями – не менее 15 м); тип крыш объектов жилой застройки – скатные.

7.13.1.3. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

7.13.2.1. Максимальная площадь жилой застройки – 800 кв. м.

(согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7, в том числе указывается соответствующая норма, предусматривающий необходимость получения заключения)

По результатам рассмотрения представленных документов и их анализа на предмет: Соответствия п. 1.3.2.1.

(указывается предмет рассмотрения, а также соответствующий пункт постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2014 №1264)

**КГИОП принято решение о выдаче ЗАКЛЮЧЕНИЯ** (выбрать нужное)

о соответствии режиму использования земель в границах объединенных зон охраны (**положительное заключение**)

о несоответствии режиму использования земель в границах объединенных зон охраны

(нужное отметить - "v")

Проектом предполагается: строительство жилого дома в рамках регенерации историко-градостроительной и (или) природной среды. Высота здания до 14 м (13.943 м), площадь застройки до 800 кв.м. (626 кв.м с учетом существующего жилого дома), замена существующей кованой ограды по лицевой границе участка новым металлическим прозрачным ограждением, комплекс мероприятий по частичной замене существующих насаждений (санитарная вырубка аварийных деревьев). Согласно историко-культурным исследованиям, выполненным ИП Рожков СВ., планировочная структура участка включает в себя частичную реконструкцию зеленых насаждений.

Проектные решение в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» не рассматривались.

Указанные работы соответствуют требованиям режима ОЗ-2(42)01.

В непосредственной близости расположен объект культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» (Распоряжение КГИОП №10-1 от 10.01.2013, Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А) далее (ОКН).

В силу пункта 3 статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - 73-ФЗ) «Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия», в связи с чем до начала производства работ необходимо выполнить раздел мероприятий по обеспечению сохранности ОКН.

В силу статьи 30 73-ФЗ 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 настоящей статье 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, являются объектами историко-культурной экспертизы.

В случае обнаружения в ходе земляных работ объектов археологического наследия организация, осуществляющая работы, в соответствии с требованиями ст. 36 Федерального Закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обязана приостановить их и обратиться в организацию, имеющую открытый лист на право проведения археологических раскопок, а также проинформировать КГИОП.

16.06.2021 г. опубликован приказ Министерства Культуры РФ (далее – МК 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» (далее – историческое поселение) Земельный участок с кадастровым номером 78:42:0018117:14 расположен вне территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

(дополнительная мотивировка принятия решения, иные требования)

**Заместитель председателя Комитета**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 4E760C1E615A9B1BB7E86CAE1056E939  
Владелец Михайлов Алексей Владимирович  
Действителен с 25.08.2022 по 18.11.2023

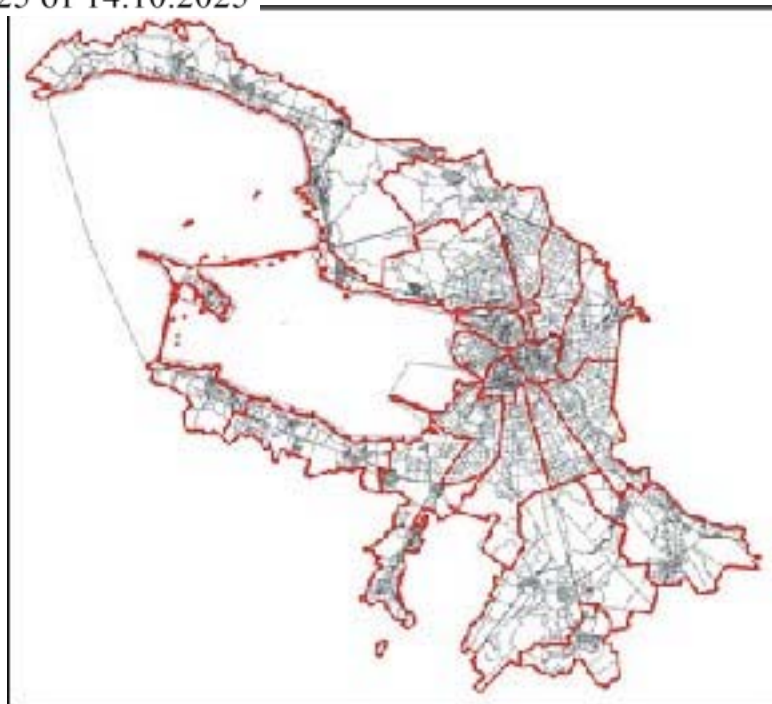
**Михайлов**

РФ-78-2-12-0-00-2025-2900-0

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Санкт-Петербург,  
город Пушкин, Московская улица, дом 31, литера А  
78:42:0018117:14

№01-24-3-2888/25 от 14.10.2025



Санкт-Петербург

2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 7FBB64822F0CDBD4DC978D8232C0649F  
Владелец Соколов Павел Сергеевич  
Действителен с 25.08.2025 по 18.11.2026

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН<sup>145</sup> ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**№ РФ-78-2-12-0-00-2025-2900-0**

**Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления**

АО "ВМБ-ТРАСТ" (регистрационный номер 01-47-46817/25 от 03.10.2025)

(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,

Пушкинский район, город Пушкин

**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:**

78:42:0018117:14

**Площадь земельного участка:**

2788 +/- 18 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)

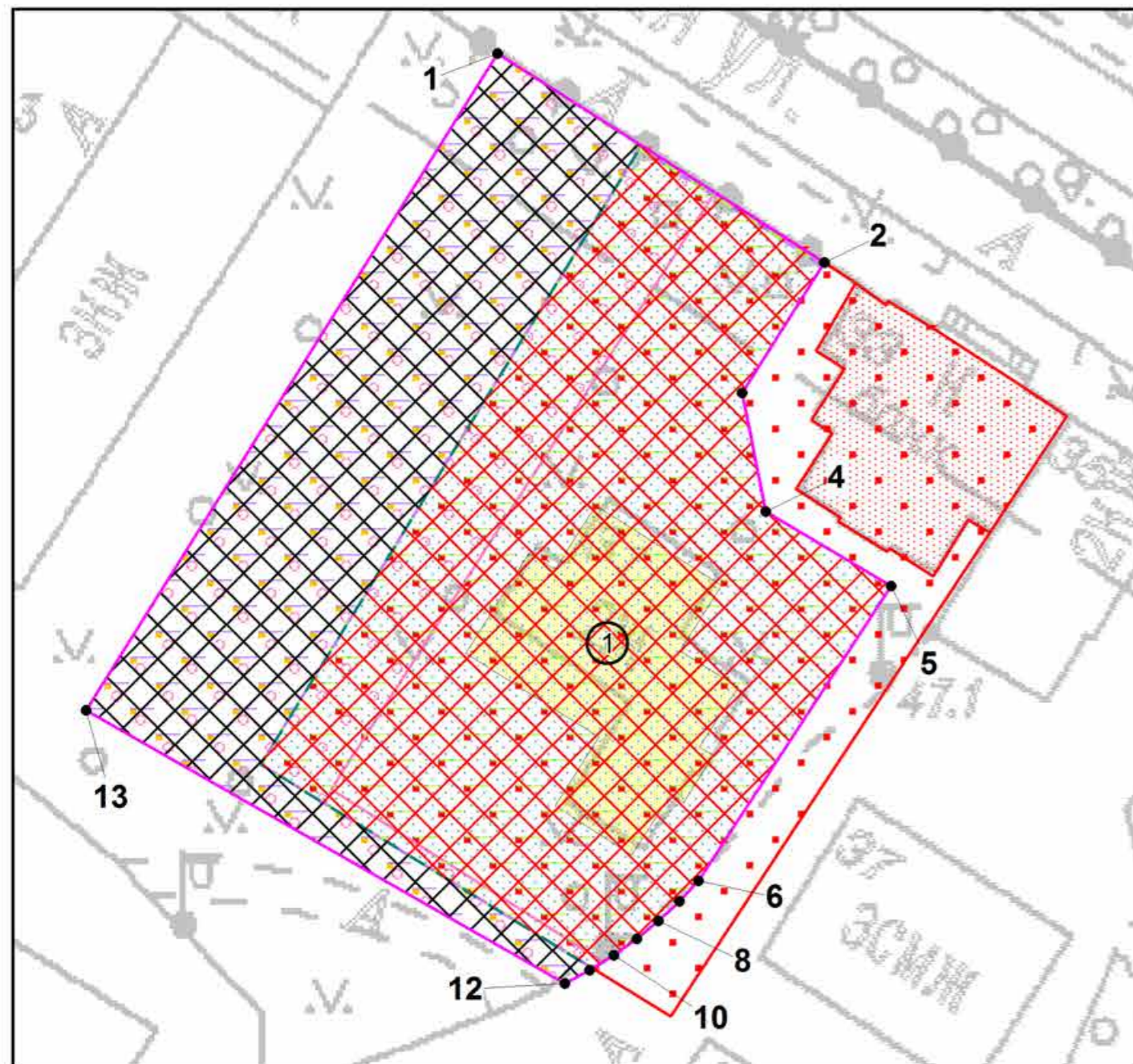
**Градостроительный план подготовлен**

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

М.П. \_\_\_\_\_ / П.С. Соколов /  
(подпись) (расшифровка подписи)

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

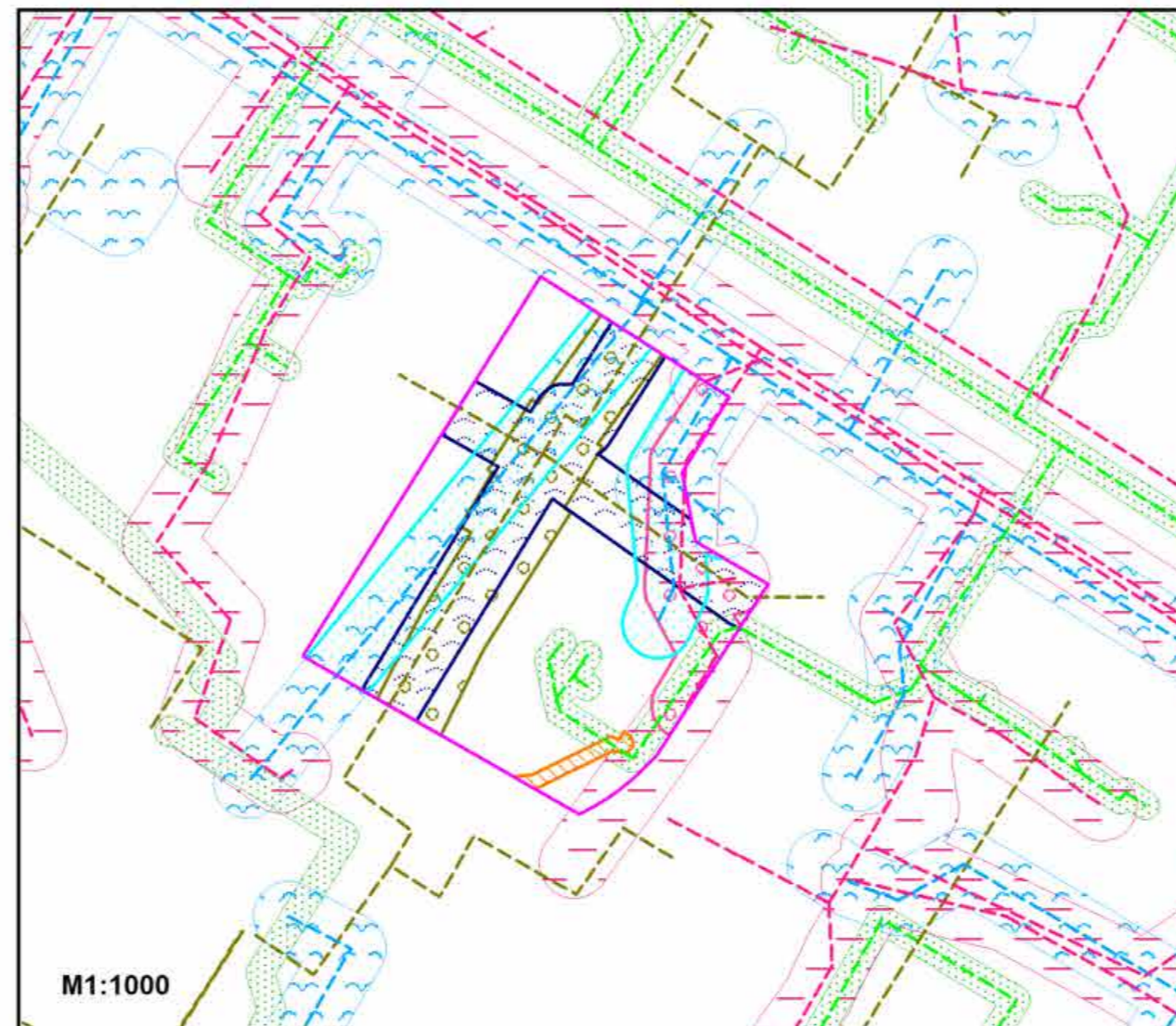
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:42:0018117:14
- объект капитального строительства\* в границах участка
- границы, в пределах которых разрешается строительство (реконструкция) объектов капитального строительства в рамках регенерации историко-градостроительной и природной среды, при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, приведенных в разделе 2 градостроительного плана земельного участка, и ограничений к размещению объектов (при их наличии), указанных в разделе 5
- границы, в пределах которых разрешается проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории (должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»)
- территория объекта культурного наследия, на которую действие градостроительного регламента не распространяется
- объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: охранная зона объектов культурного наследия ОЗ-2(42)01 Пушкинского района
- объект культурного наследия регионального значения "Городовая ратуша"
- охранная зона объектов культурного наследия \*
- территория объекта культурного наследия \*
- охранные зоны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ОЗ-2) (реестровый номер границы: 78:00-6.1227) \*
- территория объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» (реестровый номер границы: 78:42-8.293) \*

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.



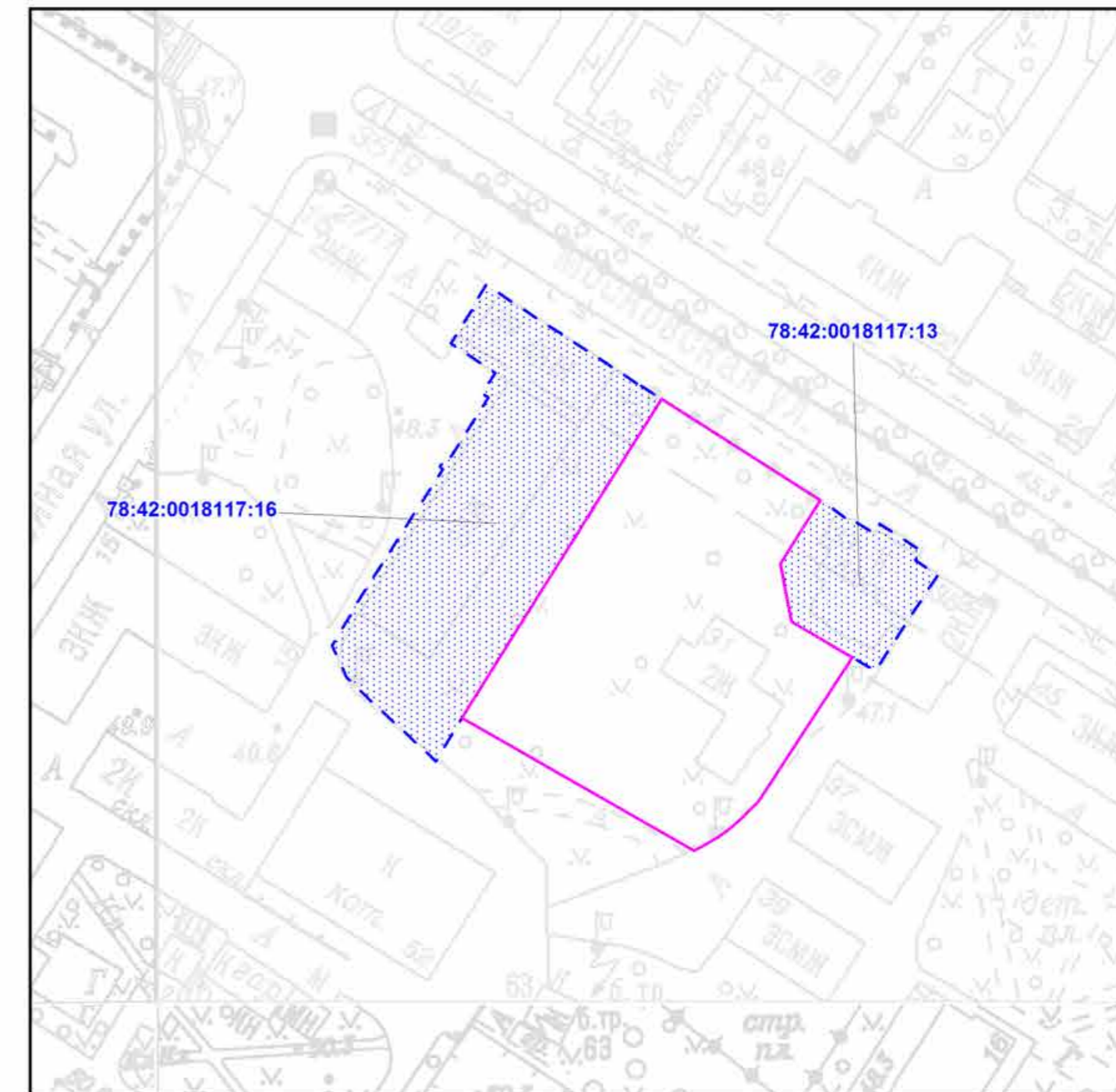
- тепловая сеть (78:42:0000000:4387)
- водопроводная сеть (78:42:0000000:3663)
- канализационная сеть (78:42:0000000:3914)
- газопровод низкого давления \*\*
- охранный зона водопроводных сетей \*
- охранный зона канализационных сетей \*
- охранный зона тепловых сетей \*
- зона с реестровым номером границы: 78.42.2.421 \*
- охранный зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 0,4кВ ТП63-КК д.31 ул. Московская г. Пушкин (реестровый номер границы: 78:42-6.371) \*
- охранный зона тепловых сетей - Тепловая сеть с кадастровым номером 78:42:0000000:4387 (реестровый номер границы: 78:42-6.1906) \*
- охранный зона водопроводных сетей \*\*
- охранный зона канализационных сетей \*\*
- охранный зона газораспределительной сети \*\*

Земельный участок полностью расположен в границах:

- шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково) (реестровый номер границы: 78:00-6.531) \*
- приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин» (реестровый номер границы: 78:00-6.555) \*
- третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково) \*\*\*
- четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково) \*\*\*
- пятой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково) \*\*\*
- шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково) \*\*\*
- третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»
- четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»
- шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»

(\*) - в соответствии с выпиской из ЕГРН  
 (\*\*) - в соответствии со сведениями АИС УГД  
 (\*\*\*) - в соответствии с приказом Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) 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 1:1000



- 78:42:0018117:13** - кадастровый номер смежного земельного участка
- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2010 г., М1:2000

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

<b>РФ-78-2-12-0-00-2025-2900-0</b>					
Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 31, литера А					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Спец ОГП		Смолина В.В.			07.10.2025
<b>Градостроительный план земельного участка</b>				Стадия	Лист
					1
<b>Чертеж градостроительного плана М1:500</b>				Комитет по градостроительству и архитектуре	

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне Т2ЖД2 - многофункциональная зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах 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).

