

## АКТ

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Обособляющий Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К: «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Обособляющий Ф.Тейхмана», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К» (шифр: С32-0008/25), разработанной ООО «КАНТ» в 2025 году**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в составе экспертной комиссии: Куминов С.Е., Саюшев Б.М., Курленьиз Г.А. (*Приложение № 9*) на основании договоров с экспертами от 11.02.2026 №№ С32-0008/25/Э1, С32-0008/25/Э2, С32-0008/25/Э3.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 11 февраля 2026 года по 16 февраля 2026 года.

### **2. Место проведения экспертизы:**

г. Санкт-Петербург.

### **3. Заказчик экспертизы:**

Общество с ограниченной ответственностью «КАНТ» (ООО «КАНТ»). Юридический адрес: 191023, г. Санкт-Петербург, Банковский пер., дом 3, литера Б, офис 4, пом. 18-Н, ИНН: 7804493623, ОГРН: 1127847491793.

### **4. Фамилия, имя и отчество (при наличии), образование, специальность, ученая степень (звание) (при наличии), стаж работы, место работы и должность эксперта:**

*- Председатель экспертной комиссии:*

**КУМИНОВ СЕРГЕЙ ЕВГЕНЬЕВИЧ**, образование высшее (ГОУВПО «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет»: диплом бакалавра АВБ №0612206, выдан 27 июня 2003 г., диплом магистра ВМА №0043117, выдан 24 июня 2005 г. ФГАОУВО «Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого»: диплом о профессиональной переподготовке по программе «Промышленное и гражданское строительство» № 781900006086, выдан 26 апреля 2017 г.), стаж работы - 18 лет, место работы - ООО «А-проект» (должность – Генеральный директор). Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы на основании приказа МК РФ от 24.06.2025 № 1102. Объекты экспертизы: проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов

либо на земельном участке непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов. Аттестован специалист - инженер I категории в области сохранения объектов культурного наследия (за исключением спасательных археологических полевых работ), в области реставрации иных культурных ценностей приказом Министерства культуры России от 12.10.2018 № 1788.

*- Ответственный секретарь экспертной комиссии:*

**САЮШЕВ БОРИС МИХАЙЛОВИЧ**, образование высшее (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ). Кафедра реставрации и реконструкции архитектурного наследия 2011 г.), архитектор-реставратор, стаж работы 18 лет, место работы: ООО «А-проект», должность – заместитель главного архитектора. Аттестован на первую категорию архитектора (направление-проектные работы по реставрации и консервации на объектах культурного наследия). Приказ МК РФ №4605-12-05 от 28.07.2016. Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы на основании приказа МКРФ: № 1003 от 03.06.2025. Объекты экспертизы: выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов.

*- Член экспертной комиссии:*

**КУРЛЕНЬИЗ ГАЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА**, образование высшее (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, диплом ВСГ № 1265104, выдан 25.06.2008 г.), архитектор-реставратор, стаж работы 17 лет, место работы: генеральный директор ООО «Секонда Вита». Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы на основании приказа МКРФ № 2519 от 30.08.2023. Объекты экспертизы: проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы на основании приказа МКРФ № 1392 от 31.07.2025. Объекты экспертизы: 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, границ территории объекта культурного наследия; документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия; документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

**5. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт (эксперты) 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 от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции) и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 (в действующей редакции).

Настоящим подтверждаем, что предупреждены об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6. Цели и объекты экспертизы:**

**6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы:**

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К: «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К» (шифр: С32-0008/25), разработанной ООО «КАНТ» в 2025 году, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы:**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К: «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К» (шифр: С32-0008/25), разработанная ООО «КАНТ» в 2025 году.

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

- проектная документация: «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К» (шифр: С32-0008/25), разработанная ООО «КАНТ» в 2025 году;

- копия распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 18.12.2017 № 562-р «О включении

выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» (*Приложение № 1*);

- копия распоряжения КГИОП от 19.12.2017 № 571-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана» (*Приложение № 2*);

- копия распоряжения КГИОП от 09.08.2019 № 07-19-296/19 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» с Приложениями, в т.ч. паспорт объекта культурного наследия от 11.03.2019 (*Приложение № 3*);

- копия задания КГИОП № 01-21-257/25-0-1 от 25.02.2025 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (реставрация и приспособление для современного использования) (*Приложение № 5*);

- копия разрешения КГИОП от 21.08.2025 № 01-26-1856/25-0-1 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» (комплекс научно-исследовательских и изыскательских работ в рамках разработки проектной документации) (*Приложение № 5*);

- документы технического учета (*Приложение № 6*): копия технического паспорта на здание заводоуправления по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К, разработанного филиалом ГУП «ГУИОН» проектно-инвентаризационное бюро Кировского района от 25.05.2012, включая поэтажные планы здания от 27.12.2011;

- правоустанавливающие документы (*Приложение № 7*):

копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее – ЕГРН) 11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18208608 на здание с кадастровым номером 78:15:0008046:2014 по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16;

копия выписки из ЕГРН 11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034 на земельный участок с кадастровым номером 78:15:0008046:11 по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера А.

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

В рамках подготовки часть проектной документации была выполнена сторонней организацией ООО «Строй-Эксперт» на основании договора субподряда. Указанная субподрядная организация обладает действующей лицензией Министерства культуры Российской Федерации на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия, что полностью соответствует требованиям статьи 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Работы, выполненные субподрядчиком, включены в состав представленной на экспертизу проектной документации. При этом ответственность за проектные решения в полном объеме возложена на генерального проектировщика ООО «КАНТ». В связи с изложенным, участие

лицензированной субподрядной организации в подготовке части проектной документации не оказывает и не может оказать влияния на результаты, выводы и обоснованность заключения историко-культурной экспертизы, поскольку соблюдены все лицензионные требования законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

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

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

В ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы эксперты ознакомились с проектной документацией на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К: «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К» (шифр: С32-0008/25), разработанной ООО «КАНТ» в 2025 году, провели анализ исходно-разрешительной документации для разработки проекта, произвели натурное освидетельствование объекта, провели необходимые научные исследования, определили порядок работы и принятие решений экспертами.

В результате перечисленных мероприятий было получено представление об объемах и содержании планируемых работ в целях сохранения объекта культурного наследия. В процессе визуального осмотра была проведена фотофиксация современного состояния объекта, составлен альбом фотофиксации (*Приложение № 4*), который включает общие виды и фасады объекта, а также интерьеры (в границах проектирования).

Выполнены историко-архивные и библиографические исследования в объеме, необходимом для принятия соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены архивные фонды, библиография, а также материалы, хранящиеся в открытом доступе. В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии. По результатам архивно-библиографических исследований были составлены историческая справка (п. 10.2) и альбом исторической иконографии (*Приложение № 9*).

При проведении экспертизы экспертами соблюдены принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции), обеспечена объективность, всесторонность и полнота проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность выводов; самостоятельно оценены результаты исследований, ответственно и точно сформулированы выводы в пределах своей компетенции. Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции

сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации. Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего Акта.

Проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, переданные заказчиком (п. 7 настоящего Акта). Проведенные исследования и анализ проектной документации: «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К» (шифр: С32-0008/25), разработанной ООО «КАНТ» в 2025 году, стали обоснованием выводов настоящей экспертизы.

Заключение экспертизы оформлено в виде Акта с учетом требований изложенных в «Положении о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 (в действующей редакции).

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

### **10.1. Общие данные:**

Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана», 1899-1900 гг., арх. Ф.Тейхман, по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К поставлен на государственную охрану на основании распоряжения КГИОП от 18.12.2017 № 562-р (*Приложение № 1*). Этим же распоряжением утверждены границы и режим использования территории объекта культурного наследия.

Распоряжением КГИОП от 19.12.2017 № 571-р утвержден предмет охраны объекта культурного наследия (*Приложение № 2*).

Распоряжением КГИОП от 09.08.2019 № 07-19-296/19 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, с Приложениями, в т.ч. паспорт объекта культурного наследия от 11.03.2019 (*Приложение № 3*).

В *Приложении № 6* представлены документы технического учета, а именно: копия технического паспорта на здание заводоуправления по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К, разработанного филиалом ГУП «ГУИОН» проектно-инвентаризационное бюро Кировского района от 25.05.2012, включая поэтажные планы здания от 27.12.2011.

Согласно сведениям из выписок ЕГРН, представленным в *Приложении № 7* к настоящему Акту, здание с кадастровым номером 78:15:0008046:2014 по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, земельный участок с кадастровым номером 78:15:0008046:11 по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера А, находятся в собственности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. Северо-Запад 2", ИНН: 7838119110.

### **10.2. Краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта):**

Рассматриваемый особняк расположен в Кировском районе Санкт-Петербурга в Нарвской части на улице Ивана Черных под № 16. Данная улица отходит от проспекта Стачек на северо-восток и переходит в улицу Розенштейна, которая заканчивается у набережной Обводного канала. Изучаемый участок по ул. Ивана Черных, д. 16 в XVIII веке входил в обширную дачную территорию, которая принадлежала, сменяя друг друга государственным деятелям: А. И. Глебову (1722—1790), Н. И. Чичерину (1724-1782), М. Б. Маничару, А. И. Нелидову (1773-1834). С 1850-х годов имение принадлежало купцу 1-й гильдии Прокофию (Прокопию) Ивановичу Пономареву (1774-1853). После его смерти имение перешло во владение его внучке Марии Ивановне Сивковой. Один из участков бывшего имения М. И. Сивковой был приобретен санкт-петербургским мещанином Фридрихом Александром Тейхманом. Участок прямоугольный в плане, уходящий в глубину, ширина участка равна ширине особняка в 5 осей и воротам.

Трехэтажный особняк был построен по проекту самого владельца участка Ф. А. Тейхмана — он являлся архитектором и имел строительную мастерскую. Планы и чертежи составлены и подписаны им собственноручно. Дата постройки особняка следует из документа за апрель 1900 года о разрешении на постройку дворовых служб, а также облицовку фасада особняка облицовочным кирпичом. То есть, особняк был построен в 1899 году. Помимо особняка к весне 1900 на участке уже существовали дворовый каменный корпус и каменный ледник. В особняке находилась квартира владельца и строительная мастерская.

Трехэтажный особняк прямоугольный в плане был расположен вдоль красной линии улицы, слева от него — ворота во двор и калитка. За ним располагался небольшой сад с деревянной беседкой. Вход в особняк был устроен владельцем со стороны сада, где к дому был пристроен объем с лестницей (тамбур) до уровня второго этажа. Из этого объема можно было попасть на главную лестницу. Планировка особняка — коридорная. В здании — три лестницы: парадная и еще две винтовые в двух башнях со стороны двора. Назначение винтовых лестниц не очень ясно, скорее всего они использовались как служебные.

Среди чертежей в документах присутствует только чертеж лицевого фасада, акцентом которого является оформление окон второго этажа в виде стилизованных порталов. Особняк венчает парапет в виде тумб и ажурного ограждения. Проезд на участок решен в виде отдельно стоящих ворот, увенчанных пинаклями, между которыми металлическая декоративная решетка с инициалами владельца дома «Ф» и «Т». Между особняком и воротами небольшое расстояние — для калитки.

Ф. А. Тейхман проживал по данному адресу в своем особняке до 1917 года, о чем свидетельствуют записи в справочнике «Весь Петроград». После революции в начале 1920-х годов в особняке располагался противотуберкулезный диспансер Московско-Нарвского района. В 1930-1940-е годы — дирекция теплоэлектроцентрали Кировского района. На плане за 1932 год зафиксированы все постройки на участке в том виде, как и были построены при Ф. А. Тейхмане. Никаких изменений в планировке и застройке участка не прослеживается. В Великую Отечественную войну особняк не был разрушен, что подтверждает фотография 1945 года. Однако на плане 1945 года зафиксирован только особняк, дворовые постройки утрачены. Либо были разрушены, либо разобраны для нужд в войну или по причине ветхого состояния. В 1947 году здесь размещался ведомственный дом Ленэнерго.

С 1952 года на обширной территории, расположенной к северу от особняка, был размещен Комбинат отделочных материалов. К 1955 году было закончено строительство производственных корпусов. На тот год в особняке был размещен Детский дом № 36. Вокруг него была небольшая территория с зелеными насаждениями, но границы участка уже не соответствовали историческим.

В 1959 году Комбинат переименован в Завод железобетонных конструкций и деталей

Ленметростроя. В то время это был единственный завод в городе, на котором для строящихся линий метрополитена производились железобетонные элементы. К 1962 году территория завода подошла вплотную к северо-западному (дворовому) фасаду особняка, около которого также установили бетонный забор, а в самом здании разместили администрацию предприятия. С 1965 года между одним из производственных корпусов и особняком проложили рельсы для оборудования (крана), что окончательно изменило облик прилегающей к особняку территории.

С 1998 года завод был переименован в ЗАО «Железобетонные конструкции и детали» (ЗАО «ЖБК и Д»). В особняке размещена администрация предприятия.

Согласно данным технического паспорта капитальный ремонт в бывшем особняке был проведен в 1950-е годы. Все исторические конструкции были сохранены, в том числе деревянная стропильная система кровли. Одноэтажный объем-тамбур со стороны двора для входа в особняк был разобран, на его месте из кирпичей был сложен дополнительный объем, который явился диссонирующим и нарушил целостное восприятие дворового фасада. Планировка здания сохранилась в габаритах капитальных стен, но с размещением в здании администрации предприятия первоначальные большие помещения разделены временными перегородками для устройства небольших кабинетов служащих. Для их освещения в северо-восточной наружной капитальной стене были устроены шесть оконных проемов, по два на каждом этаже.

На сегодняшний день существуют два входа со стороны западного фасада. Один из дверных проемов является историческим. На поэтажном плане он не обозначен, но пометка карандашом архитектора говорит о том, что предполагалось устройство входа. Об устройстве двери в 1899 году на этом месте свидетельствует профилированный наличник. Второй проем является новоустроенным, так как, судя по поэтажным планам Ф. А. Тейхмана, на этом месте не предполагалось проемов вовсе. Дверные заполнения из металла и козырьки с фонарями не являются историческими. Со стороны двора (северо-западный фасад) существовали входы на винтовые лестницы.

### **10.3. Описание объекта, современное состояние:**

Особняк Ф. Тейхмана – трехэтажное квадратное в плане здание. Особняк является архитектурным акцентом ул. Ивана Черных и представляет собой пример здания начала XX в. в приемах поздней эклектики с элементами историзма. Объект построен в период с 1899-1900 год архитектором Ф.Тейхманом. Здание перекрыто трехскатной кровлей.

Конструктивное решение здания «Особняк Ф. Тейхмана» бескаркасная, перекрытия выполнены по балочной однопролетной схеме с несущими продольными и поперечными наружными и внутренними кирпичными стенами.

Крыша скатная сложной конфигурации с проходным чердаком, вентилируемым через слуховые окна и вентиляционные отверстия. Кровля из листов оцинкованной стали, соединенными одинарными фальцами с дополнительным гидроизоляционным обмазочным битумным покрытием. Водосток с кровли наружный организованный оцинкованный окрашенный.

Фасады сохранили все исторические архитектурные элементы. Композиция фасада решена в пять осей с элементами историзма. Лицевой и торцевой (юго-западный) фасады. Отделка фасадной поверхности выполнена гладким рустом в уровне 1-го этажа. Поверхность стен 2-го и 3-го этажей облицована кирпичом. Наличие известнякового цоколя при визуальном осмотре не выявлено.

Оформление оконных проемов 2-го этажа выполнено в виде стилизованных порталов. Оконные проемы 3-го этажа с лучковыми перемычками оформлены красным облицовочным

кирпичом. Подоконные доски профилированные. Венчающий карниз профилированный, декорирован дентикулами.

Металлодекор – кованые флагодержатели лицевого фасада и воротного проезда, выполненные растительного орнамента в виде завитков, решетки оконных проемов в виде вертикальных прутьев, завершенных листьями плюща и фризом в виде перевернутых сердец с завитками.

Торцевой северо-восточный фасад. Фасад гладко оштукатурен. Дворовый фасад. Композиция фасада симметричная с элементами историзма. Отделка фасадной поверхности выполнена гладким рустом. На фасаде – два полуциркульных ризалита (лестничных объемов), завершающиеся стилизованными зубцами. Оконные проемы оформлены профилированными наличниками. Венчающий карниз профилированный.

В интерьерах сохранилась парадная лестница с металлическими ограждениями и деревянными поручнями, ступени скрыты под современной плиткой. Со стороны двора устроены две исторических винтовых лестницы: западная (в уровне 1-3-го этажей) и восточная (в уровне 1-2-го этажей). В уровне 3-го этажа восточной винтовой лестницы устроено помещение, отделанное плиткой. Историческое покрытие пола и межэтажных площадок парадной лестничной клетки и коридора скрыто под поздним линолеумом, оценить ее степень сохранности и состояние не представляется возможным.

Ворота. Отделка фасадной поверхности выполнена облицовочный двухцветный кирпич, гладкая штукатурка со стороны двора. Ворота увенчаны фризом, профилированным карнизом и пинаклями. Воротный и дверной (калитка) проемы имеют лучковое завершение. Историческое заполнение воротного проезда двустворчатое, кованое, растительного орнамента с завитками и инициалами «Ф» и «Т». Калитка - одностворчатая, глухая, кованая. Профилированный круг окошко калитки декорирован внутри растительным орнаментом, в центре которого выпуклая трельяжная решетка. С обратной стороны окошко закрывается металлической дверцей.

Результаты фотофиксации объекта культурного наследия представлены в *Приложении № 4* к настоящему Акту.