На часть земельного участка действие градостроительного регламента не распространяется.

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

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

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

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

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

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

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

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

Размещение объектов обслуживания жилой застройки нежилого назначения во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома допускается только в случае, если указанные объекты имеют обособленные вход для

посетителей, подъезд и места для стоянки<sup>148</sup>(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<sup>150</sup> 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, установленных 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 Режимы 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

152  
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.

*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».

На часть земельного участка в соответствии с ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется.

В соответствии с ч.7 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ).

Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 10.01.2013 №10-1 "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"

Федерации" (далее - Распоряжение КГИОП от 10.01.2013 №10-1).

Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 05.12.2024 №1517-рп "Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "Городовая ратуша" (далее - Распоряжение КГИОП от 05.12.2024 №1517-рп).

## 2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Для части земельного участка, расположенной вне территории объекта культурного наследия:

<i>Код</i>	<i>Вид использования</i>
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая 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
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности<*>
3.8.1	Государственное управление
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание<*>
4.3	Рынки<*> <***>
4.4	Магазины<*>
4.5	Банковская и страховая деятельность<*> <***>
4.6	Общественное питание<*> <***>
4.9	Служебные гаражи
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий<*>
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях<*>
5.1.3	Площадки для занятий спортом<*>
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом<*>
6.8	Связь<*>
7.6	Внеуличный транспорт
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование<*>
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов<*>
3.7.2	Религиозное управление и образование<*>
4.7	Гостиничное обслуживание<*>

4.9.1.1	Заправка транспорт <sup>154</sup> ных 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<*>

*Заключение о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства (многоквартирный жилой дом в рамках регенерации историко-градостроительной и природной среды земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 31, литера А, кадастровый номер земельного участка 78:42:0018117:14) от 21.04.2023 №01-47-5-12474/23.*

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

<\*> относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках не превышает 1500 кв. м. В случае если общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках превышает 1500 кв. м, то вид разрешенного использования относится к условно разрешенным видам использования.

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

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

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

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

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

Использование земельного участка или объекта капитального строительства

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

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

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

## **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:**

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

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

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

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

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

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

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

2. В границах территориальных зон Т1Ж1, Т1Ж2-1, Т1Ж2-2 для видов разрешенного использования "для индивидуального жилищного строительства" (код 2.1) и "ведение садоводства" (код 13.2) вспомогательные виды разрешенного использования из числа условно

разрешенных видов использования, установленных градостроительными регламентами указанных территориальных зон, могут применяться при соблюдении следующих условий:

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

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

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

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

4. Расчет озеленения земельного участка в целях размещения объектов вспомогательных видов разрешенного использования осуществляется в соответствии с пунктом 1.9.7 раздела 1 Приложения №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 <sup>2</sup> 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.

Для части земельного участка, расположенной вне территории объекта культурного наследия:

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

2. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктами 1.6.1 - 1.6.6 раздела 1 Приложения №8 к Правилам:

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

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

по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 м;

в случае если земельный участок является смежным с территориями (земельными участками), расположенными в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства, 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.

2.3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и

сооружений по границам земельных участков<sup>158</sup>, совпадающих с улицами и (или) красными линиями указанных улиц, устанавливаются:

для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящих на магистральные улицы, - 6 м;

для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящих на прочие улицы, - 3 м;

для прочих зданий - 0 м.

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

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

где:

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

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

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

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

Требования пунктов 2.1. - 2.4. настоящего раздела не применяются в случае реконструкции зданий, строений и сооружений без изменения местоположения объекта капитального строительства в границах земельного участка (в границах существующего фундамента) при условии соблюдения иных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

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.

3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений - 1,5 м для устройства крылец и приямков.

4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке - 4 этажа, включая мансардный.

5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - в соответствии со схемой Приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 14(18) м:

14 – высота объекта;

(18) – высота объекта до наивысшей точки (с учетом акцента).

6. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

7. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами)).

8. Минимальная площадь озеленения <sup>159</sup>земельных участков определяется в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальная площадь озеленения земельных участков многоквартирных домов составляет 20% от площади земельного участка, но не меньше площади, установленной для многоквартирных жилых домов в соответствии с таблицей 1.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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 1.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

9. 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 2.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

10. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

11. 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.

12. Предельная категория объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду (в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды"), размещаемых на земельных участках, - III.

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

максимальная площадь жилой застройки - 800 кв. м;

максимальный процент застройки в границах кадастрового квартала 18110 - 45%;

ограничения по высоте зданий, строений, сооружений в границах кадастрового квартала 18110 - 15 м при условии угла наклона крыши не более 30 градусов.

**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
Территория памятников истории и культуры	Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ; Распоряжение КГИОП от 10.01.2013 №10-1; Распоряжение КГИОП от 05.12.2024 №1517-рп.	См. пункты настоящего подраздела.	См. пункты настоящего подраздела.	См. пункты настоящего подраздела.	См. пункты настоящего подраздела.	См. пункты настоящего подраздела.	См. пункты настоящего подраздела.

В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 08.10.2025 №01-43-25281/25-0-1:

Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 31, литера А, кадастровый номер 78:42:0018117:14 частично расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» (адрес НПА: Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А; основание: распоряжение КГИОП от 10.01.2013 № 10-1).

Деятельность в отношении объектов культурного наследия регламентируется Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения утвержден распоряжением КГИОП от 05.12.2024 № 1517-рп.

Согласно приказу Министерства культуры РФ (далее – МК РФ) от 30.10.2020 № 1295 (редакция от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований

к градостроительным регламентам в <sup>161</sup>Границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение) земельный участок расположен вне территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

**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

№ 1	, многоквартирный дом; количество этажей - 3, в том числе подземных - 1; площадь - 774.1 кв.м; площадь застройки - данные отсутствуют; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1917; год завершения строительства - 1917; высота - данные отсутствуют
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер:	<u>78:42:0018117:3005</u>

#### 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. Охранная зона водопроводных сетей (78:42:0018117:14/2):

1.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 356 кв.м.

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

##### 2. Охранная зона водопроводных сетей (78:42:0018117:14/3):

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 640 кв.м.

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

##### 3. Охранная зона канализационных сетей (78:42:0018117:14/4):

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 386 кв.м.

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

4. Охранная зона объектов культурного наследия (78:42:0018117:14/5):

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 1001 кв.м.

4.2 Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона объектов культурного наследия.

5. Территория объекта культурного наследия (78:42:0018117:14/6):

5.1 Земельный участок частично расположен в границах территории объекта культурного наследия, площадь земельного участка, покрываемая территорией объекта культурного наследия, составляет 1787 кв.м.

5.2 Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Территория объекта культурного наследия.

6. Охранная зона тепловых сетей (78:42:0018117:14/7):

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 693 кв.м.

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

7. Зона с реестровым номером границы: 78.42.2.421 (78:42:0018117:14/8):

7.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 34 кв.м.

7.2 Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Договор подряда на выполнение комплекса работ от 13.05.2019 № 16/19 выдан: -; Содержание ограничения (обременения): При установлении охранной зоны объекта электросетевого КЛ 0,4кВ ТП63-КК д.31 ул. Московская г. Пушкин предусматриваются определённые ограничения использования территории, которые регламентируются постановлением от 24.02.2009 года №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер границы: 78.42.2.421.

8. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 0,4кВ ТП63-КК д.31 ул. Московская г. Пушкин (реестровый номер границы: 78:42-6.371) (78:42:0018117:14/9):

8.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 34 кв.м.

8.2 Вид ограничения (обременения): 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 25.11.2019 № 06-1931/РС-208 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Ограничения предусмотрены п.8-11, раздела III

Правил установления охранных зон объектов<sup>165</sup> электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков расположенных в границах таких зон, утв. Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 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). 9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.08.2013 N 736) в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи). 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<sup>186</sup> 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). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.08.2013 N 736) б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 78:42-6.371; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 0,4кВ ТП63-КК д.31 ул. Московская г. Пушкин; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

9. Охранная зона тепловых сетей - Тепловая сеть с кадастровым номером 78:42:0000000:4387 (реестровый номер границы: 78:42-6.1906) (78:42:0018117:14/10):

9.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 934 кв.м.

9.2 Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Заявление правообладателя от 25.08.2023 № 10110-02/04; 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 переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.; Реестровый номер границы: 78:42-6.1906; Вид зоны по документу: Охранная зона тепловых сетей - Тепловая сеть с кадастровым номером 78:42:0000000:4387; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

10. Охранные зоны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ОЗ-2) (реестровый номер границы: 78:00-6.1227) (78:42:0018117:14/11):

10.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1419 кв.м.

10.2 Вид ограничения (обременения): 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 указанным 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 установлены Законом Санкт-Петербурга от 19 января 2009 г. № 820-7.; Реестровый номер границы: 78:00-6.1227; Вид зоны по документу: Охранные зоны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ОЗ-2); Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия.

11. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» (реестровый номер границы: 78:42-8.293) (78:42:0018117:14/12):

11.1 Земельный участок частично расположен в границах территории объекта культурного наследия, площадь земельного участка, покрываемая территорией объекта культурного наследия, составляет 1792 кв.м.

11.2 Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 05.12.2024 № 1517-рп выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): 1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению (воссозданию) объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. 2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях. 3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию использования территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия; Реестровый номер границы: 78:42-8.293; Вид зоны по документу: Территория объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша»; Тип зоны: Иная зона.

12. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Охранная зона объектов культурного наследия ОЗ-2(42)01 Пушкинского района (далее ОЗ-2):

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

12.2 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 охранной зоны ОЗ-2:

1. На территории ОЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

1.1. Запрещается строительство объектов капитального строительства, за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды) после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.2. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом «Об охране окружающей среды».

1.3. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий \*.

1.4. Запрет, указанный в пункте 1.3 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 исторического здания, влекущие изменение его внешнего облика, допускаемое Режимами.

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, 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 исторического здания осуществляется после получения положительного

заклучения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.5. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем пункте.

В отношении исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки может выполняться:

а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку, но не выше меньшего по высоте из лицевых корпусов, расположенных перед соответствующим дворовым корпусом (зданием);

б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши и угла наклона, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши при условии сохранения угла наклона, размеров и конфигурации исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку;

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую высотную отметку крыши меньшего по высоте из лицевых корпусов, расположенного непосредственно перед соответствующим дворовым пространством;

д) локальные изменения лицевых фасадов в уровне первого, цокольного и подвального этажей 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 исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, в том числе формирующих внутриквартальную застройку, для которых ранее данный подпункт не применялся.

1.6. Запрещается размещение инженерного оборудования зданий на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки.

1.7. Запрещается размещение рекламных и информационных конструкций на крышах исторических зданий.

2. На территории ОЗ-2 устанавливаются следующие ограничения:

2.1. Ремонт, реконструкция, строительство, допускаемые Режимом, должны предусматривать понижение уровня культурного слоя улиц и дворовых пространств (в пределах, не наносящих ущерба существующей застройке и археологическому слою), восстановление цоколей, отмосток и мощения с дренированием грунта, а также водоотвод от соответствующего здания, строения, сооружения.

Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

2.2. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, а также капитальный ремонт исторических зданий, допускаемые Режимом, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.3. Размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

2.4. Параметры временных (некапитальных)<sup>170</sup>строений, сооружений, размещаемых в пределах открытых городских пространств (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.

2.5. Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, за исключением рекламных и информационных тумб, не должны превышать следующие значения:

ширина – 1,8 м;

высота – 1,8 м.

Параметры формата рекламного (информационного) поля рекламных и информационных тумб не должны превышать следующие значения:

ширина – 1,4 м;

высота – 3 м.

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

2.7. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки:

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 1,0 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.

2.8. Размещение рекламных и информационных конструкций на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

(\*) 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<sup>17</sup> Режимам 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 в ОЗ-2(42)01:

1) Проведение работ по сохранению и восстановлению (регенерации) историко-градостроительной и природной среды объекта (объектов) культурного наследия допускается при условии сохранения следующих средовых характеристик:

доминирование зеленых насаждений в городской среде;

принцип застройки рассредоточенными зданиями с озелененными разрывами (расстояние между зданиями, строениями – не менее 15 м);

тип крыш объектов жилой застройки – скатные.

2) При осуществлении строительства (в рамках регенерации историко градостроительной среды), реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности необходимо сохранение стилистических характеристик исторических зданий, проведение мероприятий по визуальной нейтрализации диссонирующих объектов с помощью зеленых насаждений.

3) Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений,

за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

4) Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

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

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

13.2 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.

14. Приаэродромная территория аэродрома совместного базирования «Пушкин» (реестровый номер границы: 78:00-6.555):

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

14.2 Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок,

предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Приказ Первого заместителя министра обороны Российской Федерации от 04.10.2022 № 946 выдан: Министерство обороны Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п. 1, 3 Статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19 марта 1997 г. №60-ФЗ, Приаэродромная территория устанавливается актом уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с настоящим Кодексом, земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. На приаэродромной территории выделяются семь подзон, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности.; Реестровый номер границы: 78:00-6.555; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома совместного базирования «Пушкин»; Тип зоны: Охранная зона транспорта.

15. Третья 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)» (далее – приказ Росавиации № 1161-П):

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

15.2 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:

15.2.1 В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в пункте 11.3 Перечня ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности, утвержденного приказом Росавиации № 1161-П.

15.2.2 Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года.

16. Четвертая 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)» (далее – приказ Росавиации № 1161-П):

16.1 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, в которой абсолютная высота ограничения объектов устанавливается в Балтийской системе высот 1977 года.

16.2 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:

16.2.1 В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

16.2.2 В границах четвертой подзоны запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих абсолютные высотные ограничения, приведенные в

пункте 11.4 Перечня ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности, утвержденного приказом Росавиации № 1161-П.

17. Пятая 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)»:

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

17.2 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:

17.2.1 В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

17.2.2 В границах пятой подзоны допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, ввод в эксплуатацию, техническое перевооружение, консервация (далее - размещение) опасных производственных объектов при их соответствии установленным ниже ограничениям:

максимальные радиусы зон поражения при происшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, находящихся в пятой подзоне, в которых размещение таких объектов возможно, не должны достигать:

по вертикали - высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне);

по горизонтали - внешних границ первой и второй подзон.

17.2.3 При невозможности соблюдения предусмотренных выше ограничений, размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании обоснования безопасности опасного производственного объекта, разрабатываемого на основании Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».

18. 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)»:

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

18.2 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:

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

18.2.2 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.

19. Третья подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин» установлена приказом Первого заместителя министра обороны Российской Федерации от 04.10.2022 № 946 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома совместного базирования Пушкин)»:

19.1 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями

использования территории.

19.2 Ограничения использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости установлены статьей 47 Воздушного кодекса Российской Федерации:

в границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным федеральным органом при установлении соответствующей приаэродромной территории.

20. Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин» установлена приказом Первого заместителя министра обороны Российской Федерации от 04.10.2022 № 946 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома совместного базирования Пушкин»:

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

20.2 Ограничения использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости установлены статьей 47 Воздушного кодекса Российской Федерации:

в границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

21. Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин» установлена приказом Первого заместителя министра обороны Российской Федерации от 04.10.2022 № 946 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома совместного базирования Пушкин»:

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

21.2 Ограничения использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости установлены статьей 47 Воздушного кодекса Российской Федерации:

в границах шестой зоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

22. Охранная зона водопроводных сетей:

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

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

23. Охранная зона канализационных сетей:

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

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

24. Охранная зона газораспределительной сети:

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

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

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

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	175 Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
Охранная зона водопроводных сетей (78:42:0018117:14/2)	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,1	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона водопроводных сетей (78:42:0018117:14/3)	1,2,3,4,1	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона канализационных сетей (78:42:0018117:14/4)	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,1	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона объектов культурного наследия (78:42:0018117:14/5)	1,2,3,4,5,6,7,8,1	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Территория объекта культурного наследия (78:42:0018117:14/6)	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,1	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона тепловых сетей (78:42:0018117:14/7)	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,1	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Зона с реестровым номером границы: 78.42.2.421 (78:42:0018117:14/8)	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,1	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 0,4кВ ТП63-КК д.31 ул. Московская г. Пушкин (реестровый номер границы: 78:42-6.371) (78:42:0018117:14/9)	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,1	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона тепловых сетей - Тепловая сеть с кадастровым номером 78:42:0000000:4387 (реестровый номер границы: 78:42-6.1906) (78:42:0018117:14/10)	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранные зоны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ОЗ-2) (реестровый номер границы: 78:00-6.1227) (78:42:0018117:14/11)	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Территория объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» (реестровый номер границы: 78:42-8.293) (78:42:0018117:14/12)	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Охранная зона объектов культурного наследия ОЗ-2(42)01 Пушкинского района	-	-	-
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково) (реестровый номер границы: 78:00-6.531)	-	-	-

Приаэродромная территория аэродрома совместного базирования «Пушкин» (реестровый номер границы: 78:00-6.555)	176 -	-	-
Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково)	-	-	-
Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково)	-	-	-
Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково)	-	-	-
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково)	-	-	-
Третья подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»	-	-	-
Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»	-	-	-
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»	-	-	-
Охранная зона водопроводных сетей	-	-	-
Охранная зона канализационных сетей	-	-	-
Охранная зона газораспределительной сети	-	-	-

## 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 06.10.2025 № 03-04/10-10187:

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) газоиспользующего 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 <sup>17</sup>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, город Пушкин, Московская улица, дом 31, литера А, кадастровый номер 78:42:0018117:14, 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 135 дней с даты заключения Договора.

В целях заключения Договора правообладатель земельного участка вправе в течение трех месяцев обратиться с заявкой о его заключении (срок действия данного заключения составляет 100 дней).

Кроме того сообщаем, что в границах данного земельного участка расположены действующие газораспределительные сети и сооружения на них. Размещение объектов капитального строительства в границах участка возможно при условии соблюдения охранных зон и минимально-допустимых расстояний до объектов системы газораспределения.

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.

АО «ТЭК СПб», информационное письмо от 06.10.2025 №21-08/42004:

Объект по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Московская улица, дом 31, литера А, кадастровый номер 78:42:0018117:14 находится в зоне теплоснабжения котельной по адресу: Пушкин, ул. Малая, дом 52 а.

Вопрос о подготовке информационного письма о возможности подключения к системе теплоснабжения АО «ТЭК СПб» будет рассмотрен по запросу правообладателя земельного участка после предоставления им величины запрашиваемой тепловой нагрузки (Гкал/час).

Точка подключения:

для объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры – проектируемые тепловые сети на границе земельного участка подключаемого объекта;

для многоквартирного дома - на границе сетей инженерно-технического обеспечения дома (проектируемая тепловая сеть 1 метр от внутренней стены здания).

Максимальная тепловая нагрузка определяется договором о подключении к системе теплоснабжения АО «ТЭК СПб».

ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», информация о возможности подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям холодного водоснабжения, водоотведения от 10.10.2025 №исх-00560/329:

Водоснабжение

Подача воды питьевого качества из централизованной системы холодного водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,458 куб.м/час (11 куб.м/сут) (с учётом существующего расхода в соответствии с действующим договором холодного водоснабжения №35- 058848-ЖФ-ВС от 09.02.2018 г., заключенным между ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и АО «ВМБ-ТРАСТ»), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика в случае необходимости) возможна.

Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение

Сброс бытовых сточных вод (максимальная<sup>178</sup> подключаемая нагрузка) общим расходом 0,458 куб.м/час (11 куб.м/сут) (с учётом существующего расхода в соответствии с действующим договором водоотведения №35-058849-ЖФ-ВО от 09.02.2018 г., заключенным между ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и АО «ВМБ-ТРАСТ»), в сети бытовой канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

Сброс поверхностных сточных вод с прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,227 куб.м/час (5,463 куб.м/сут) (с учётом существующего расхода в соответствии с действующим договором водоотведения №35-058849-ЖФ-ВО от 09.02.2018 г., заключенным между ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и АО «ВМБ-ТРАСТ»), в сети дождевой канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

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

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

#### **11. Информация о красных линиях:**

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

#### **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).

## Сведения о характерных точках границы земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y		X	Y		X	Y
1	70102.46	119085.54	6	70034.33	119102.1	11	70026.94	119093.12
2	70085.27	119112.46	7	70032.62	119100.5	12	70025.85	119091.07
3	70074.52	119105.69	8	70031.02	119098.8	13	70048.37	119051.65
4	70064.74	119107.61	9	70029.54	119097	1	70102.46	119085.54
5	70058.62	119117.93	10	70028.18	119095.11			

## Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/2

1	70089.38	119106.02	14	70051.06	119106.81	27	70050.85	119097.74
2	70085.27	119112.46	15	70050.29	119106.39	28	70051.66	119097.42
3	70074.52	119105.69	16	70049.61	119105.84	29	70052.52	119097.25
4	70064.74	119107.61	17	70049.03	119105.19	30	70053.39	119097.23
5	70062.26	119111.79	18	70048.58	119104.44	31	70054.25	119097.37
6	70062.27	119110.91	19	70048.26	119103.63	32	70055.08	119097.65
7	70062.44	119110.05	20	70048.09	119102.77	33	70058.97	119099.36
8	70062.76	119109.24	21	70048.07	119101.9	34	70074.08	119097.89
9	70062.74	119109.04	22	70048.21	119101.04	35	70074.88	119097.88
10	70058.63	119109.44	23	70048.49	119100.22	36	70075.67	119098
11	70057.78	119109.44	24	70048.9	119099.45	37	70076.44	119098.24
12	70056.94	119109.3	25	70049.45	119098.77	38	70077.16	119098.6
13	70056.14	119109.04	26	70050.1	119098.19	1	70089.38	119106.02

## Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/3

1	70048.12	119052.09	3	70092.34	119101.38	1	70048.12	119052.09
2	70097.76	119092.9	4	70043.09	119060.9			

## Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/4

1	70088.02	119108.16	12	70037.61	119103.17	23	70056.38	119100.64
2	70085.27	119112.46	13	70038.23	119102.53	24	70057.27	119100.43
3	70074.52	119105.69	14	70038.96	119102.02	25	70058.18	119100.38
4	70064.74	119107.61	15	70039.77	119101.64	26	70076.24	119101.16
5	70058.62	119117.93	16	70040.63	119101.42	27	70076.91	119101.23
6	70055.09	119115.63	17	70041.52	119101.35	28	70077.57	119101.4
7	70054.75	119114.9	18	70042.4	119101.44	29	70078.2	119101.66
8	70054.54	119114.13	19	70043.26	119101.69	30	70078.8	119102
9	70054.34	119113.07	20	70044.06	119102.09	1	70088.02	119108.16
10	70052.62	119114.02	21	70048.56	119104.83			
11	70037.11	119103.91	22	70055.55	119101			

## Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/5

1	70102.46	119085.54	4	70094.65	119097.25	7	70025.85	119091.07
2	70085.27	119112.46	5	70043.92	119066.02	8	70048.37	119051.65
3	70085	119112.29	6	70027.1	119093.36	1	70102.46	119085.54

## Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/6

1	70094.65	119097.25	6	70034.33	119102.1	11	70027.1	119093.36
2	70085	119112.29	7	70032.66	119100.55	12	70043.92	119066.02
3	70074.52	119105.69	8	70031.09	119098.89	1	70094.65	119097.25
4	70064.74	119107.61	9	70029.64	119097.13			
5	70058.62	119117.93	10	70028.3	119095.29			

## Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/7

1	70042.3	119062.27	7	70084.95	119084.25	13	70069.48	119088.88
2	70054.98	119068.74	8	70084.38	119085.09	14	70068.83	119089.82
3	70065.95	119075.6	9	70096.94	119094.19	15	70049.29	119077.43
4	70066.94	119074.11	10	70091.39	119102.87	16	70037.14	119071.31
5	70074.43	119078.58	11	70078.61	119093.65	1	70042.3	119062.27
6	70074.85	119077.96	12	70078.18	119094.3			

## Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/8

1	70031.18	119081.74	7	70034.58	119097.57	13	70036.43	119096.59
2	70029.54	119084.61	8	70034.79	119098.05	14	70036.94	119095.8
3	70029.64	119085.14	9	70035.36	119098.57	15	70036.89	119095.37
4	70029.99	119085.93	10	70035.97	119098.71	16	70031.52	119084.44
5	70034.89	119095.83	11	70036.98	119098.39	1	70031.18	119081.74
6	70034.61	119097.2	12	70037.62	119097.35			

## Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/9

1	70029.54	119084.61	7	70036.43	119096.59	13	70034.58	119097.57
2	70031.18	119081.74	8	70037.62	119097.35	14	70034.61	119097.2
3	70031.19	119081.77	9	70036.98	119098.39	15	70034.89	119095.83
4	70031.52	119084.44	10	70035.97	119098.71	16	70029.99	119085.93
5	70036.89	119095.37	11	70035.36	119098.57	17	70029.64	119085.14
6	70036.94	119095.8	12	70034.79	119098.05	1	70029.54	119084.61

## Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/10

1	70095.98	119095.69	10	70052.44	119113.67	19	70084.95	119085.16
2	70091.14	119103.27	11	70053.05	119112.44	20	70085.79	119085.78
3	70078.64	119095.3	12	70070.77	119087.24	21	70086.47	119086.59
4	70077.85	119094.66	13	70039.13	119067.82	22	70086.94	119087.53
5	70077.18	119093.77	14	70043.59	119060.01	23	70087.18	119088.56
6	70067.88	119106.99	15	70075.41	119079.55	24	70087.08	119090.01
7	70064.74	119107.61	16	70079.97	119071.45	25	70095.98	119095.69
8	70058.62	119117.93	17	70087.61	119076.23			
9	70052.41	119113.88	18	70083.16	119084.13			

## Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/11

1	70085.27	119112.46	5	70027.65	119094.26	9	70102.46	119085.54
2	70085.23	119112.43	6	70026.94	119093.12	10	70085.27	119112.46
3	70090.99	119103.41	7	70025.85	119091.07			
4	70041.85	119071.83	8	70048.37	119051.65			

## Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:0018117:14/12

1	70074.52	119105.69	6	70031.02	119098.8	11	70094.89	119097.39
2	70064.74	119107.61	7	70029.54	119097	12	70085.27	119112.46
3	70058.62	119117.93	8	70028.18	119095.11	13	70074.52	119105.69
4	70034.33	119102.1	9	70027.09	119093.36			
5	70032.62	119100.5	10	70043.92	119066.03			

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3****К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А****Историческая справка****Историческая иконография**

Территория, на которой расположен рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша» (г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А), получила регулярную планировку в начале XIX в., когда по указу Александра I на месте Дворцовой слободы XVIII в. был образован город Царское Село и София. По проекту В. И. Гесте<sup>1</sup>, утвержденному 8 января 1809 г., существовавшая с XVIII в. Дворцовая слобода упорядочивалась и расширялась в северо-восточном направлении. Вся территория города разбивалась сеткой улиц на одинаковые прямоугольные кварталы. Новое строительство, в том числе и на обывательских участках, строго регламентировалось. Старые здания и проезды, чье расположение не соответствовало четкой системе улиц, уничтожались. На месте пограничного вала Дворцовой слободы прокладывалась Московская улица, самая широкая в городе, по оси которой был устроен бульвар. Она же служила границей административного деления города на две части. Южная сторона Московской улицы входила во 2-й квартал 1-й части. Центральная часть квартала изначально была отведена под общедоступный прямоугольный бассейн питьевой воды и оставалась незастроенной, принадлежащей городу территорией. Позднее, с прокладкой водопровода, необходимость в бассейне отпала, и постепенно большая часть центральной территории оказалась прирезанной к прилегавшим частновладельческим участкам. Все участки имели равную ширину по Московской ул., которая составляла 17 саж. и сохраняли свои исторические размеры вплоть до 1917 г. На отрезке, ограниченном Оранжевой и Конюшенной улицами, на генеральном плане Гесте обозначены 6 участков, однако впоследствии их число сократилось до 5, и они получили номера с 158 по 162. Параллельно со сплошной нумерацией городских зданий, существовавшей со времен Гесте и упраздненной после 1917 г., в сер. XX в. ввели нумерацию домов по улицам.

До июля 1811 г. означенные места оставались еще не выкупленными, в связи с чем было принято решение о сооружении за казенный счет пяти каменных домов с последующей продажей частным лицам. В августе подрядчик крестьянин Григорий

<sup>1</sup> Семенова Г.В. Царское Село знакомое и незнакомое. М, 2009. С. 25.

Андреев дал подписку на выполнение всех каменных работ в срок до 15 июля следующего года. Здания возводились по проектам Гесте, высочайше одобренным в декабре 1811 г.<sup>2</sup> Однако уже в мае 1812 г. в строящихся домах появились трещины. Осмотр, проведенный архитектором Луиджи Руской, показал, что исправить их невозможно, последовала разборка зданий и строительство трех новых домов на участках. К июлю 1813 г. каменные лицевые здания на участках №158, 160 и 162 были вчерне окончены и выставлены на продажу<sup>3</sup>.

В сентябре 1816 г. здания № 158, 160, 162 по Московской улице заняли на правах аренды<sup>4</sup> Уездный и Земские суды, Городовая Ратуша и Уездное Казначейство, городская тюрьма соответственно<sup>5</sup> *Исторический номер рассматриваемого участка объекта культурного наследия – 160.*

К концу 30-х гг. XIX в. два оставшихся пустопорожними участка: № 159 и 161, стали частными. В это время участки 159, 161 и западная половина участка 162 и начали застраиваться деревянными лицевыми домами и дворовыми службами<sup>6</sup>. Таким образом, к I трети XIX в. сформировался исторический лицевой фронт данного квартала по Московской ул., состоявший из каменных и деревянных одно- и двухэтажных домов, находившихся друг от друга на одинаковом расстоянии и представлявший собой определенный градостроительный ансамбль.

*Во второй пол. XIX в. в Царском Селе наряду со сплошной нумерацией домов была введена нумерация по улицам, и дом № 160 получил дополнительный номер 28.*

В 1875-1877 гг. регулярность лицевой застройки квартала была впервые нарушена: вдоль западной границы участка № 159-30, вплотную к бывшей Городовой Ратуше построили двухэтажный каменный дом по проекту архитектора Н. С. Никитина (современный адрес: Московская ул., д. 35)<sup>7</sup>. В таком виде лицевая застройка квартала по Московской ул. просуществовала без изменений вплоть до начала XX в., о чем свидетельствуют данные «Раскладочной ведомости налогов на недвижимые имущества уездного города Царского Села Санкт-Петербургской губернии» за 1906 г. и фотография Московской улицы этого же времени.

В целом развитие квартала на протяжении XIX в. характеризовалось уплотнением дворовой застройки за счет возведения новых деревянных служб и жилых флигелей. Большая часть дворовых корпусов была утрачена в советское время.

В XIX веке в центральной части Царского села по Московской, Оранжерейной, Конюшенной, Малой улицам возводились каменные трех-четырёх этажные строения. Так, по Московской улице, дом 2 4 в 1850-1869 г, Московской ул. 16, Оранжерейной ул., 19 в 1836-1839 г., Оранжерейной ул., 23 в 1836-1839 г., Московской улице, 32 Конюшенной ул., 17 в 1900 г. были возведены каменные трехэтажные здания.

В 1865-1866 гг. Городовая Ратуша переехала в специально выстроенное здание на Набережной ул., а дом № 160 (28) сдала в аренду Уездному Казначейству, что потребовало дополнительных ремонтных работ (в т. ч. покрытие крыши железом,

<sup>2</sup> РГИА, Ф. 487, Оп. 4, Д. 25, Л. 7, 11, 12, 21

<sup>3</sup> Там же, Л. 42-44

<sup>4</sup> В 1845 г. участок № 160 вместе со всеми постройками на его территории был выкуплен Городовой Ратушей и перешел из казенного в городское ведомство (РГИА. Ф. 1286. Оп. 9. Д. 306. Л. 14).

<sup>5</sup> РГИА. Ф. 487. Оп. 6. Д. 3443. Л. 29.

<sup>6</sup> РГИА. Ф. 485. Оп. 3. Д. 789; РГИА. Ф. 485. Оп. 3. Д. 790.

<sup>7</sup> РГИА. Ф. 485. Оп. 3. Д. 789. Л. 3.

сооружение нового дощатого тамбура). В 1866 г., одновременно с ремонтом каменного дома Ратуша возвела на месте ветхого деревянного сарая новый жилой двухэтажный флигель<sup>8</sup> для сдачи в наем служащим Уездного Казначейства (современный адрес: Московская ул., д. 31).