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

### **11.1. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы:**

- Материалы фотофиксации (*Приложение № 4*);
- Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры (альбом исторической иконографии и список источников) (*Приложение № 9*).

### **11.2. Используемая для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература:**

#### *Нормативно-правовые документы:*

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции).
- Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
- Постановление Правительства Российской Федерации от 28.03.2025 № 405

«О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530».

- ГОСТ Р 55528-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

- ГОСТ Р 55567-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Порядок организации ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры».

- ГОСТ Р 56891.1-2016 Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации;

- ГОСТ Р 56891.2-2016 Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры;

- ГОСТ Р 56905-2016 Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования.

- ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».

- Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (письмо Минкультуры России от 16.10.2015 № 338-01-39-ГП).

- Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП.

Перечень библиографических, архивных и иных источников приведен в *Приложении № 9* к настоящему Акту.

## 12. Обоснования вывода экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К: «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К» (шифр: С32-0008/25), разработанная ООО «КАНТ» в 2025 году, представлена в следующем составе (*Том 0. Состав проектной документации (шифр: С32-0008/25-СП)*):

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
<b>Состав проектной документации (реставрация и приспособление)</b> (по 87 постановлению правительства РФ от 16 февраля 2008 года)			
0	С32-0008/25-СП	Состав проектной документации	ООО «КАНТ»
<b>Раздел 1. Пояснительная записка</b>			
1	С32-0008/25-ПЗ	Пояснительная записка	ООО «КАНТ»
<b>Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения</b>			
3.1	С32-0008/25-АР	Архитектурные решения	ООО «КАНТ»

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
<b>Раздел 4. Конструктивные решения</b>			
4.1	С32-0008/25-КР1	Часть 1. Конструктивные решения подземной части здания	ООО «КАНТ»
4.2	С32-0008/25-КР2	Часть 2. Конструктивные решения надземной части здания	ООО «КАНТ»
<b>Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения</b>			
<b>Подраздел 1. Система электроснабжения</b>			
5.1.1	С32-0008/25-ИОС1	Внутреннее освещение и силовое электрооборудование	ООО «КАНТ»
<b>Подраздел 2. Система водоснабжения</b>			
5.2	С32-0008/25-ИОС2	Внутренние сети водоснабжения	ООО «КАНТ»
<b>Подраздел 3. Система водоотведения</b>			
5.3.1	С32-0008/25-ИОС3	Внутренние сети водоотведения	ООО «КАНТ»
<b>Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети</b>			
5.4.1	С32-0008/25-ИОС4.1	Часть 1. Системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха	ООО «КАНТ»
5.4.2	С32-0008/25-ИОС4.2	Часть 2. Индивидуальный тепловой пункт. Автоматизация индивидуального теплового пункта. Узел учета тепловой энергии	ООО «КАНТ»
<b>Подраздел 5. Сети связи</b>			
5.5	С32-0008/25-ИОС5	Сети связи	ООО «КАНТ»
<b>Раздел 6. Технологические решения</b>			
6	С32-0008/25-ТХ	Технологические решения	ООО «КАНТ»
<b>Раздел 7. Проект организации строительства</b>			
7	С32-0008/25-ПОС	Проект организации строительства	ООО «КАНТ»
<b>Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности</b>			
9.1	С32-0008/25-ПБ1	Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	ООО «КАНТ»
9.2	С32-0008/25-ПБ2	Часть 2. Автоматическая установка пожарной сигнализации. Оповещение о пожаре. Автоматика противопожарной защиты здания	ООО «КАНТ»
<b>Раздел 11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства</b>			
11	С32-0008/25-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства	ООО «КАНТ»
<b>Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры (по ГОСТ Р 55528-2013)</b>			
<b>Раздел 1. Предварительные работы</b>			

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1Н	С32-0008/25-ИРД	Исходно-разрешительная документация	ООО «КАНТ»
2Н	С32-0008/25-ФФ	Фотофиксация до начала проведения работ	ООО «КАНТ»
<b>Раздел 2. Комплексные научные исследования</b>			
3Н	С32-0008/25-ИС	Историко-архивные и библиографические исследования	ООО «КАНТ»
4Н	С32-0008/25-ОЧ	Историко-архитектурные натурные исследования	ООО «КАНТ»
5Н	С32-0008/25-ТО1	Инженерно-технические исследования. Научно-технический отчет по результатам технического обследования состояния строительных конструкций здания.	ООО «Строй-Эксперт»
6Н	С32-0008/25-ИХТИ	Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам.	ООО «КАНТ»
7Н	С32-0008/25-ОКНИ	Отчет по комплексным научным исследованиям	ООО «КАНТ»
<b>Раздел 3. Проект реставрации и приспособления</b>			
8Н	С32-0008/25-РР	Часть 1. Реставрационные решения	ООО «КАНТ»
9Н	С32-0008/25-МР	Часть 2. Методические рекомендации по ведению реставрационных работ	ООО «КАНТ»

Проектная документация разработана с целью ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия Обществом с ограниченной ответственностью «КАНТ» (ООО «КАНТ»; ИНН 7804493623), в 2025 году. Право проектной деятельности ООО «КАНТ» на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия осуществляется в соответствии с действующей лицензией Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 00546 от 22.02.2013 (переоформлена 08.02.2023, приказ МКРФ о переоформлении №284) (№ Л040-00103-00/00402814).

Часть томов проектной документации была выполнена ООО «Строй-Эксперт», ИНН 7801409951. Право проектной деятельности ООО «Строй-Эксперт» на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия осуществляется в соответствии с действующей лицензией Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 02555 от 18.05.2015, номер лицензии в Едином реестре учета лицензий: Л040-00103-00/00403920; переоформлена на основании приказа № 258 от 20.02.2020.

***Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры (по ГОСТ Р 55528-2013)***

В рамках предварительных работ проектной организацией собраны исходные и разрешительные материалы, представленные в ***Разделе 1. Предварительные работы. Томе 1Н. Исходно-разрешительная документация (шифр: С32-0008/25-ИРД)***, являющиеся основанием для проведения работ по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия, включая задание КГИОП № 01-21-257/25-0-1 от 25.02.2025, учетные, технические и правоустанавливающие документы.

Проектной организацией разработан Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности

и безопасности объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Акт влияния), составленный от 18 марта 2025 г., и представленный в вышеуказанном разделе проектной документации. В Акте влияния содержатся общие сведения и описание технического состояния памятника, а также видов работ, предполагаемых к выполнению на объекте культурного наследия.

Проектная документация предусматривает работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К. Актом определения влияния предусмотрены следующие виды работ:

- ремонт, реставрация и приспособление фасадов здания;
- перепланировка в габаритах исторических капитальных стен;
- ремонт, реставрация и приспособление крыши и окрытия с сохранением исторических габаритов трехэтажного здания в части восстановления утраченного исторического парапета по лицевым фасадам, а также выхода на кровлю с флюгером;
- ремонт отделки помещений: полы, потолки, стены;
- реставрация исторической отделки пола (метлахская плитка);
- ремонт и реставрация исторических лестниц;
- реставрация, устройство и восстановление оконных, дверных и воротных заполнений;
- устройство дверных проемов из оконных со стороны дворового фасада с сохранением отметок высоты и габаритов ширины, местоположения, конфигурации;
- частичная замена металлических балок перекрытий с сохранением исторических высотных отметок;
- ремонт, реставрация несущих капитальных стен, в том числе фундаментов;
- устройство шахт для лифта и технологических подъемников;
- устройство лестницы;
- ремонт, демонтаж существующих и устройство новых инженерных систем здания.

Предполагаемые к выполнению работы на объекте культурного наследия в соответствии с письмом Минкультуры России от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП относятся к работам по сохранению объектов культурного наследия.

Согласно выводам Акта влияния, перечисленные виды работ *не оказывают* влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К.

По результатам оценки экспертами выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению виды работ в соответствии с экспертируемой проектной документацией *не оказывают* влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К, согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

До начала проведения работ проектной организацией выполнена подробная фотофиксация,

фиксирующая существующее состояние объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К, в том числе фотографии фасадов, ворот, интерьеров, отдельных архитектурных и конструктивных элементов здания. Материалы фотофиксации, включая схемы фотофиксации с привязкой к объекту, представлены в *Разделе 1. Предварительные работы. Томе 2Н. Фотофиксация до начала проведения работ (шифр: С32-0008/25-ФФ).*

*Раздел 2. Комплексные научные исследования. Том 3Н. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: С32-0008/25-ИС)* содержит результаты проведенных историко-архивных и библиографических исследований, включая историческую справку об объекте культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К, а также альбом исторической иконографии.

Подробные графические материалы по результатам проведенных натурных исследований и обмерных работ представлены в *Разделе 2. Комплексные научные исследования. Томе 4Н. Историко-архитектурные натурные исследования (шифр: С32-0008/25-ОЧ).*

Для проведения научно-исследовательских и изыскательских работ на объекте культурного наследия в рамках разработки проектной документации проектной организацией ООО «КАНТ» было получено разрешение КГИОП от 21.08.2025 № 01-26-1856/25-0-1 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» (комплекс научно-исследовательских и изыскательских работ в рамках разработки проектной документации (*Приложение № 5*).