В 1890 г. под руководством архитектора А. Р. Баха лицевой дом перестроили для размещения в нем квартир учителей Земской начальной школы<sup>9</sup>. Основной объем вместе с мезонином был расширен с надворной стороны в 2 раза. Помимо этого, со стороны двора пристроили дополнительный одноэтажный объем на 5 осей, с центральной частью в виде ризалита, увенчанного фронтоном. К западной стене основного объема примкнул небольшой тамбур со скатной кровлей.

С сентября 1891 г. до мая 1900 г. здание арендовала Екатерининская церковно-приходская школа.

С 1 июля 1902 г. дом по Московской ул. был сдан в аренду Русскому Торгово-Промышленному Банку<sup>10</sup>, отделение которого просуществовало в нем предположительно до 1930-х гг.

В течение советского периода лицевая историческая застройка южной стороны Московской улицы между Оранжерейной и Конюшенными улицами не претерпела значительных изменений, в отличие от дворовых сооружений, большинство из которых к настоящему моменту утрачены. К 1934 г. разобрали все сооружения на участке № 161.

В годы Великой Отечественной войны было разрушено здание бывшей городской тюрьмы, на месте которой в 1950-е гг. построили четырехэтажный жилой дом, вытянутый по оси север-юг (современный адрес: Московская ул., д. 29). В послевоенный период уплотнилась также внутриквартальная застройка, были возведены технологические сооружения (котельная). По Конюшенной улице, д.16 в 1963 г. в глубине от лицевой линии возведен четырехэтажный дом в современном унифицированном для того времени стиле. Проведена реконструкция сохранившегося трехэтажного дома 15 по Оранжерейной улице (год постройки 1917). Угловой дом № 45, в котором с сер. XIX в. размещалась аптека Дерингера, был перестроен и расширен на восток фасадами по красной линии Московской ул., заняв часть исторического соседнего участка

№ 159. Лицевая застройка противоположной стороны Московской ул. также сохранилась частично (д. 18, д. 22-24). В 1970-е гг. напротив пустопорожнего участка между домами № 29 и 31 было сооружено здание магазина и ресторана, д. № 20.

В довоенный период дом № 160 перевели в жилой фонд.

После Великой Отечественной войны здание получило номер 33 по новой городской нумерации. В 1944-1945 гг. в домах № 35 и 33 было размещено Пушкинское отделение связи, что повлекло за собой внутреннюю перепланировку помещений. С конца 1940-х гг. здание снова занимало отделение банка. В последующий период его использование не менялось. В настоящее время в доме № 33 находится отделение №2009/0742 Северо-Западного банка Сбербанка России, таким образом, здание сохраняет историческую гражданскую функцию<sup>11</sup>.

<sup>8</sup> РГИА. Ф. 487. Оп. 7. Д. 5458. Л. 4

<sup>9</sup> РГИА. Ф. 487. Оп. 4. Д. 555. Л. 94, РГИА. Ф. 468. Оп. 15. Д. 236. Л. 4-6.

<sup>10</sup> РГИА. Ф. 487. Оп. 7. Д. 5727. Л. 83, об.

<sup>11</sup> В 2005-2006 гг. в бывшей Городовой Ратуше проводились ремонтно-реставрационные работы, результатом которых стали восстановление художественной отделки фасадов и операционного зала.

Деревянный флигель № 31 в послевоенное время оставался жилым, в 1954-1955 гг. в рамках послевоенного восстановления жилого фонда г. Пушкина в бывшем флигеле Ратуши был проведен комплексный капитальный ремонт с приспособлением под коммунальное жилье

В 2011г. в глубине квартала в южной части исторического участка №159 был построен дом 39, представляющий собой 3 этажный кирпичный дом с мансардой и встроенным в цокольный этаж паркингом.

В рассматриваемом квартале, 3-этажный жилой дом по адресу: ул. Малая, д.58/14, литера А, построен в 1917 году (ранее был двухэтажным); 4-х этажный жилой дом по адресу: ул. Оранжевая, д.13/52, литера А, построен в 1957 году; 4-х этажный жилой дом по адресу: г. Пушкин, ул. Конюшенная, д. 16 построен в 1963 г.

#### Архивные и библиографические источники:

1. Архитекторы Царского Села: от Растрелли до Данини. СПб, 2010.
2. Историческая застройка Царского Села. СПб, 2010.
3. Материалы о городах Придворного ведомства: Царское Село. СПб, 1882.
4. Семенова Г. В. Царское Село знакомое и незнакомое. М, 2009.
5. Семенова Г. В. Соборная площадь Царского Села. СПб, 2006.
6. Собрание фасадов его императорским величеством высочайше апробованных для частных строений в городах Российской империи. СПб, 1809-1812.
7. Сочагин А. Г. Царское Село в открытках конца XIX – начала XX века. СПб, 2001.
8. Цылов Н. И. Атлас города Царского Села с планами. СПб, 1857.

#### Российский государственный исторический архив (РГИА):

1. Ф. 487. Оп. 4. Д. 25. Дело о постройке трех каменных домов под № 158, 160 и 162, на счет суммы выручаемой за проданные от казны дома, для желающих поселиться в оных. 1811-1815 гг.
2. Ф. 487. Оп. 6. Д. 3443. Дело об отдаче 3 каменных домов № 158, 160, 162, выстроенных на счет ссудного капитала, в наем под присутственные места и о приеме по сему случаю из С. Петербургской Казенной палаты 4 т. руб. за 1816 год. 1814-1816 гг.
3. Ф. 485. Оп. 3. Д. 789. Генплан участка № 159 по Московской ул. 1830-70-е гг.
4. Ф. 485. Оп. 3. Д. 790. Генплан участка № 161 по Московской ул. 1830-90-е гг.
5. Ф. 487. Оп. 7. Д. 5458. Дело о предоставлении дома занимаемого Царскосельской Городской Ратушей, в наем под помещение Уездного Казначейства. 1865-1870 гг.
6. Ф. 487. Оп. 4. Д. 555. О ремонте за счет городских доходов зданий,

принадлежащих городу. 1891 г.

7. Ф. 468. Оп. 15. Д. 236. О городских постройках в г. Царском селе и отнесении расходов на счет городских доходов. 1891 г.

8. Ф. 487. Оп. 7. Д. 5727. Дело и переводе начальных мужской и женской школ во флигель при городском каменном доме по Московской ул. под № 160. 1890-1900 гг.

9. Ф. 487. Оп. 6. Д. 3443. Дело об отдаче 3 каменных домов № 158, 160, 162, выстроенных на счет ссудного капитала, в наем под присутственные места и о приеме по сему случаю из С. Петербургской Казенной палаты 4 т. руб. за 1816 год. 1814-1816 гг.

Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб):

- Вр. 43446. Перспектива улицы города Пушкина. (Московская улица перед ратушей). 1938 г.

Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб):  
Ф. 722. Оп. 1. Д. 45. Раскладочная ведомость налогов на недвижимые имущества уездного города Царского Села Санкт-Петербургской губернии. 1906 г.

Архив КГИОП:

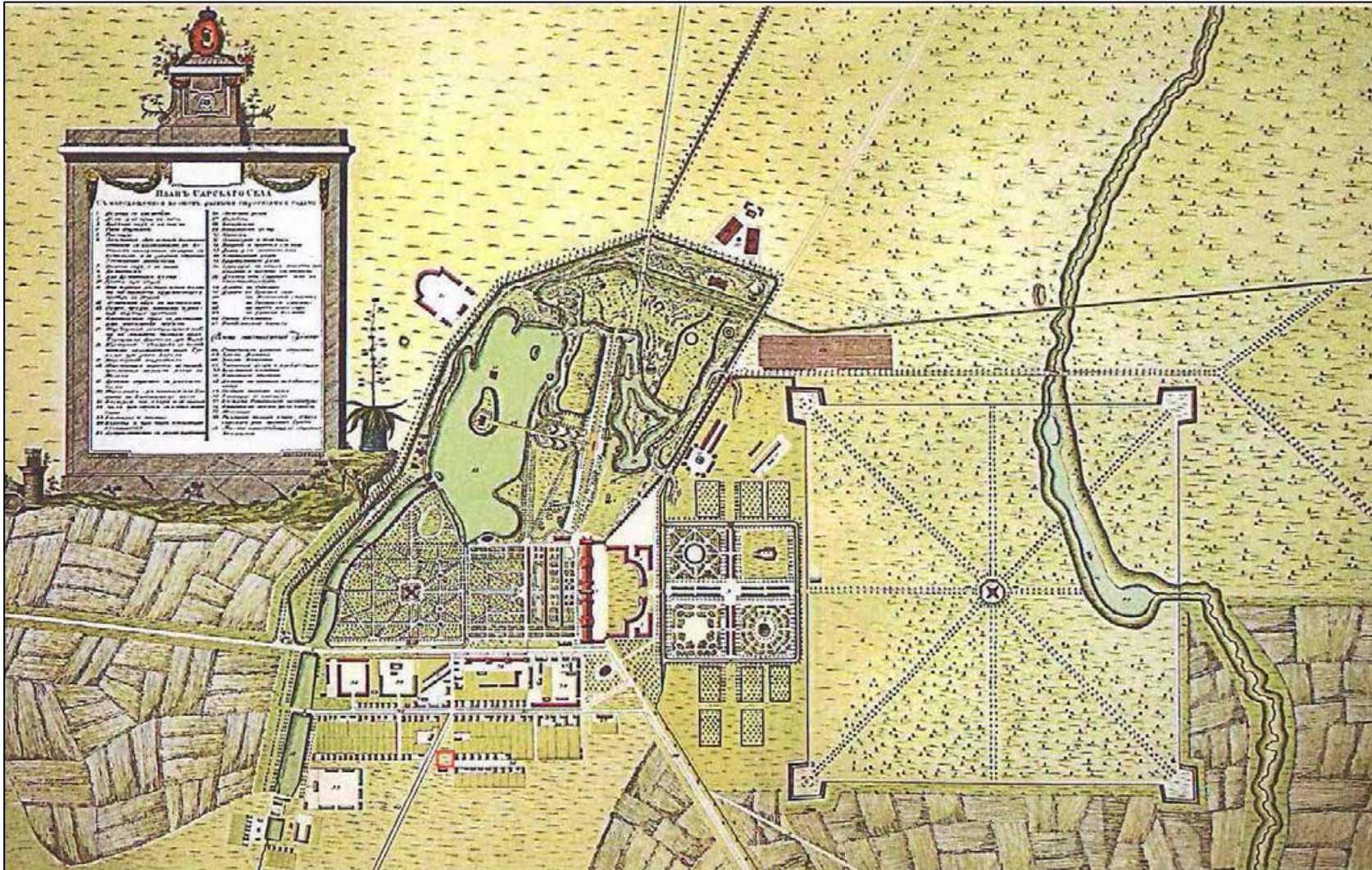
«Акт государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Городская ратуша (с флигелем)» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 31, лит. А, д. 33, лит. А». 2012 г. Архив КГИОП, № 3-5928

Фонды ГМЗ «Царское Село»:

1. ЕД-2014-ХШ КП-17310. Фасад дому купца Абрама Иванова в угольном месте № 306 по Колпинской ул. Проект В. И. Гесте. 1810 г.

2. ЕД-2021-ХШ КП-17317. Фасад дома инженер-поручика Канобио № 83 по Леонтьевской ул. Проект В. И. Гесте. 1814 г.

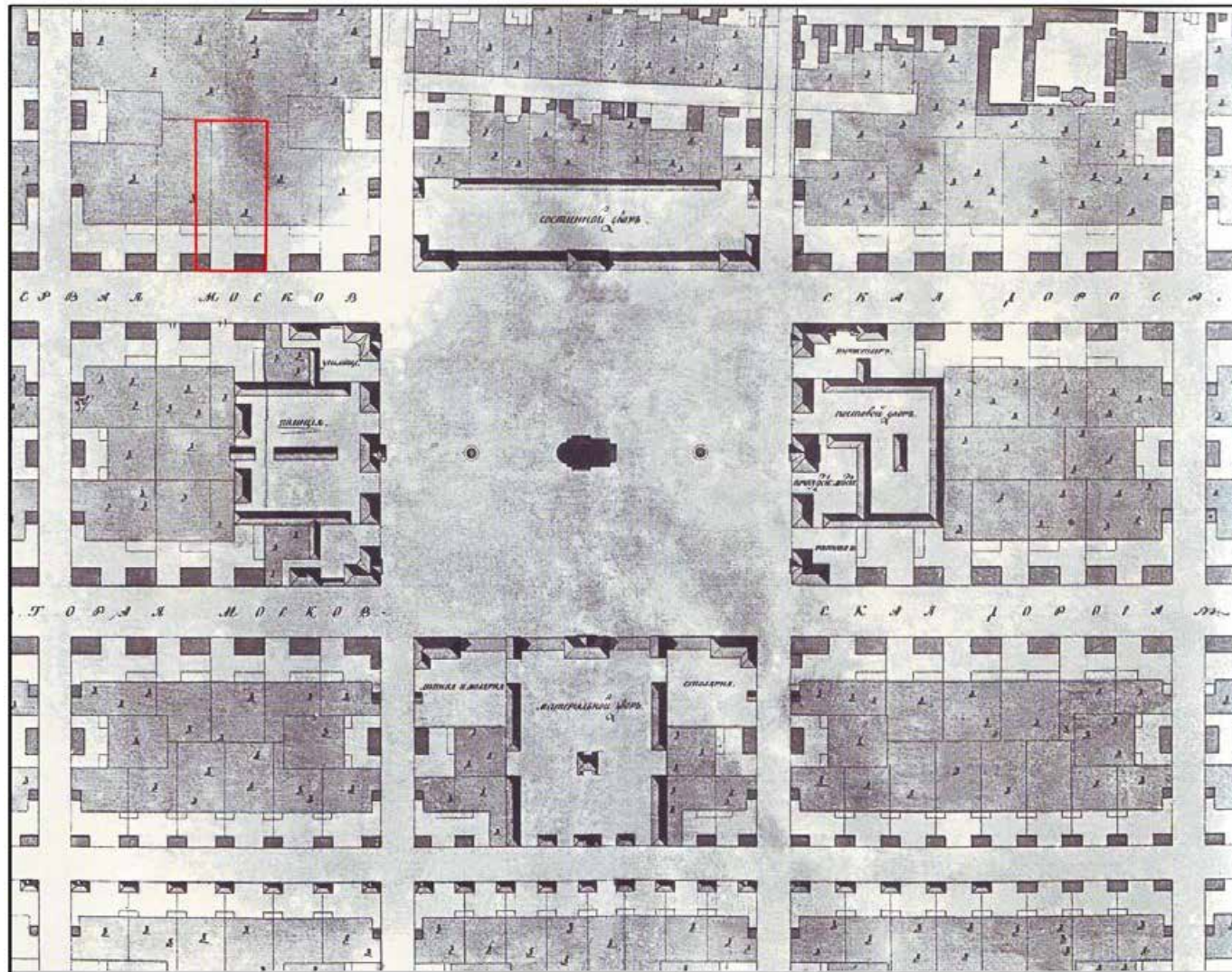
3. ЕД-3400-ХШ КП-19189. План дворового места, состоящего в I уч. гор. Царского Села, по Московской ул. № 160, принадлежащего городскому ведомству. Арх. А. Р. Бах. 14 апреля 1911 г.



1. План Сарского Села с находящимися в оном разными строениями и садами. Худ. И. Кувакин. 1778 г.  
 — территория будущего участка №160 по Московской ул.

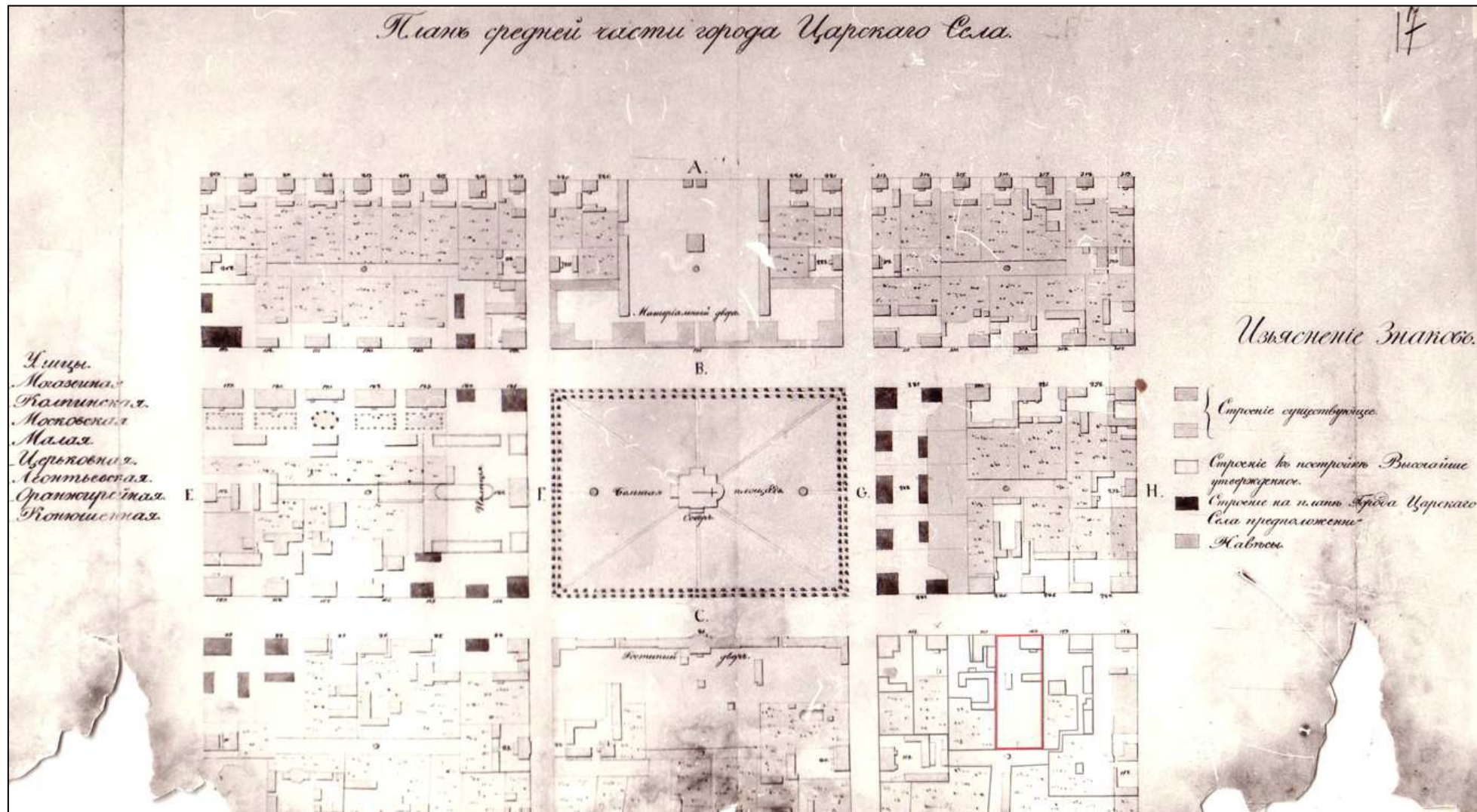


1. 2. План города Царского села с показанием старого и вновь выстроенного строения. Копия проекта В.И. Гесте. 1810 г. Фрагмент. // Семенова Г. В. Царское Село знакомое и незнакомое. М, 2009.