Результаты обследования технического состояния строительных конструкций объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К, представлены в *Разделе 2. Комплексные научные исследования. Томе 5Н. Инженерно-технические исследования. Научно-технический отчет по результатам технического обследования состояния строительных конструкций здания. (шифр: С32-0008/25-ТО1).*

Конструктивное решение здания «Особняк Ф. Тейхмана» бескаркасная, перекрытия выполнены по балочной однопролетной схеме с несущими продольными и поперечными наружными и внутренними кирпичными стенами.

Фундаменты здания – ленточные бутовые на известковом растворе. Отмостка асфальтовая, из тротуарной плитки, бетонная. По результатам обследования фундаменты и отмостка здания находится в ограниченно – работоспособном состоянии. Анализ выполненных проверочных расчетов показал, что естественное основание участков фундаментов с наибольшей суммарной полезной нагрузкой, не способно воспринимать действующие на момент проведения обследования нагрузки.

Стены здания выполнены кирпичные, выполнены из керамического полнотелого кирпича на известковом растворе. Перегородки в здании гипсокартонные, деревянные, кирпичные. В результате обследования выявлены следующие дефекты и повреждения: отслоение и шелушение отделочного слоя стен на локальных участках; следы замачивания и органического поражения поверхности стен; разнонаправленные трещины в стенах шириной раскрытия до 2 мм; разрушение отделочного слоя стен на локальных участках. Конструкции стен находятся в работоспособном состоянии.

Междуэтажные перекрытия. Чердачные перекрытия выполнены в виде сборных железобетонных мелкогазобетонных плит типа БПР по стальным балкам перекрытия с засыпкой из доменного шлака, частично в виде монолитной железобетонной плиты. Междуэтажные перекрытия выполнены в виде кирпичных сводов по стальным балкам перекрытия в виде железнодорожных рельсов и сборных железобетонных мелкогазобетонных плит по стальным балкам перекрытия из

двухэтажных. Полы 1-го этажа бетонные. Полы остальных этажей – бетонные, деревянные. Напольное покрытие – паркет, керамическая плитка, линолеум. Снизу перекрытия оштукатурены и окрашены. Так же присутствует отделка потолков гипсокартоном и системой подвесных потолков типа «Армстронг». В результате обследования выявлены следующие дефекты и повреждения: растрескивание элементов отделки потолков (штукатурки). Анализ выполненных проверочных расчетов показал, что конструкции междуэтажных перекрытий (за исключением конструкций чердачного перекрытия) не удовлетворяют требованиям современных норм по первой и второй группам предельных состояний от действия существующих нагрузок. По результатам обследования состояние конструкций перекрытий находится в ограниченно – работоспособном состоянии.

Конструкции покрытия. Крыша здания вальмовая, холодная с наружным организованным водостоком. Кровля – стальной оцинкованный лист по деревянной обрешётке. Несущие конструкции кровли – наклонная деревянная стропильная система. В результате обследования выявлены следующие дефекты и повреждения: следы замачивания и органического поражения элементов стропильной системы и обрешётки; деструкция деревянных элементов стропильной системы. Анализ выполненных проверочных расчетов показал, что конструкции стропильной системы (стропильные ноги) не удовлетворяют требованиям современных норм по первой и второй группам предельных состояний от действия существующих нагрузок. По результатам обследования состояние конструкций покрытия и кровли здания находится в ограниченно – работоспособном состоянии.

Лестницы. В здании располагается две внутренние лестницы в осях «3-4/В-Г» и «2-3/Г» и две наружные пожарные лестницы в осях «5-6/Г». Внутренняя лестница в осях «3-4/В-Г» двухмаршевая поворотная с полуплощадками. Лестничные марши выполнены из каменных наборных ступеней по стальным косоурам. Лестничные площадки - кирпичные своды по стальным балкам. Ограждения лестницы стальные ажурные и простые, перила деревянные профилированные. Внутренняя лестница в осях «2-3/Г» винтовая спиральная выполнена из стальных элементов. Ограждения лестницы отсутствуют. Наружная приставная лестница стальная. Наружная пожарная лестница одномаршевая с полуплощадками, выполнена из стальных элементов.

В процессе обследования конструкций лестниц выявлены следующие дефекты и повреждения: коррозия стальных элементов винтовой лестницы на величину до 10% площади поперечного сечения. Техническое состояние конструкций лестниц здания оценивается как работоспособное.

Оконные и дверные заполнения. Окна в здании деревянные и металлопластиковые. Заполнения окон с двойным остеклением – наружная нитка – деревянные окна, внутренняя – металлопластиковые. Двери в здании стальные сплошные и деревянные. Выявлены следующие дефекты и повреждения: отслоение и шелушение окрасочных слоёв деревянных элементов наружной нитки оконного заполнения. Техническое состояние оконных и дверных заполнений здания оценивается как работоспособное.

На основании результатов проведенного обследования установлено, что здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К, по совокупности выявленных дефектов и повреждений в целом, находится в ограниченно – работоспособном состоянии.

Результаты инженерных химико-технологических исследований по строительным и отделочным материалам фасадов и интерьеров объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана» по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К, представлены в *Разделе 2. Комплексные научные исследования. Томе 6Н. Комплексные научные исследования. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам (шифр: С32-0008/25-ИХТИ).*

В рамках инженерно-технологических исследований памятника произведен отбор проб и

лабораторные исследования образцов строительных и отделочных материалов. Проведен стратиграфический анализ красочных слоев. Идентифицированы исторические колеры покраски фасада и современные окрасочные составы. Выполнен анализ образцов древесины, проведен качественный анализ солей, подтвердивший процессы засоления кладки воротного проезда. По результатам выполненных исследований установлено:

Кирпичная кладка стен и воротного проезда. Кладка выполнена из желтого и красного керамического кирпича на кладочном растворе серого цвета на известковом вяжущем с добавлением цемента. Дефекты: трещины в теле кирпича; сколы, выколы и утрата лицевой поверхности кирпича; утрата фрагментов кирпича; восполнение утрат кирпича раствором без восстановления формы и размера элемента кладки; сплошная обмазка кирпича раствором в местах дефектов (с последующим растрескиванием обмазочного слоя); участки выкрашивания (деструкции) шовного раствора; механические повреждения (отверстия в кирпиче и швах); образование карбонатных высолов и сталактитов на поверхности кладки; участки окрашивания поверхности кирпича; загрязнения.

Штукатурные и декоративные элементы фасадов. Декоративные элементы 1-го и 2-го этажей (руст, наличники, венчающий карниз, дентикулы («сухарики»), гирьки, пояски) выполнены из декоративного раствора красного цвета на цементном вяжущем с охрой и наполнителями. Элементы монолитные или наборные (из отдельно отлитых блоков). Основной штукатурный намет (стены дворового фасада, подоконные выступы) выполнен известково-цементными растворами. Ремонтные растворы (в том числе на северо-восточном фасаде) содержат антиморозные присадки и имеют «морозобойные» трещины. Цокольная часть оштукатурена цементным раствором с малым содержанием вяжущего, окрашена. Дефекты: утрата фрагментов декоративных штукатурных элементов (в т.ч. массовая утрата «сухарики» под карнизом); сколы и выколы архитектурных деталей; образование трещин между блоками венчающего карниза; сеть волосяных (температурно-усадочных) трещин по штукатурным элементам и рустованной поверхности; трещины со смещением; утрата верхнего декоративного цветного слоя; восполнение утрат раствором без восстановления формы, профиля, рисунка и цветного декоративного слоя; участки деструкции и отслоения отделочных слоев; окрашивание неподготовленных поверхностей по существующим наслоениям; биопоражения (плесень, грибок); образование высолов на карнизах; загрязнения.

Также на фасадах присутствует металлодекор в виде кованых элементов (флагодержатели с растительным орнаментом, решетки окон, воротные створки, калитка). Выявлена утрата исторического ограждения кровли с монограммой и вазонами; утрата рисунка (монограммы) на воротах; коррозия металла; многослойные окраски.

Интерьеры. Ограждение лестницы (центральная и винтовая). Металлические (чугунные) кованые стойки и декоративные элементы (в т.ч. с фигурами морских коньков); поручень из древесины (дуб). Ступени и площадки центральной лестницы скрыты под современным плиточным покрытием. Дефекты металла: деформация элементов ограждения; утрата фрагментов и целых элементов (стоек, декоративных деталей); многослойное окрашивание по нерасчищенной поверхности; механические повреждения красочного слоя; утраты красочного слоя до металла; поверхностная коррозия. Дефекты древесины (поручень): окрашивание по загрязненной поверхности; механические повреждения древесины (сколы, вмятины, царапины), в т.ч. видимые под слоями краски; расхождение (деформация) стыков элементов поручня.

На основании проведенных инженерных химико-технологических исследований материалов разработаны рекомендации по составу и порядку ведения реставрационных работ, включая необходимость восстановления утраченных декоративных элементов, подбора идентичных по составу реставрационных растворов, расчистки от поздних наслоений и восстановления исторического колера.

Обобщенные сведения о выполненных комплексных научных исследованиях собраны в

**Разделе 2. Комплексные научные исследования. Томе 7Н. Отчет по комплексным научным исследованиям (шифр: С32-0008/25-ОКНИ).** Рассмотренные материалы в полной мере отражают существующее состояние объекта культурного наследия и выполнены в достаточном для проектирования объеме.

В текстовых и графических материалах **Раздела 3. Проект реставрации и приспособления. Томе 8Н. Часть 1. Реставрационные решения (шифр: С32-0008/25-РР)** представлены реставрационные решения по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Обособляющий Ф. Тейхмана». Аналитика данных решений представлена ниже совместно с объемно-планировочными и архитектурными решениями по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия в соответствующем разделе проектной документации. Том содержит достаточный объем графических материалов для реализации проектных решений.

Подробные технологические рекомендации и методика ведения реставрационных работ на объекте, разработанные на основании выполненного исследования состояния материалов отделки здания, в которое вошли натурное обследование материалов, использованных в оформлении фасадов и интерьеров с определением степени их сохранности, фотофиксация характерных дефектов материалов отделки и лабораторные исследования, представлены в **Разделе 3. Проект реставрации и приспособления. Томе 9Н. Часть 2. Методические рекомендации по ведению реставрационных работ (шифр: С32-0008/25-МР)** и предусматривают следующие технологические операции:

Фасады:

- Кирпичная кладка фасадов: выполнить расчистку кладки от красочных наслоений, домостиковочных обмазочных составов, окрасочных составов, сажистых загрязнений, разрушенного кирпичного материала и шовного раствора, биопоражений, высолов; выполнить обработку специальными составами; выполнить вычинку и восполнение утрат кирпича; выполнить домостиковку кирпича кладки; выполнить восполнение утрат шовного раствора; выполнить защитную обработку кладки;

- Штукатурная отделка фасадов: исходя из состояния штукатурного отделочного слоя северо-восточного фасада, рекомендуется выполнить полную расчистку кладки от отделочных слоев и последующее ее восстановление, на северо-западном, юго-западном и юго-восточном фасадах рекомендуется: удалить разрушенный строительный раствор и штукатурный раствор, не имеющий адгезии с кирпичной кладкой; выполнить расчистку сохраняемых штукатурных элементов фасадов от поздних красочных наслоений; произвести работы по восстановлению штукатурной отделки фасадов растворами, рекомендованными в прилагаемой технологии реставрации штукатурной отделки; подготовить поверхность штукатурной отделки под окраску и окрасить штукатурный отделочный слой;

- Металлические элементы фасадов: выполнить расчистку металлических элементов от загрязнений, красочных слоев, продуктов коррозии; выполнить рихтовку деформированных элементов; изготовить необходимое количество утраченных декоративных элементов, элементов, имеющих сквозную коррозию, установить на место; выполнить грунтование металла и его окраску.

- Гранитные базы в основании воротного проезда: выполнить расчистку камня от разного рода загрязнений; выполнить обработку камня биоцидными составами.

Интерьеры:

- Ограждения лестницы: выполнить демонтаж поручней ограждения; расчистить поверхность деревянных элементов от красочных и лаковых наслоений до древесины; выполнить мероприятия по реставрации древесины (зареивание, вставки деревянных

фрагментов); выполнить антисептическую обработку всей древесины; произвести шпаклевку поверхности для заделки трещин раскрытием 0,5-1 мм и выбоин, утрат поверхности глубиной менее 1 мм; произвести тонировку или удаление пятен на поверхности древесины; выполнить финишную отделку древесины.

- Ступени лестницы: выполнить демонтаж существующих плит облицовки ступеней; выполнить расчистку ступеней от остатков клеевых составов; выполнить реставрацию бетонного основания ступеней; выполнить отделку ступеней по архитектурному проекту.

- Металлические лестницы в эркерах со стороны двора: удалить с поверхности металлических элементов и конструкций загрязнения, красочные наслоения, продукты коррозии; обработать металлические поверхности антикоррозионными составами; выполнить рихтовку деформированных элементов; восстановить утраченные декоративные элементы методомковки, подступенков – методом литья; подготовить поверхности металлических элементов под окраску; окрасить металлические поверхности защитно-декоративными составами.

- Метлахская плитка: удалить керамические плитки, имеющие трещины; удалить все керамические плитки несоответствующие по форме, цвету, узору основному набору пола помещений или лестничных площадок; удалить растворные докомпановочные материалы; на участках пола и площадок, где была удалена облицовка керамическими плитками произвести расчистку основания от грязи пыли и мусора; изготовить недостающее количество керамических плиток соответствующей формы, размера, цвета и т.д.; произвести укладку новых реставрационных плиток по месту на вычищенное основание; расчистить от грязи и пыли сколы и выколы в поверхности плиток; произвести мастикование сколов и выколов составами пригодными для применения на напольной керамической плитке с фарфоровой керамической массой; выполнить очистку всей поверхности пола от пыли, грязи, строительных загрязнений; расчистить швы от грязи, пыли и разрушенного шовного заполнения; произвести затирку швов с применением соответствующих составов на минеральных вяжущих с пигментацией в необходимый цвет.

Данные выполненных исследований состояния материалов отделки здания являются основой для выбора направлений и методов проведения работ по реставрации отделки фасадов и интерьеров здания. Технологии реставрации подобраны с учетом требования максимально возможного сохранения не потерявших свои эксплуатационных характеристик оригинальных и ремонтных материалов.

*Все необходимые предпроектные работы выполнены в полном объеме для разработки проектных решений по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования зданий объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана». Рассмотренные материалы в полной мере отражают существующее состояние объекта культурного наследия и выполнены в достаточном для проектирования объеме.*

***Состав проектной документации (реставрация и приспособление) (по 87 постановлению правительства РФ от 16 февраля 2008 года)***

***Раздел 1. Предварительные работы. Том 1. Пояснительная записка (шифр: С32-0008/25-ПЗ)*** содержатся исходные данные и условия для разработки проектной документации, краткие исторические сведения, описание текущего состояния и основных характеристик объекта культурного наследия, а также описание основных принятых проектных решений.

В текстовых и графических материалах ***Раздела 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения. Тома 3.1. Архитектурные решения (шифр: С32-0008/25-АР)*** представлены объемно-планировочные и архитектурные решения по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана».

Функциональная организация объекта изменяется в рамках приспособления под современное использование - кафе неполного цикла. Зонирование здания выполнено с учетом разделения потоков посетителей и персонала:

- цокольный этаж (первый этаж согласно планам ПИБ): производственные и складские помещения, санузлы для персонала, гардеробные, технические помещения (ИТП, электрощитовая, водомерный узел);

- 1-й и 2-й этажи (2-й и 3-й этажи согласно планам ПИБ): обеденные залы для посетителей, административные помещения (2 этаж), санузлы для посетителей (в т.ч. универсальные кабины для МГН);

- чердачное пространство отводится под вентиляционное оборудование.

Вход посетителей ресторана осуществляется со стороны торца здания в осях Б/В-1/2 через исторический дверной проем, далее по лестнице ЛК-1 или на пассажирском лифте посетители поднимаются на первый и второй этаж, где запроектированы обеденные залы. На первом этаже располагается гардероб для верхней одежды посетителей. Здание кафе оборудовано для посещения МГН групп М1-М4.

Вход персонала ресторана осуществляется со стороны дворового фасада через организованные в габаритах существующих оконных проемов двери осей В/Г-5/5.1. На цокольном этаже устроены гардеробные для верхней одежды персонала и санитарные узлы. Далее по служебной (проектируемой) лестнице ЛК-2 персонал поднимается на первый и второй этаж в гардеробы, в которых располагаются душевые. Санитарно-бытовые помещения для персонала предусматриваются единым блоком на всех этажах и не пересекаются с путями посетителей здания.

Загрузка продуктов осуществляется со стороны торцевого фасада по оси 1-Б. Все производственные и складские помещения запроектированы на цокольном этаже. Для доставки готовых блюд с цокольного этажа в обеденные залы предусматривается технологический подъемник в осях А/Б-5.1/6, откуда готовые блюда попадают в помещение для официантов. Помещения уборочного инвентаря располагаются на цокольном и втором этажах.

Таким образом, вертикальными связями являются историческая лестница, проектируемая лестница в существующих капитальных стенах, проектируемый лифт. В осях 5.1-6/Б предусматривается устройство шахты для устройства технологических подъемников. На входах в здание устанавливается тепловая завеса.

Проектными решениями предусмотрена перепланировка помещений в габаритах исторических капитальных стен с устройством перегородок.