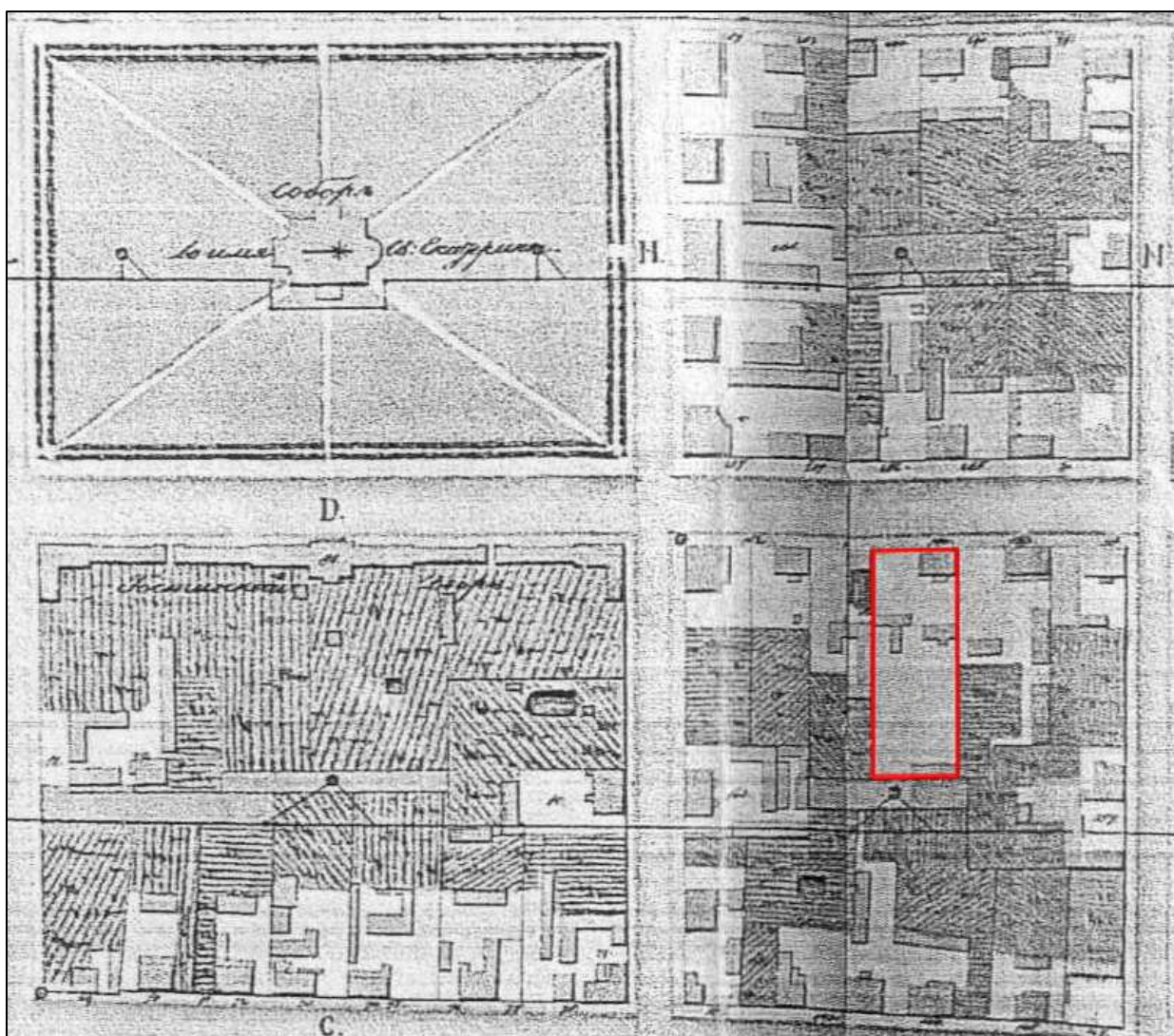
2. Проект планировки и застройки центра Царского Села. Арх. В.И. Гесте. Фрагмент. 1809 г.

// Семенова Г. В. Соборная площадь Царского Села. СПб, 2006.



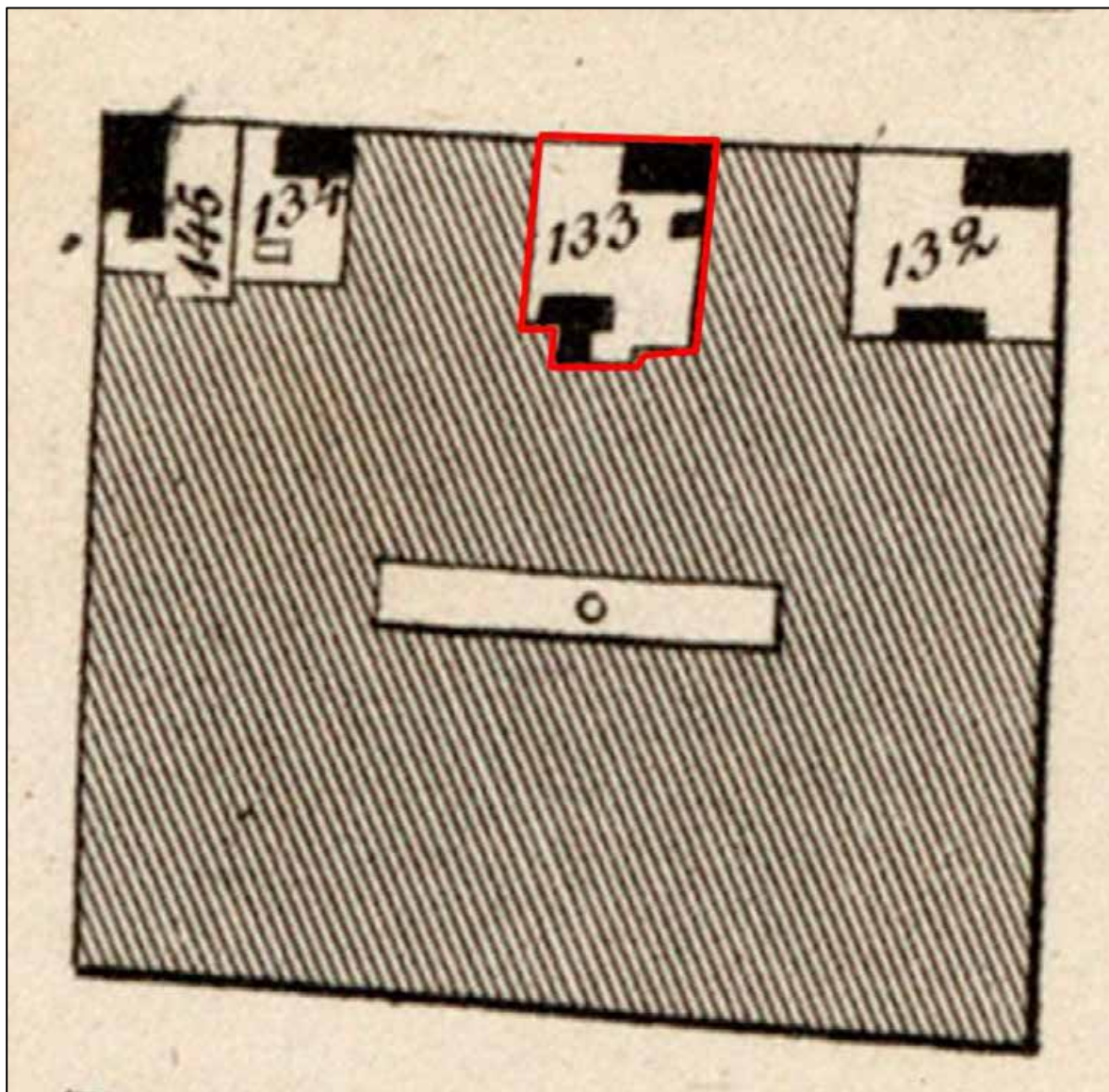
4. План средней части города Царскаго Села. 1830 гг.

// Семенова Г. В. Соборная площадь Царскаго Села. СПб, 2006.



5. План Царского Села. 1838 г. Фрагмент.

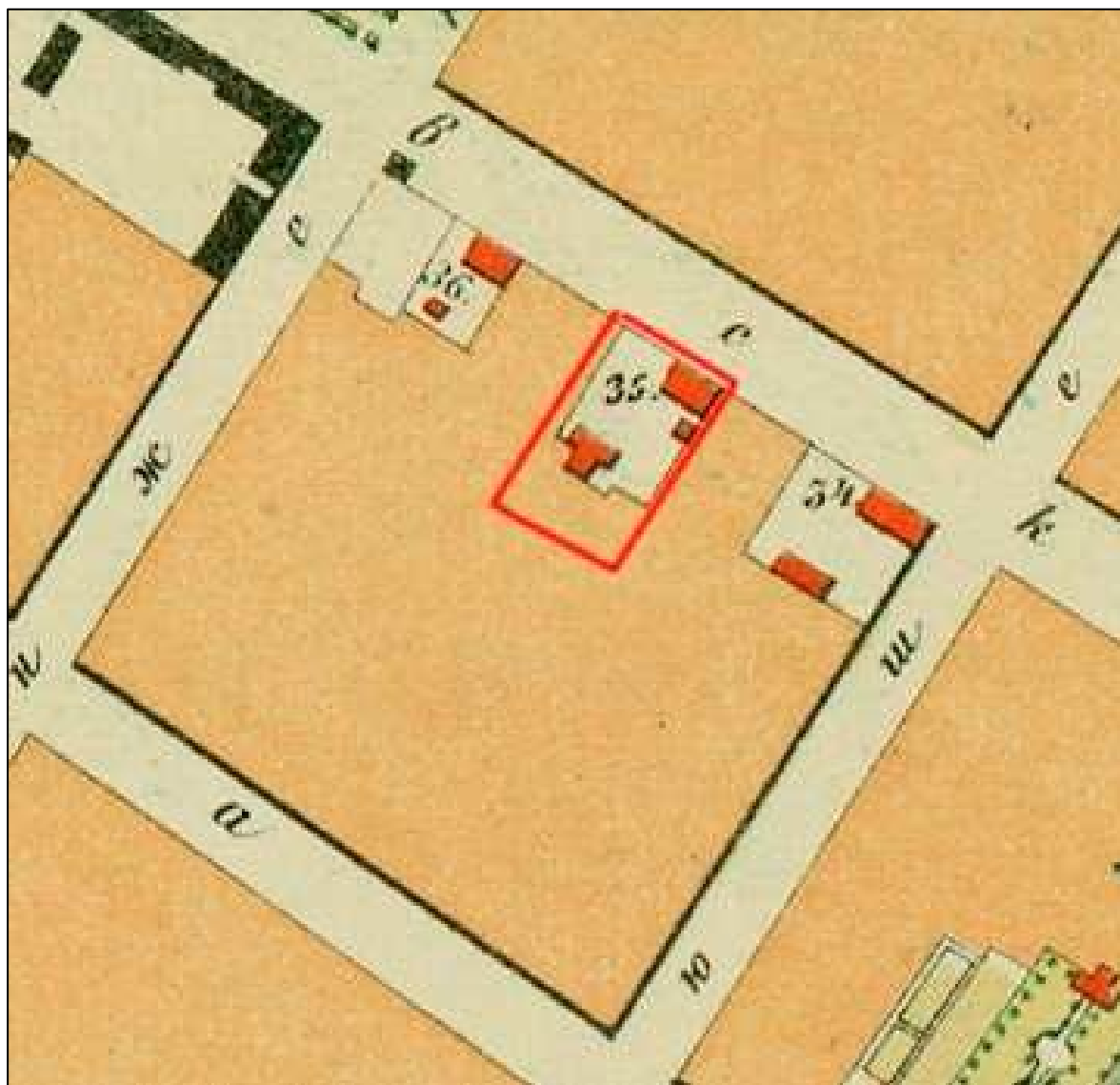
// Семенова Г. В. Царское Село знакомое и незнакомое. М, 2009.



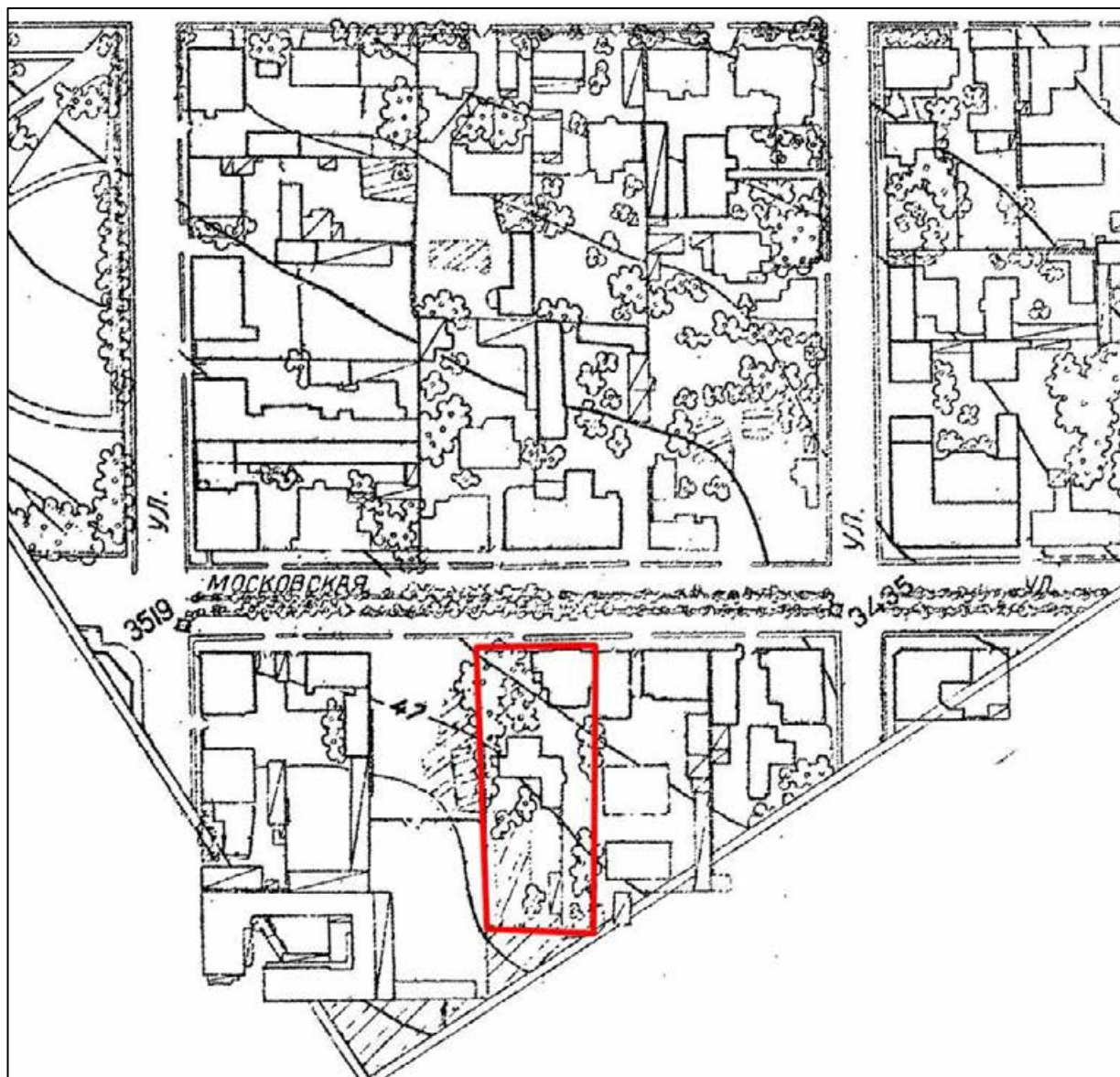
6. План города Царского Села, гравированный со съемки генерал-лейтенанта Шуберта при Военно-топографическом депо. 1844 г. Фрагмент.