Также проектом предусмотрена замена всех дверных и оконных заполнений (находящихся в неудовлетворительном состоянии или являющихся поздними металлопластиковыми) на деревянные блоки с двухкамерными стеклопакетами. Новые заполнения выполняются по историческим аналогам (расстекловка, профиль) с соблюдением современных требований по теплопроводности.

Проектом предполагается замена перекрытий на новые, в связи с несоответствием конструкции междуэтажных перекрытий требованиям современных норм по первой и второй группам предельных состояний, а также утепление перекрытий в зонах примыкания к наружным стенам (при необходимости, в рамках конструктивных решений).

Также проектом предполагается замена существующей деревянной стропильной системы на новую с устройством металлических стропил и необходимого «кровельного пирога» для обеспечения тепловлажностного режима чердачного пространства с сохранением исторической конфигурации и отметки конька кровли.

В рамках реставрации внешнего облика проектом предусмотрено восстановление исторического силуэта здания (сохранение исторических габаритов трехэтажного здания согласно предмету охраны): восстановление утраченного исторического парапета с тумбами и ажурным

ограждением по лицевым фасадам, а также выхода на кровлю с флюгером (на основании архивной фотографии 1933 года).

Вентиляционное оборудование: размещение наружных блоков и вытяжек запроектировано на северном скате кровли со стороны дворового фасада скрытым способом, исключаящим диссонанс с внешним архитектурным обликом.

Основные проектные решения в части реставрации фасадов здания и ворот:

- реставрация и вычинка кирпичной кладки особняка и ворот;
- реставрация штукатурной отделки;
- реставрация с элементами восстановления архитектурного декора фасадов здания и ворот;
- восстановление утраченного парапета (по лицевым фасадам располагался парапет с кирпичными тумбами, гипсовыми и металлическими деталями);
- восстановление утраченной надстройки с флюгером из негорючих материалов (утраченная историческая надстройка на кровле с выходом на кровлю на основании архивной фотографии 1933 года);
- восстановление оконных заполнений (находящихся в неудовлетворительном состоянии или являющихся поздними металлопластиковыми) путем замены на деревянные блоки с двухкамерным стеклопакетом в одну нитку. Заполнения выполняются по историческим аналогам (расстекловка, профиль), в историческом материале и цвете (коричневое дерево) с соблюдением современных требований по теплопроводности;
- реставрация с элементами восстановления металлодекора и заполнений воротных проемов: исторические металлические решетки на окнах и металлические флагодержатели, установленные на лицевом фасаде со стороны улицы Ивана Черных, металлодекор металлических ворот, дверь калитки;
- реставрация гранитных баз в основании воротного проезда.

По проекту предусматривается реставрация дворовых и брандмауэрных фасадов. В связи с тем, что фотографии дворового фасада с крыльцом были утрачены, а сохранившиеся архивные чертежи имеют ограниченную информацию об декоративном убранстве фасадов, проектными решениями не предусмотрено восстановление объема крыльца в связи с недостаточной информацией для научной реставрации.

Решение по колористическому решению принимается после выполнения пробных выкрасок коллегиально с представителем КГИОП, представителем заказчика и авторским надзором. В томе представлены рекомендации на основании результатов лабораторных исследований отделочных материалов.

Основные проектные решения в части ремонта и приспособления фасадов здания:

- устройство новых стеклянных козырьков над дверными проемами со стороны торцевого и дворового фасадов в современных нейтральных формах, выполненные из металлокаркаса;
- замена поздних дверных заполнений по всем лицевым и дворовым фасадам на филенчатые с отделкой деревом, тонированным в цвет оконных заполнений. Дверные заполнения выполняются со светопрозрачным заполнением, за исключением двери, через которую осуществляется загрузка;
- устройство кабель-каналов и разводных коробок, не меняя их существующей трассировки и закрытие их металлическим коробом с полимерным покрытием в цвет фасада, окраска осветительных приборов и другого оборудования на фасаде в цвет фасада;
- замена подоконных отливов и линейных окрытий на идентичные из кровельной стали с полимерным покрытием;
- замена водосточных труб на новые с идентичным диаметром и заменой хомутов. Трубы проектируются из стали с полимерным покрытием в цвет фасада. В соответствии с иконографией трассировка водостока осуществляется через отверстие в венчающем карнизе;

- демонтаж: всех зашивок и неисторических решеток оконных и дверных проемов, недействующего инженерного оборудования, коробов и проч. на фасадах.

Проектными решениями со стороны брандмауэрного фасада предусмотрено устройство оконного проема в связи с приспособлением внутренних помещений здания под современное функциональное назначение (устройство лестничной клетки). Данное решение не влечет утраты исторического декора или архитектурных деталей и направлено на обеспечение нормируемого уровня естественного освещения и безопасной эвакуации здания.

В части реставрации интерьеров проектными решениями предусмотрено:

- реставрация с элементами восстановления двух сохранившихся металлических винтовых лестниц: западная (в уровне цокольного-2-го этажей) и восточная (в уровне цокольного-1-го этажей) в ризалитах со стороны дворового фасада;

- реставрация с элементами восстановления исторического покрытие пола (метлахская плитка полихромного цвета с геометрическим и растительным орнаментом);

- реставрация парадной лестницы: раскрытие путем демонтажа поздней плитки и реставрация ступеней; реставрация металлического ограждения лестницы и деревянных поручней ограждения;

В части ремонта и приспособления помещений проектными решениями предусмотрено:

- перепланировка помещений с устройством дверных блоков;

- ремонт и устройство отделки части помещений в соответствии с их технологическим назначением;

- устройство «плавающих полов» в технических помещениях с соблюдением требований по защите помещений от шума, вибрации и другого воздействия;

Проектом не разрабатывается решение по отделке помещений пребывания посетителей (будет уточнена после разработки дизайн-проекта).

Принятые объемно-планировочные решения продиктованы основными габаритами помещений в границах капитальных стен, положением несущих конструкций, приспособлением помещения под современные нужды, сохранением предмета охраны.

С целью реализации принятых проектных архитектурных решений предусмотрены следующие конструктивные мероприятия по объекту культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана» представленные в текстовых и графических материалах **Раздела 4. Конструктивные решения. Тома 4.1. Часть 1. Конструктивные решения подземной части здания (шифр: С32-0008/25-КР1)** и **Тома 4.2. Часть 2. Конструктивные решения надземной части здания (шифр: С32-0008/25-КР2).**

По результатам выполненных поверочных расчетов не обеспечена несущая способность существующих стальных балок междуэтажных перекрытий из условий прочности и устойчивости. По результатам обследования технического состояния были зафиксированы многочисленные повреждения деструктивной гнилью деревянных стропильных конструкций, при этом несущая способность стропильных ног на восприятие проектных нагрузок также не достаточна.

Проектом предусмотрены следующие мероприятия:

- демонтажные работы: стальные балки и межбалочное заполнение перекрытий над цокольным, 1-м и 2-м этажами, за исключением участка перекрытия над цокольным этажом в осях 2-3/В-Г и 2-5/Б-В; деревянной стропильной системы и кровли.

- ремонт перекрытий над цокольным этажом в осях 2-3/В-Г и 2-5/Б-В (выполнены по стальной балочной системе с межбалочным заполнением из сборных железобетонных мелкогабаритных плит) с частичным усилением существующих главных балок.

- восстановлением несущих конструкций перекрытий с сохранением исторических высотных отметок перекрытий: по стальным балкам с межбалочным заполнением из плоских бетонных плит;

- восстановление несущих конструкций крыши в исторических габаритах с сохранением

конфигурации и высотных отметок конька: выполняется по стальным стропильным балкам наслонного типа с опиранием на наружные кирпичные стены через распределительные элементы; устройство стального фальцевого покрытия кровли с частичным устройством утеплителя (над помещениями венткамер);

- восстановление исторических габаритов здания: восстановление в осях 3-4/А-Б в исторических габаритах светового фонаря. Обшивка стенового ограждения светового фонаря выполняется из трёхслойных стеновых сэндвич-панелей, кровля выполняется стальной фальцевой неутепленной по стальной обрешетке;

- кирпичные стены здания: расширение существующих и устройство новых дверных проёмов во внутренних несущих стенах, а также закладка кирпичной кладкой существующих проёмов (не являющихся элементами предмета охраны). Перемычки над новыми и расширяемыми выполняются стальными из прокатных швеллеров; ремонт кирпичной кладки стен (в случае необходимости).

В части лестниц и вертикального транспорта предусмотрены следующие решения:

- устройство дополнительной лестницы ЛК-2 в существующих кирпичных стенах в осях 5.1-6/В-Г (марши и площадки лестницы ЛК-2 выполняются монолитными железобетонными, опирание конструкций лестницы производится на кирпичные стены) для соблюдения норм приспособления общественных зданий, площадки данной лестницы расположены на исторических отметках этажей;

- устройство лифта в осях 4-5/В-Г для обеспечения доступа в здание МГН, под лифтовой шахтой предусмотрено устройство прямка из монолитного железобетона, стены лифтовой шахты выполняются монолитными железобетонными, плита покрытия лифтовой шахты запроектирована монолитной железобетонной плоской;

- устройство технологических подъемников в осях А/Б-5.1/6 для доставки готовых блюд с цокольного этажа в обеденные залы и для транспортировки грязной посуды из обеденных залов, расположенных на первом и втором этажах на цокольный этаж; шахты грузовых подъемников представляют собой стальной рамно-связевой каркас, поставляемый в комплекте с грузоподъемным оборудованием; грузовые подъемники опираются на железобетонную плиту пола по грунту, в месте опирания выполнено утолщение плиты пола, в местах установки стоек шахт подъемников - закладные детали в плите пола. Стеновое ограждение шахт подъемников выполнено самонесущими армированными кирпичными стенами;

- устройство монолитной железобетонной плиты пола по грунту в осях 2-5.1/В-Г, 5-6/А-В, основанием под плиту служит подготовка из 2-х слоев: бетонная и щебеночная.

По результатам выполненных поверочных расчетов установлено, что максимальное давление под подошвой фундаментов превышает расчетное сопротивление грунтового основания на всех участках здания.

Проектом предусмотрены следующие мероприятия (подземная часть):

- усиление тела существующих ленточных бутовых фундаментов под стены и грунтового основания методом инъектирования (цементации);

- устройство вертикальной гидроизоляции кирпичных стен и бутовой кладки по периметру наружных стен со стороны грунта (дворовой и фасадной стороны);

- устройство противокapиллярной отсечки в стенах;

- устройство внутренней обмазочной гидроизоляции по площади пола и стен помещений цокольного этажа, обмазочная гидроизоляция горизонтальных участков защищается от механических воздействий наливным полом (в один слой).

Усиление выполняется:

- внутри здания с пола подвала (с привязкой устьев скважин к существующим отметкам пола подвала);

- снаружи здания — с дневной поверхности.

Технологически усиление выполняется путем бурения цементационных скважин с последующей установкой иньекторов и нагнетанием раствора в тело фундамента с контролем давления и расхода специализированным оборудованием.

В томах представлены необходимые сведения о топографических, инженерно-геологических, гидрогеологических, метеорологических и климатических условиях земельного участка.

**В Разделе 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Подразделе 1. Система электроснабжения. Томе 5.1.1. Внутреннее освещение и силовое электрооборудование (шифр: С32-0008/25 – ИОС1)** представлены проектные решения по устройству системы внутреннего освещения и силового электрооборудования.

В соответствии с техническими условиями на технологическое присоединение электроустановок заявителя к электрическим сетям предусматриваются использование проектируемых основного и резервного источников питания.

Основными электроприемниками здания являются: технологическое оборудование пищеблока; технологическое оборудование ресторана; санитарно-техническое оборудование (вентиляционное, насосное, оборудование систем холодоснабжения); лифтовое оборудование; электрическое освещение.

Электроснабжение электроприемников здания предусматривается по I и II категории надежности электроснабжения. К потребителям I-й категории надежности электроснабжения относятся электроприёмники противопожарных систем, аварийное освещение, оборудование ИТП, оборудование слаботочных систем безопасности, вертикальный транспорт, слаботочных систем, оборудование системы видеонаблюдения, оборудование СКУД, оборудование серверной. Обеспечение электроэнергией электроприемников здания I и II категории надежности в рабочем режиме предусмотрено от двух независимых взаиморезервирующих источников питания двумя кабельными линиями, рассчитанными (каждая) на полную расчётную мощность потребителя. В аварийном режиме (выход из строя или вывод в ремонт одного из источников) обеспечение электроэнергией электроприёмников II категории в полном объеме предусмотрено от оставшегося в работе источника электроснабжения. Для обеспечения бесперебойного питания групп электроприемников I категории надежности в схемах ГРЩ предусмотрена установка автоматического ввода резерва (АВР).

Проектом предусматривается автоматическое управление части освещения: освещение над входами. Управление рабочим освещением лестничных клеток, поэтажных коридоров, вестибюлей, холлов, лифтовых холлов управляется по сети диспетчеризации, посредством установки в щитах освещения контакторов.

Для учета и контроля используемой энергии на вводах в главный распределительном щите устанавливаются счетчики электрической энергии с трансформаторами тока соответствующего класса точности.

Электрические сети выполняются кабелями с медными жилами. Сети противопожарной защиты выполняются кабелями с медными жилами. Групповые и распределительные сети выполнены силовыми кабелями с ПВХ изоляцией и оболочкой. Электропроводка предусматривается сменяемой.

В качестве молниеприемника используется металлическая сетка, укладываемая на кровлю здания с помощью держателей. В качестве токоотвода используется стальная горячеоцинкованная проволока. В качестве заземления применяется контур, проложенный в земле вокруг здания, состоящий из стальной оцинкованной полосы. В качестве вертикальных заземлителей используются электроды из стального уголка, установленные в земле. Вертикальные заземлители объединены в контур стальной полосой.

В здании предусмотрены следующие виды электрического освещения: рабочее, резервное, эвакуационное, в том числе эвакуационное освещение больших площадей. Управление освещением местное (посредством выключателей и переключателей) и автоматическое (посредством астрономических реле) и дистанционное.

Проектными решениями по устройству внутреннего водоснабжения, представленными в **Разделе 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Подразделе 2. Система водоснабжения. Томе 5.2. Внутренние сети водоснабжения (шифр: С32-0008/25 – ИОС2)**, запроектирована сеть хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения. Объект подключается к существующим сетям водоснабжения.

Подключение сети водоснабжения здания к коммунальной сети осуществляется по одному проектируемому водопроводному вводу. Внутреннее пожаротушение расходом проектом не требуется и не предусматривается. Наружное пожаротушение обеспечено от существующих пожарных гидрантов на водопроводной сети централизованной системы водоснабжения.

Схема холодного хозяйственно-питьевого водопровода – кольцевая, для равномерной подачи воды и исключения колебания напоров воды в системе. Проектом предусматривается открытая и скрытая прокладка трубопроводов холодного водопровода. Запорная арматура устанавливается у основания каждого стояка и на поэтажном ответвлении к коллекторам, у санитарно-технических приборов. Стояки системы водоснабжения прокладываются в сантехнических коробах с установкой лючком в местах устройства запорной арматуры.

В помещениях водомерного узла и пищеблока столовой предусмотрено резервное горячее водоснабжение от водонагревателей электрических накопительных.

Проектом предусмотрена установка узлов учета: на вводе сети холодного водоснабжения в здание; на вводе сети холодного водоснабжения в ИТП; на вводе сети циркуляционного водопровода в ИТП.

Подробные проектные решения по устройству бытовой канализации, системы дренажа и производственной канализации от предприятия общепита представлены в **Разделе 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Подразделе 3. Система водоотведения. Томе 5.3.1. Внутренние сети водоотведения (шифр: С32-0008/25 – ИОС3)**.

В здании проектируется система бытовой канализации с выпуском в наружную сеть. В бытовую канализацию поступают стоки от санузлов, помещений уборочного инвентаря, бытовых помещений с душами и санитарных приборов.

Для внутренних самотёчных систем бытовой канализации предусмотрены полипропиленовые канализационные трубы. Схема хозяйственно-бытовой канализации – вертикальная стояковая с прокладкой трубопроводов скрыто в полу цокольного этажа, а также открыто на верхних этажах. Стояки системы водоснабжения прокладываются в сантехнических коробах с установкой лючком в местах устройства запорной арматуры.

Проектом предусматривается вентиляция систем бытовой канализации, выравнивание давлений, через стояки с выводом их на чердачное помещение. Вытяжная часть канализационного стояка выводится через скатную кровлю.

Предусматривается установка трапов в санузлах и в технологических помещениях с “мокрыми” процессами. В помещении ИТП, предусматривается трапов для отвода дренажных вод. В здании проектируется система дренажа от климатического оборудования.

Схема ливневой канализации – вертикальная стояковая с прокладкой магистральных трубопроводов открыто под потолком подвального этажа, а также скрыто в остальных помещениях.

Производственные сточные воды образуются от пищеблока ресторана. Производственная зона ресторана расположена на цокольном этаже. Перед выбросом стоков от предприятий общепита на моечных ваннах установлены локальные жиросепараторы (жироотделители). Прокладка трубопроводов в производственных помещениях предусматривается открыто, в остальных помещениях скрыто.

Сброс ливневой канализации предусмотрен во внутриплощадочные канализационные сети посредством организованного наружного водостока.

**В Разделе 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Подразделе 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Части 1. Томе 5.4.1. Системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха (шифр: С32-0008/25 – ИОС4.1)** представлены решения по устройству систем отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха.

#### *Отопление*

Система отопления – двухтрубная, горизонтальная лучевая с распределительными коллекторами. Магистральные трубопроводы прокладываются в стояках и под потолком обслуживаемых этажей. Подводящие трубопроводы к отопительным приборам прокладываются в полу в стяжке.