— Участок Городовой Ратуши и Уездного Казначейства.

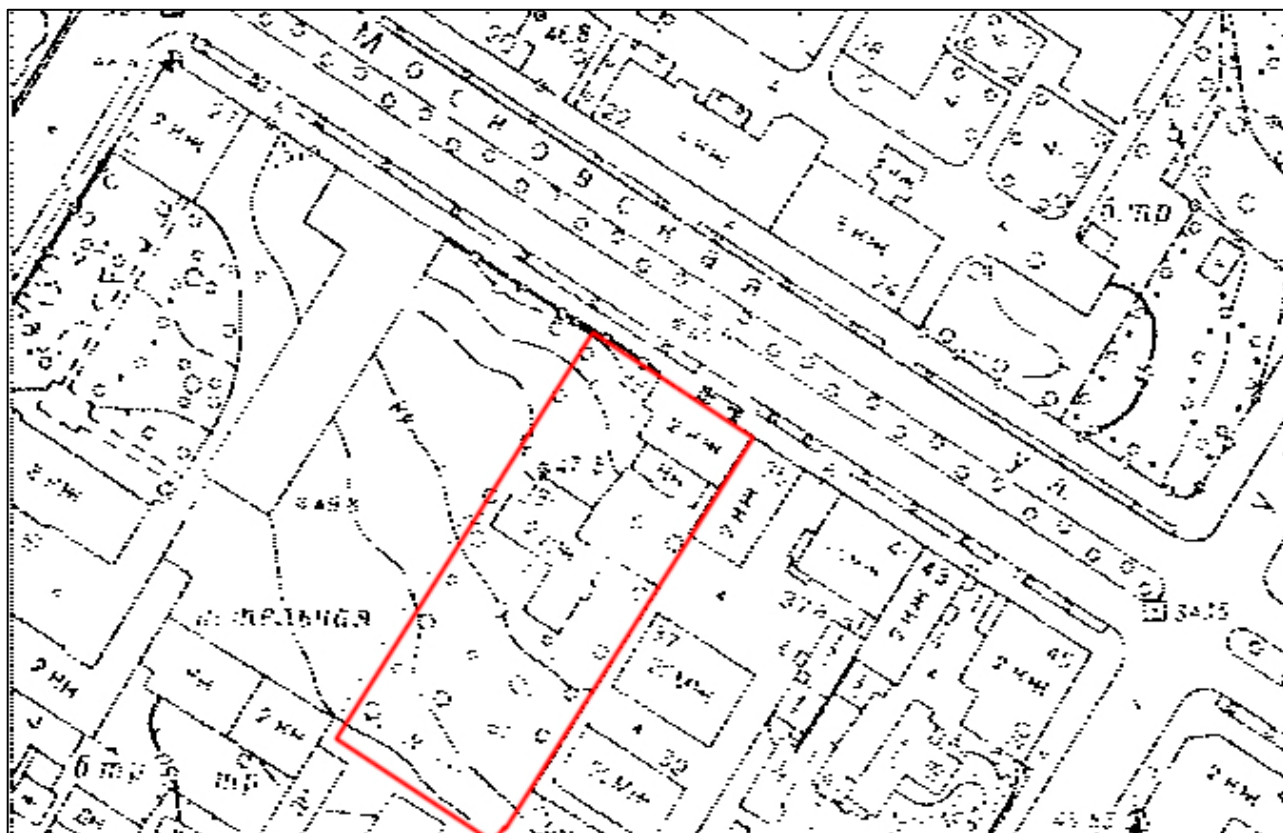




8. План города Царского Села. 1867 г. РГИА. Ф. 485. Оп. 3. Д. 600. Л. 1.  
— Участок №160 по Московской улице.

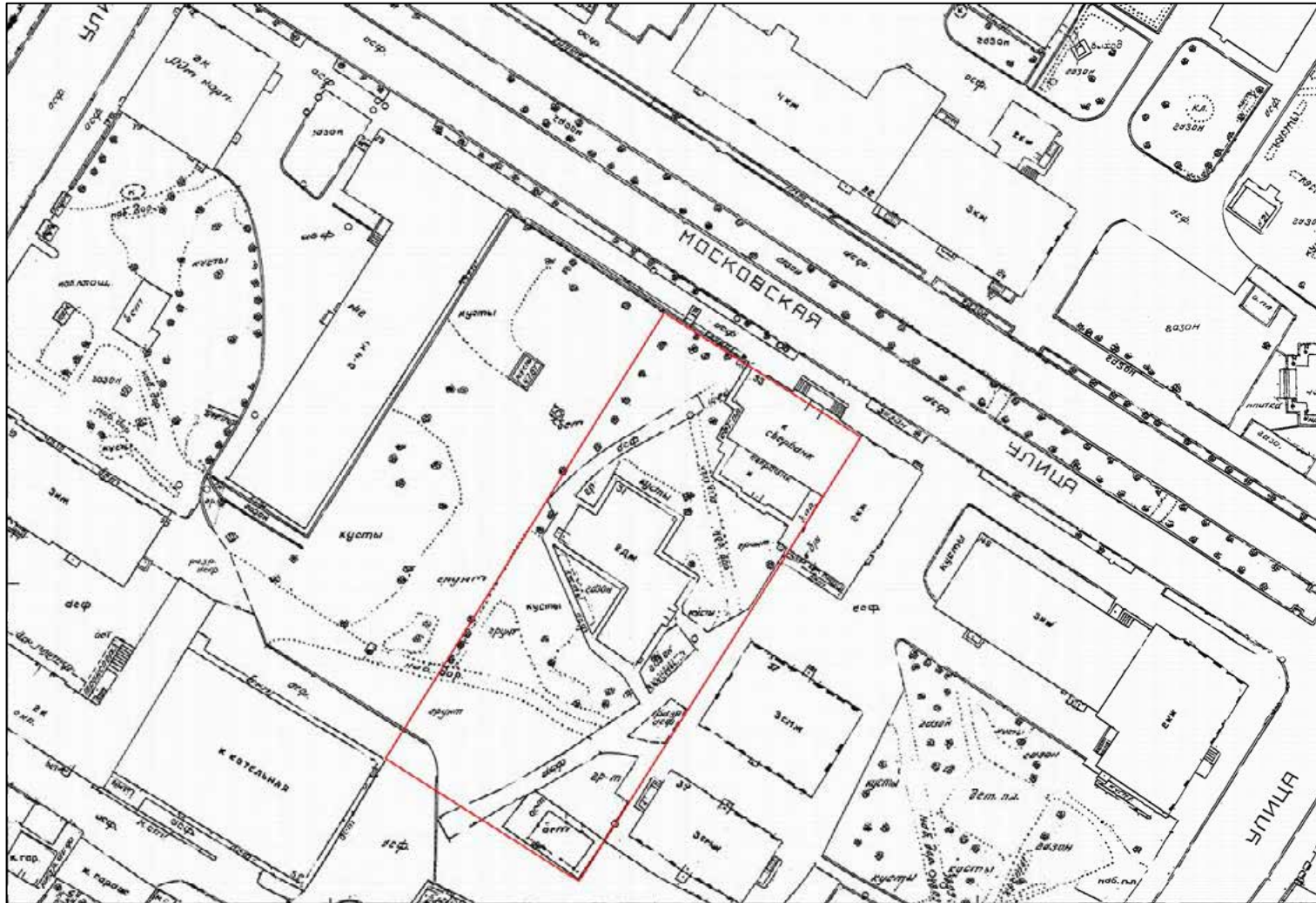


9. Топографический план г. Пушкина масштаба 1:2000 ДСП. Фрагмент. 1934 г. 1830-08.  
— Границы участка бывшей Городовой ратуши.



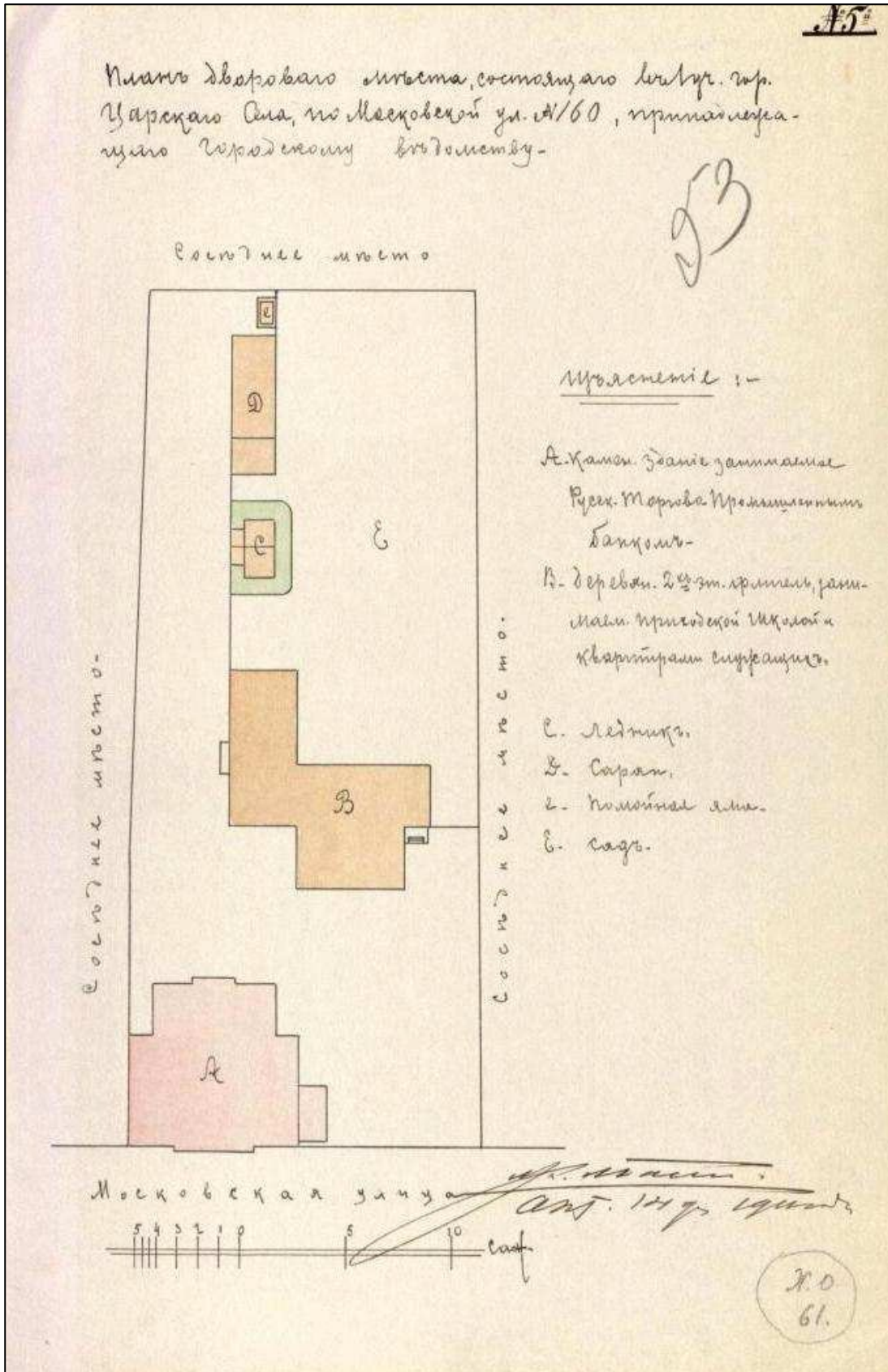
10. Топографический план г. Пушкина масштаба 1:2000 ДСП. Фрагмент. 1962 г. 1830-08.

— Границы участка бывшей Городовой ратуши.

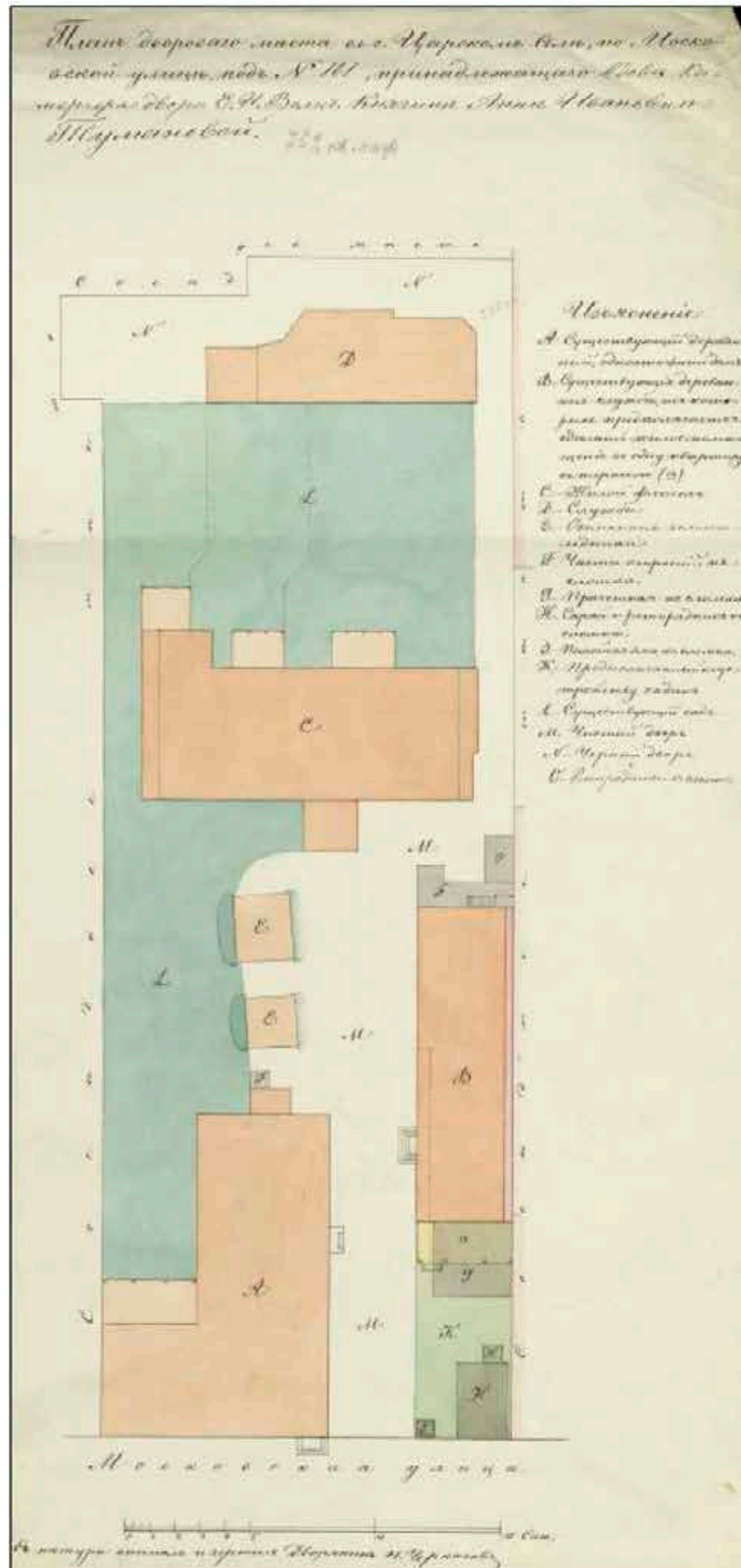


11. Топографический план г. Пушкина масштаба 1:2000 ДСП. Фрагмент. 2010 г. 1830-08.

— Границы участка бывшей Городовой ратуши.



12. План дворового места, состоящего в 1 участке гор. Царского Села, по Московской ул. № 160, принадлежащего городскому ведомству. Арх. А. Р. Бах. 14 апреля 1911 г. Фонды ГМЗ «Царское Село». ЕД-3400-ХIII КП-19189.



13. Генплан участка № 161 по Московской ул. 1911 г. РГИА. Ф. 485. Оп. 3. Д. 790. Л. 6



14. Вид перспективы Московской ул. Фотография 1900-х гг.  
Из кн.: Сочагин А. Г. Царское Село в открытках конца XIX – начала XX века. СПб, 2001.



15. Вид перспективы Московской ул. Фотография 1900-х гг. Фрагмент.



16. Царское Село. Русский Торгово-Промышленный Банк. Открытка. 1900-е гг.  
Из кн.: Сочагин А. Г. Царское Село в открытках конца XIX – начала XX века. СПб, 2001.

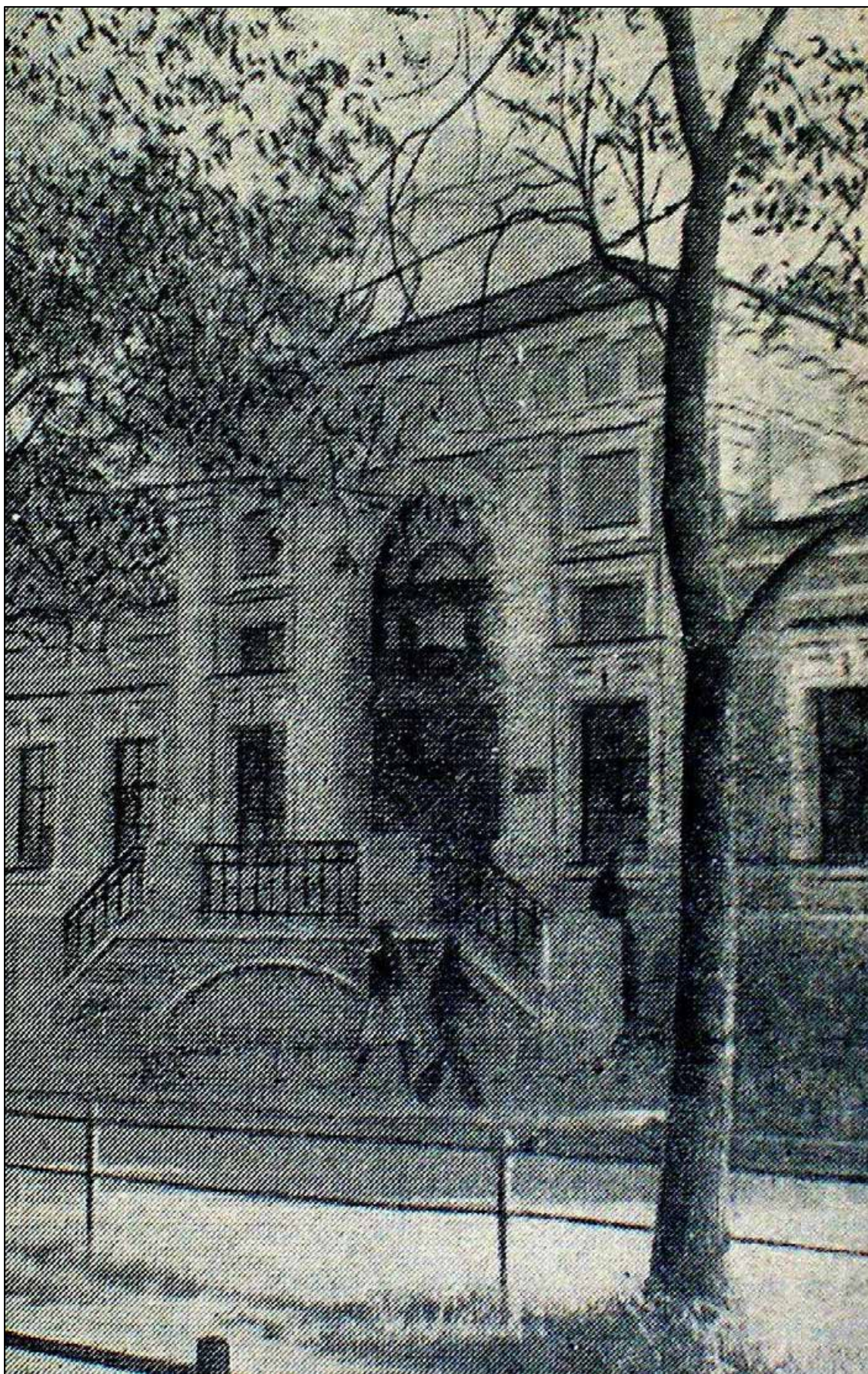


17. Перспектива улицы города Пушкина. (Московская улица перед ратушей). 1938 г.

ЦГАККФД СПб. Вр. 43446.



17. Перспектива улицы города Пушкина. (Московская улица перед ратушей). 1938 г. Фрагмент.



19. «У здания сберкассы» (Дом № 33 по Московской ул.). Фотография из газеты «Большевистское слово», № 88(1209) за 28 июля 1949 г.



20. Дом № 33 по Московской ул. Лицевой фасад. Фотофиксация перед проведением реставрационных работ. 2006 г. //«Акт государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Городская ратуша (с флигелем)» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 31, лит. А, д. 33, лит. А». 2012 г. Архив КГИОП, № 3-5928



21. Дом № 33 по Московской ул. Западный боковой фасад. Фотофиксация перед проведением реставрационных работ. 2006 г.

«Акт государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Городская ратуша (с флигелем)» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 31, лит. А, д. 33, лит. А». 2012 г. Архив КГИОП, № 3-5928



22. Дом № 33 по Московской ул. Южный (дворовый) фасад. Фотофиксация перед проведением реставрационных работ. 2006 г.

«Акт государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Городская ратуша (с флигелем)» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 31, лит. А, д. 33, лит. А». 2012 г. Архив КГИОП, № 3-5928



23. Дом № 31 по Московской ул. Восточный фасад. Фото до расселения. 2000-е гг. «Акт государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Городская ратуша (с флигелем)» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 31, лит. А, д. 33, лит. А». 2012 г. Архив КГИОП, № 3-5928



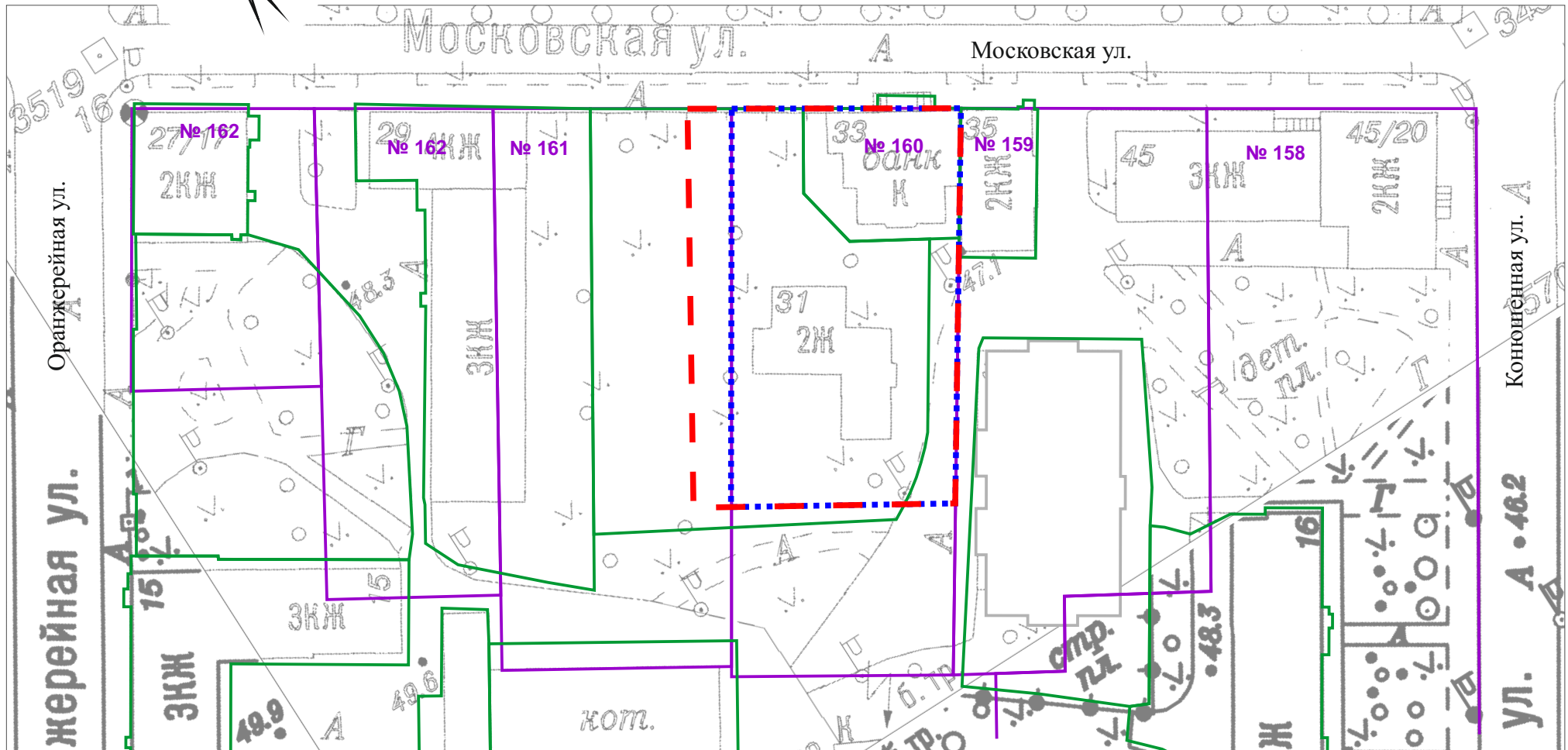
24. Дом № 31 по Московской ул. Вид с юго-запада. Фото 2010 г.  
«Акт государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Городская ратуша (с флигелем)» по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 31, лит. А, д. 33, лит. А». 2012 г.  
Архив КГИОП, № 3-5928

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

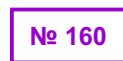
**К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А**

**Совмещенная схема границ**

# СОВМЕЩЕННАЯ СХЕМА ГРАНИЦ



Условные обозначения:



№ 160 исторические границы и номера участков



границы кадастровых участков 2026 г.



граница территории ОКН регионального значения  
«Городовая ратуша» 2013 г.



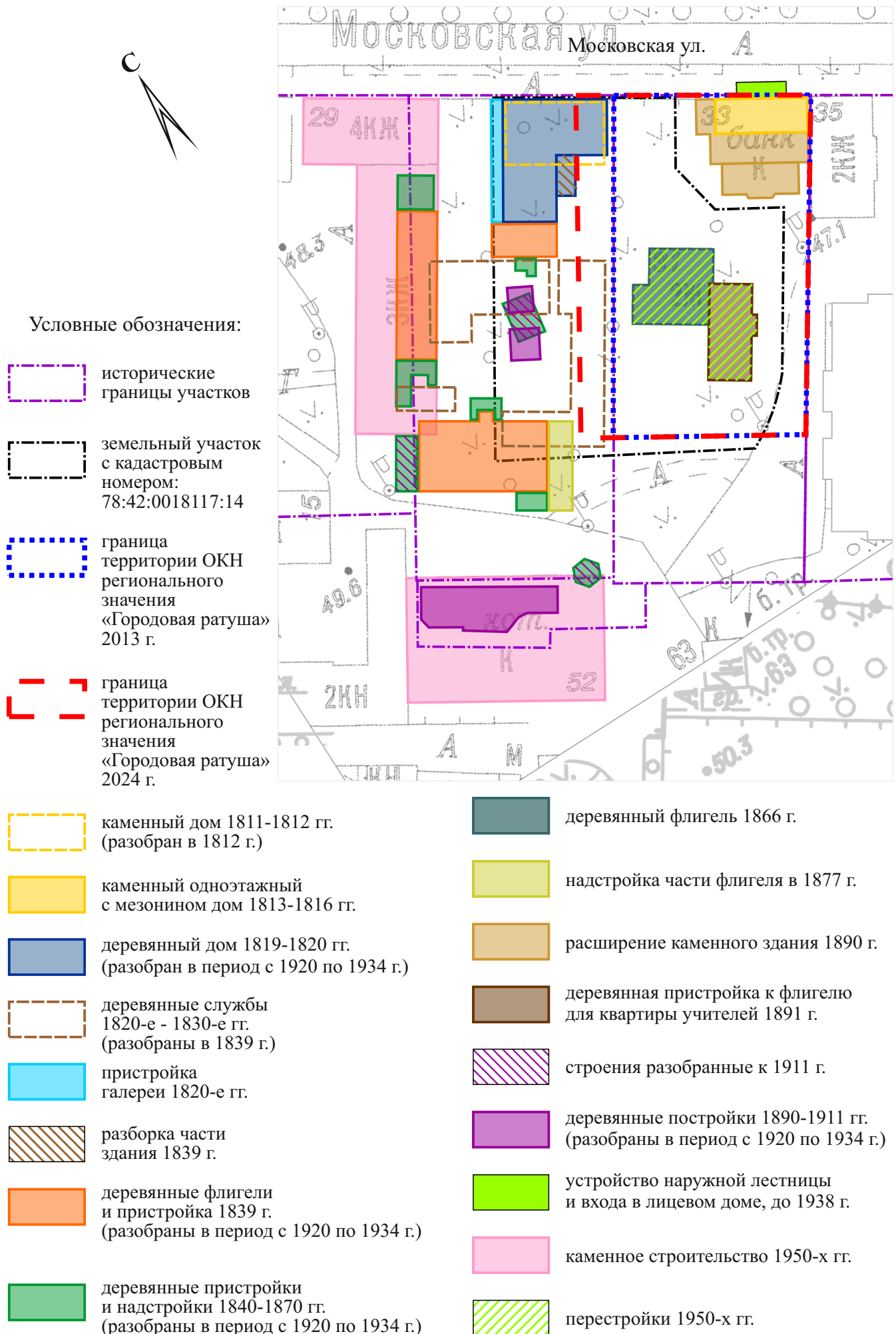
граница территории ОКН регионального значения  
«Городовая ратуша» 2024 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 5**

**К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А**

**Историко-культурный опорный план**

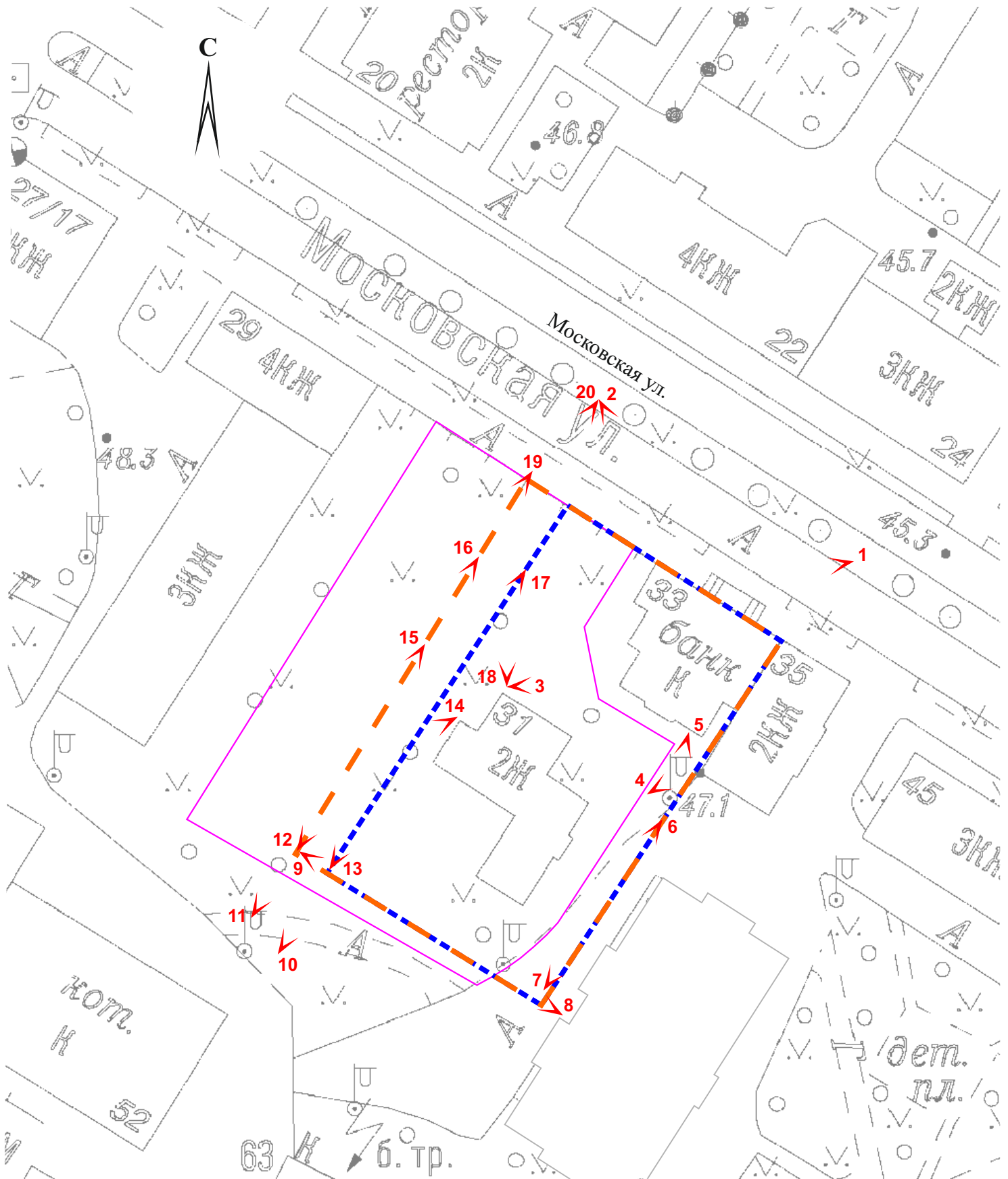
# 213 СХЕМА ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЙ (ИСТОРИКО-АРХИТЕКТУРНЫЙ И ИСТОРИКО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ) ОПОРНЫЙ ПЛАН



**ПРИЛОЖЕНИЕ 6**

**К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А**

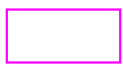
**Материалы фотофиксации территории объекта культурного наследия**



Условные обозначения:



точки  
фотофиксации



земельный участок с кадастровым  
номером: 78:42:0018117:14



граница территории ОКН регионального значения  
«Городовая ратуша» 2013 г.



граница территории ОКН регионального значения  
«Городовая ратуша» 2024 г.



- 1 ОКН регионального значения «Городовая ратуша»  
 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А  
 Вид на запад на северо-восточный фасад ОКН с Московской ул.  
 Дата съемки: 16.12.2025 г.



- 2 ОКН регионального значения «Городовая ратуша»  
 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А  
 Вид на юго-восток с Московской ул. на северо-восточную границу территории ОКН  
 Дата съемки: 16.12.2025 г.



- 3 ОКН регионального значения «Городовая ратуша»  
 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А  
 Вид на восток на северо-западный и юго-западный фасады ОКН  
 Дата съемки: 16.12.2025 г.



- 4 ОКН регионального значения «Городовая ратуша»  
 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А  
 Вид на северо-восток на фрагмент юго-восточного фасада ОКН  
 Дата съемки: 16.12.2025 г.



- 5 ОКН регионального значения «Городовая ратуша»  
 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А  
 Вид на юг вдоль юго-восточной границы территории ОКН  
 Дата съемки: 16.12.2025 г.



- 6 ОКН регионального значения «Городовая ратуша»  
 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А  
 Вид на юго-восток вдоль юго-восточной границы территории ОКН  
 Дата съемки: 16.12.2025 г.



- 7 ОКН регионального значения «Городовая ратуша»  
 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А  
 Вид на северо-восток вдоль юго-восточной границы территории ОКН  
 Дата съемки: 16.12.2025 г.



- 8 ОКН регионального значения «Городовая ратуша»  
 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А  
 Вид на северо-запад вдоль юго-западной границы территории ОКН  
 Дата съемки: 16.12.2025 г.



- 9 ОКН регионального значения «Городовая ратуша»  
 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А  
 Вид на юго-восток вдоль юго-западной границы территории ОКН  
 Дата съемки: 16.12.2025 г.



- 10 ОКН регионального значения «Городовая ратуша»  
 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А  
 Вид на северо-восток на юго-западную границу территории ОКН  
 Дата съемки: 16.12.2025 г.



- 11 ОКН регионального значения «Городовая ратуша»  
 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А  
 Вид на северо-восток на юго-западный угол границы территории ОКН  
 Дата съемки: 16.12.2025 г.



- 12 ОКН регионального значения «Городовая ратуша»  
 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А  
 Вид на северо-восток вдоль северо-западной границы территории ОКН  
 Дата съемки: 16.12.2025 г.



- 13 ОКН регионального значения «Городовая ратуша»  
 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А  
 Вид на северо-восток на территорию ОКН от его юго-западной границы  
 Дата съемки: 16.12.2025 г.



- 14 ОКН регионального значения «Городовая ратуша»  
 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А  
 Вид на юго-запад на территории ОКН  
 Дата съемки: 16.12.2025 г.



15 ОКН регионального значения «Городовая ратуша»  
 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А  
 Вид на юго-запад вдоль юго-западной границы территории ОКН  
 Дата съемки: 16.12.2025 г.



16 ОКН регионального значения «Городовая ратуша»  
 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А  
 Вид на юго-запад вдоль юго-западной границы территории ОКН  
 Дата съемки: 16.12.2025 г.



17 ОКН регионального значения «Городовая ратуша»  
 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А  
 Вид на юго-запад на территории ОКН  
 Дата съемки: 16.12.2025 г.



18 ОКН регионального значения «Городовая ратуша»  
 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А  
 Вид на север на территории ОКН  
 Дата съемки: 16.12.2025 г.



- 19 ОКН регионального значения «Городовая ратуша»  
 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А  
 Вид на юго-запад с Московской ул. вдоль северо-западной границы территории ОКН  
 Дата съемки: 16.12.2025 г.



- 20 ОКН регионального значения «Городовая ратуша»  
 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А  
 Вид на юго-запад с Московской ул. на северо-западный угол границы территории ОКН  
 Дата съемки: 16.12.2025 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 7**

**К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А**

**Проект границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А.**

## 1. Схема территории объекта культурного наследия

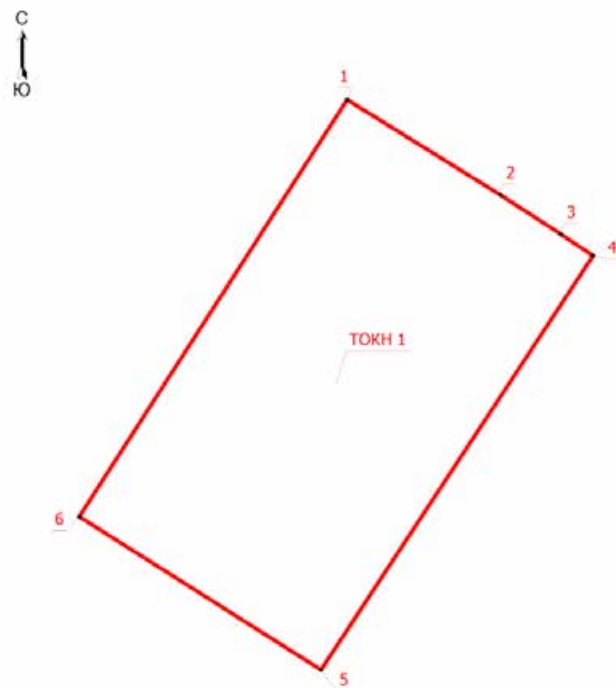


Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия
- Объект культурного наследия

**План поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия:**



Условные обозначения:

— - Граница территории объекта культурного наследия

**4. Координаты поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия**

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости	
	Новый X	Новый Y
1	70090,99	119103,41
2	70079,78	119121,46
3	70075,15	119128,59
4	70072,61	119132,40
5	70023,81	119100,33
6	70041,85	119071,83
1	70090,99	119103,41

**Режим использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Городовая ратуша», расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А.**

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территориях объектов культурного наследия и не являющихся объектами культурного наследия.
2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.
3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 8**

**К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А**

**Закон 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» (в редакции Закона Санкт-Петербурга от 19.02.2025 № 89-19, вступившего в силу 26.02.2025)**

**(выкопировка)**

#### **Часть 4. Режимы и требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга**

##### **1. Общие требования режима использования земель в границах охранных зон (ОЗ-2)**

1.1. На территории ОЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

1.1.1. Запрещается строительство объектов капитального строительства, за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды) после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.1.2. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом «Об охране окружающей среды».

1.1.3. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

1.1.4. Запрет, указанный в пункте 1.1.3 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 исторического здания, влекущие изменение его внешнего облика, допускаемое Режимами.

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, 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 исторического здания осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.1.5. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем пункте.

В отношении исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки может выполняться:

а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку, но не выше меньшего по высоте из лицевых корпусов, расположенных перед соответствующим дворовым корпусом (зданием);

б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши и угла наклона, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных

на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши при условии сохранения угла наклона, размеров и конфигурации исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку;

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую высотную отметку крыши меньшего по высоте из лицевых корпусов, расположенного непосредственно перед соответствующим дворовым пространством;

д) локальные изменения лицевых фасадов в уровне первого, цокольного и подвального этажей 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 исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, в том числе формирующих внутриквартальную застройку, для которых ранее данный подпункт не применялся.

1.1.6. Запрещается размещение инженерного оборудования зданий на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки.

1.1.7. Запрещается размещение рекламных и информационных конструкций на крышах исторических зданий.

1.2. На территории ОЗ-2 устанавливаются следующие ограничения:

1.2.1. Ремонт, реконструкция, строительство, допускаемые Режимы, должны предусматривать понижение уровня культурного слоя улиц и дворовых пространств (в пределах, не наносящих ущерба существующей застройке и археологическому слою), восстановление цоколей, отмосток и мощения с дренированием грунта, а также водоотвод от соответствующего здания, строения, сооружения.

Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

1.2.2. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, а также капитальный ремонт исторических зданий, допускаемые Режимы, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.2.3. Размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

1.2.4. Параметры временных (некапитальных) строений, сооружений, размещаемых в пределах открытых городских пространств (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.

1.2.5. Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, за исключением рекламных и информационных тумб, не должны превышать следующие значения:

ширина – 1,8 м;

высота – 1,8 м.

Параметры формата рекламного (информационного) поля рекламных и информационных тумб не должны превышать следующие значения:

ширина – 1,4 м;

высота – 3 м.

1.2.6. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки при условии сохранения ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 1.2.7 настоящего раздела.

1.2.7. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки:

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 1,0 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.

1.2.8. Размещение рекламных и информационных конструкций на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

## **2. Общие требования к градостроительным регламентам в границах охранных зон (ОЗ-2)**

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимам.

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

2.3. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за границы земельного участка, имеющего общую границу с улицами и(или) красными линиями улиц, за исключением внутриквартальных проездов, – 1,5 м для устройства крылец и приямков.

2.4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – в соответствии со схемой, указанной в приложении 2 к Режимам. Для случаев восстановления исторических зданий – не превышающая высоты утраченного исторического здания.

2.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (по санитарной классификации)).

2.6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

2.7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

2.8. Требования к минимальной, максимальной площади зданий в отношении реконструкции и восстановления исторических зданий не устанавливаются. Специальные требования Режимов в отношении реконструкции и восстановления исторических зданий не распространяются.

### **7.13. Пушкинский район Санкт-Петербурга**

#### **7.13.1. Специальные требования режима использования земель в границах ОЗ-2(42)01, ОЗ-2(42)04, ОЗ-2(42)07, ОЗ-2(42)09**

7.13.1.1. Проведение работ по сохранению и восстановлению (регенерации) историко-градостроительной и природной среды объекта (объектов) культурного наследия допускается при условии сохранения следующих средовых характеристик:

доминирование зеленых насаждений в городской среде;

принцип застройки рассредоточенными зданиями с озелененными разрывами (расстояние между зданиями, строениями – не менее 15 м);

тип крыш объектов жилой застройки – скатные.

7.13.1.2. При осуществлении строительства (в рамках регенерации историко-градостроительной среды), реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности необходимо сохранение стилистических характеристик исторических зданий, проведение мероприятий по визуальной нейтрализации диссонирующих объектов с помощью зеленых насаждений.

7.13.1.3. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

7.13.1.4. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

#### **7.13.2. Специальные требования к градостроительным регламентам в границах ОЗ-2(42)01, ОЗ-2(42)04, ОЗ-2(42)07, ОЗ-2(42)09**

7.13.2.1. Максимальная площадь жилой застройки – 800 кв. м.

7.13.2.2. Максимальный процент застройки в границах базисного квартала 18110 – 45 %.

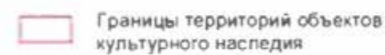
7.13.2.3. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на территории базисного квартала 18110 – не более 15 м при условии угла наклона крыши не более 30 градусов.

**ХАРАКТЕРИСТИКИ И ЭЛЕМЕНТЫ ИСТОРИЧЕСКОЙ  
(ИСТОРИКО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ) СРЕДЫ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КАРТА 1. ЦЕННЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ И  
ЛАНДШАФТНО-КОМПОЗИЦИОННОЙ СТРУКТУРЫ  
(выкопировка)**



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

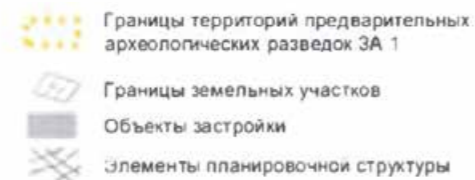
**ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ:**



**ЦЕННЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ИСТОРИЧЕСКОЙ  
ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ:**



**ЦЕННЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ЛАНДШАФТНО-  
КОМПОЗИЦИОННОЙ СТРУКТУРЫ**

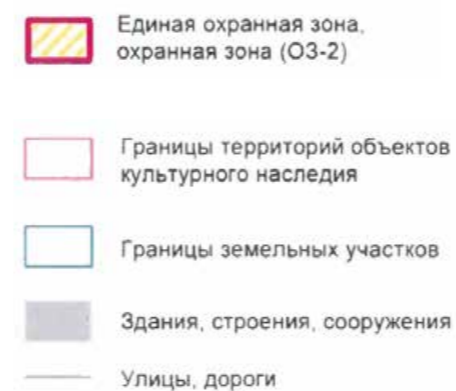


**ГРАНИЦЫ ОБЪЕДИНЕННЫХ ЗОН ОХРАНЫ  
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,  
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
(выкопировка)**



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

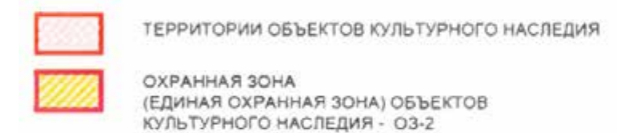
**ОБЪЕДИНЕННЫЕ ЗОНЫ ОХРАНЫ  
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,  
РАСПОЛОЖЕННЫХ ЗА ПРЕДЕЛАМИ  
ИСТОРИЧЕСКИ СЛОЖИВШИХСЯ  
ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНОВ:**



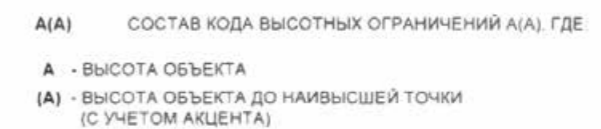
**КАРТА ВЫСОТНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
НА ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕДИНЕННЫХ ЗОН ОХРАНЫ  
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,  
РАСПОЛОЖЕННЫХ ЗА ПРЕДЕЛАМИ  
ИСТОРИЧЕСКИ СЛОЖИВШИХСЯ  
ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНОВ  
(выкопировка)**



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**



**МАКСИМАЛЬНЫЕ ВЫСОТЫ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ  
(УСТАНОВЛИВАЮТСЯ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ,  
УЧАСТКОВ ЗОН ОХРАНЫ)**



граница территории ОКН регионального значения «Городовая ратуша»

**ПРИЛОЖЕНИЕ 9**

**К акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, литера А**

**Копия договора**

**ДОГОВОР № 1/2025 –ГИКЭ-ГТ**

г. Санкт-Петербург

«17» декабря 2025 г.

**Акционерное общество «ВМБ-ТРАСТ»**, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Гришина А.О., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель **Зайцева Дарья Александровна**, ОГРНИП №320784700063415, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

Исполнитель принимает на себя обязательства по организации, проведению и согласованию в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории культуры Санкт-Петербурга (КГИОП) государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающие изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Городовая ратуша», по адресу: СПб, г. Пушкин, Московская ул., д. 33, лит. А.

**2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ**

а. Срок выполнения работ по Договору составляет 30 (тридцать) календарных дней с момента передачи Исполнителю комплекта исходной документации (выписка ЕГРН, топосъемка, Приказ об утверждении границ ОКН, схема земельного участка с поворотными точками).

б. Срок рассмотрения документации в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории культуры Санкт-Петербурга определяется согласно действующему регламенту.

и. Начало выполнения работ по Договору: с момента его подписания, при условии получения Исполнителем исходных данных.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

а. Общая стоимость Работ по Договору составляет \_\_\_\_\_ рублей, 00 коп. (НДС не облагается ввиду применения Исполнителем упрощенной системы налогообложения, гл. 26.2 НК РФ).

б. Оплата работ по Договору производится в следующем порядке:

Оплата в размере 100% производится после получения Заказчиком результата оказанных услуг (выполненных работ) на основании подписанного Сторонами Акта сдачи-приемки оказанных услуг (выполненных работ).

- Расчеты между Сторонами по настоящему Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет Исполнителя, указанный в разделе 8 настоящего Договора.

**4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ**

а. По окончании работ Исполнитель передает Заказчику согласованный Акт ГИКЭ на электронном носителе в редактируемом формате и формате PDF.

b. Заказчик в течении 5 рабочих дней после получения Документации и подписанного Исполнителем Акта сдачи-приемки выполненных работ (услуг) обязан передать Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки выполненных работ (услуг) или мотивированный отказ от его подписания.

c. Отказ от приемки Заказчиком Результата работ по Договору считается мотивированным в случае их несоответствия условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Результата работ Стороны в течении 10 рабочих дней составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Исполнитель дорабатывает Документацию за свой счет и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.

## 5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### a. Заказчик обязуется:

- i. Передать Исполнителю необходимую для производства работ по Договору исходную документацию.
- ii. Производить оплату выполненных в соответствии с Договором работ в размере, в порядке и в сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.
- iii. Принять Результат работ в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков направить Исполнителю мотивированный отказ от их приемки в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.
- iv. В случае необходимости обеспечить доступ Исполнителя на объект, в том числе с целью выполнения фотофиксации.

### b. Исполнитель обязуется:

- i. Соблюдать установленные Договором сроки.
- ii. Обеспечивать соответствие Результата работ требованиям действующего на момент заключения договора законодательства в области охраны объектов культурного наследия.
- iii. Обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований.
- iv. Самостоятельно оценивать результаты исследований, ответственно и точно формулировать выводы исследований.
- v. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении исследований информации.
- vi. Немедленно предупредить в письменном виде Заказчика при обнаружении независимых от Исполнителя обстоятельств, которые могут негативно повлиять на результаты выполняемых работ и сроки их завершения.
- vii. Не передавать разработанную Документацию третьим лицам без согласия Заказчика.
- viii. Устранять, выявленные КГИОП в рамках рассмотрения Документации замечания по выполненной работе.

## 6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

a. Договор (включая все приложения к нему), его форма, заключение, действие, исполнение, изменение и расторжение, права и обязанности сторон по Договору, а также вопросы действительности Договора регулируются и толкуются в соответствии с нормами права Российской Федерации.

b. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с Договором (включая все приложения к нему), его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным

основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 10 (десяти) дней после направления претензии.

с. Досудебный порядок разрешения спорных вопросов обязателен.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

а. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) одинаковых экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

## 8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**ЗАКАЗЧИК:**  
АО «ВМБ-ТРАСТ»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
Индивидуальный предприниматель  
Зайцева Дарья Александровна

Генеральный директор



М.п.

/ А.О. Гришин /

Индивидуальный предприниматель

Зайцева  
Дарья  
Александровна

М.п.



Д.А. Зайцева/