В качестве нагревательных приборов предусматриваются стальные панельные радиаторы нижним и боковым подключением. Нагревательные приборы устанавливаются открыто на гладкой стене или на кронштейнах, под оконными проемами. Трубопроводы в местах пересечения перекрытий, внутренних стен и перегородок прокладываются в гильзах из негорючих материалов.

Для отопления лестничных клеток предусматриваются отдельные ветки, в качестве отопительных приборов используются радиаторы с термостатическим элементом с боковым подключением.

Магистральные трубопроводы, прокладываемые под потолком помещений, изолируются тепловой изоляцией.

В помещениях ГРЩ, серверной предусматриваются электроконвекторы со встроенным термостатом.

#### *Теплоснабжение калориферов приточных установок*

В здании предусмотрена одна система теплоснабжения калориферов приточных установок. На трубопроводах теплоснабжения калориферов приточных установок перед приточными установками устанавливается запорно-регулирующая арматура. Удаление воздуха из системы теплоснабжения приточных установок осуществляется через воздухоотборники и автоматические воздухоотпускные устройства, установленные в наивысших точках магистралей.

#### *Теплоснабжение воздушных завес*

На трубопроводах теплоснабжения воздушно-тепловых завес устанавливается запорно-регулирующая арматура (смесительные узлы), позволяющая обеспечить мероприятия по поддержанию требуемых параметров теплоносителя. Смесительные узлы комплектуются фильтрами, запорной арматурой, трехходовыми клапанами с приводами, обратными клапанами, насосами. Магистральные трубопроводы системы теплоснабжения воздушных завес выполняются из полипропиленовых труб, армированных алюминием. Удаление воздуха из системы тепловых завес осуществляется через воздухоотборники и автоматические воздухоотпускные устройства, установленные в наивысших точках магистралей.

#### *Вентиляция*

В помещениях в зависимости от их назначения предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Для минимизации площадей, занимаемых

воздуховодами, для противодымной защиты коридоров и компенсации удаляемых продуктов горения используются вентиляционные каналы системы приточно-вытяжной общеобменной вентиляции, обслуживающие кухню. Оборудование приточных и приточно-вытяжных систем предусматривается в венткамерах на чердаке. Оборудование вытяжных систем предусматривается в венткамерах, под потолком коридоров и обслуживаемых помещений, а также на кровле. В качестве приточных и вытяжных воздухораспределительных устройств предусмотрены потолочные и настенные решетки и диффузоры.

#### *Противодымная защита*

Для обеспечения безопасной эвакуации и спасения людей из здания в начальной стадии пожара запроектирована противодымная вентиляция для удаления продуктов горения. Вентиляторы системы ДУ крышного исполнения устанавливаются на кровле здания на монтажном стакане, вентиляторы радиального исполнения устанавливаются на кровле на раму. Для контроля избыточного давления воздуха в ограждениях помещений, защищаемых приточной противодымной вентиляцией, предусматриваются клапаны избыточного давления с нормируемым пределом огнестойкости.

#### *Кондиционирование*

Для снятия теплопритоков в помещениях объекта предусмотрены системы кондиционирования на базе двухтрубной мультизональной VRF-системы. Размещение наружных блоков предусмотрено на фасаде и на рамах на кровле здания. В обслуживаемых помещениях предусматриваются внутренние блоки канального и кассетного типа с размещением под потолком. Отвод конденсата от внутренних блоков осуществляется в общую систему отвода дренажа дренажными насосами через гидрозатвор с разрывом струи, точки подключения указываются на чертеже системы кондиционирования.

Решения по устройству индивидуального теплового пункта, его автоматизации, а также устройству узла тепловой энергии представлены в **Разделе 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Подразделе 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Части 2. Томе 5.4.2. Индивидуальный тепловой пункт. Автоматизация индивидуального теплового пункта. Узел учета тепловой энергии (шифр: С32-0008/25 – ИОС4.2).**

Помещение ИТП расположено в обслуживаемом здании, на первом этаже, в отдельном помещении у наружной стены. Источник теплоснабжения: котельная. Точка подключения: в ИТП на первых фланцах отключающей арматуры ИТП со стороны теплового источника, на вводе тепловой сети непосредственно в помещение ИТП. Категория надежности теплоснабжения Объекта: II (вторая). Схема системы теплоснабжения: двухтрубная. Схемы присоединения систем теплопотребления в ИТП: система отопления – независимая, теплоноситель – вода; система теплоснабжения вентиляции – независимая, теплоноситель – вода; система горячего водоснабжения – закрытая. Дренаж трубопроводов производится в приемки в помещениях ИТП через спускники. Для автоматического управления ИТП проектом предусмотрено устройство комплектного щита управления полной заводской готовности.

В **Разделе 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения. Подразделе 5. Сети связи. Томе 5.5. Сети связи (шифр: С32-0008/25 – ИОС5)** представлены проектные решения по устройству сетей связи для объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана», приспособляемого под кафе.

Центральный узел связи проектируемого объекта располагается в помещении серверной на 2-м этаже. Вертикальная прокладка сетей связи осуществляется в слаботочном стояке в кабельном лотке. Горизонтальная прокладка выполняется в ПВХ-трубах за подвесным потолком, либо в

кабельных каналах. Спуск кабелей по стенам выполняется за фальшстенами или скрыто в штробах, в технических помещениях – в кабельных каналах.

Данным проектом предусматриваются следующие типы линий связи: телефонии, сети широкополосного доступа, видеонаблюдения, коллективного телеприема, охранной сигнализации, контроля и управления доступом, радиофикации, оповещения по сигналам ГО и ЧС, а также связи маломобильных групп населения.

Оборудованию системы видеонаблюдения (СВН) подлежат следующие зоны: периметр здания; входы/выходы из здания; лестничные клетки, коридоры, холлы. Комплекс аппаратуры отображения видеосигналов располагается в помещении администрации.

Проектируемая система контроля и управления доступом (СКУД) предназначена для организации санкционированного входа сотрудников и посетителей. Система обеспечивает ограниченный доступ в следующие помещения: главный и запасные входы в здание; входы в технические помещения и зоны служебного персонала.

На данном объекте организуется адресная система охранной сигнализации (ОС). Проектом предусматривается установка приборов приемно-контрольных для приема сигналов от охранных извещателей по двухпроводной линии связи с передачей тревожных сообщений на пульт централизованной охраны (ПЦО).

На объекте предусмотрены две отдельные сети передачи данных:

- сеть передачи данных провайдера (интернет, телефония, IP-телевидение);
- сеть передачи данных систем безопасности (видеонаблюдение, СКУД, диспетчеризация).

Проектом предусматривается подключение головного оборудования системы проводного вещания (ПВ) и системы оповещения по сигналам ГО и ЧС (ОСО) к региональной автоматизированной системе централизованного оповещения (РАСЦО) через телекоммуникационную сеть оператора.

В универсальных кабинках и зонах безопасности МГН предусмотрена установка системы связи маломобильных групп населения (СМГН) с передачей тревожного сигнала на светозвуковой сигнализатор над дверью и в помещение администрации.

Проектом предусматривается создание автоматизированной системы диспетчеризации (АСДУ) для централизованного контроля инженерных систем здания (вентиляция, электроснабжение, водоснабжение, ИТП, лифты).

**В Разделе 6. Технологические решения. Томе 6. Технологические решения (шифр: С32-0008/25 – ТХ)** представлены технологические решения по устройству предприятия общественного питания. Том содержит характеристику технологической схемы и параметров производства, требования к организации процессов, обоснование потребности в ресурсах и оборудовании, данные по численности персонала и оснащению рабочих мест, мероприятия по охране труда и снижению вредных воздействий, описание автоматизированных систем, расчеты выбросов и сбросов, сведения об отходах производства и обоснование соблюдения технологических регламентов.

**Раздел 7. Проект организации строительства. Том 7. Проект организации строительства (шифр: С32-0008/25 – ПОС)** содержит проектные решения проекта организации строительства по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана», приспособляемого под кафе неполного цикла.

Объект расположен в Кировском районе Санкт-Петербурга на огороженном земельном участке. Въезд на территорию осуществляется со стороны Сивкова переулка. Строительная площадка находится в условиях сложившейся застройки, но не классифицируется как стесненная; работы ведутся сезонно, подрядным способом, преимущественно в одну смену, с возможностью двухсменного режима.

Проектом предусмотрена комплексная механизация строительно-монтажных работ. В качестве основного грузоподъемного механизма принят автомобильный кран. Для предупреждения образования опасной зоны за пределами стройплощадки (вдоль тротуара по ул. Ивана Черных) предусмотрено ограничение поворота стрелы крана системой координационной защиты и устройство закрытой пешеходной галереи из защитной сетки по периметру лесов.

Доставка материалов осуществляется автотранспортом по существующим дорогам; складирование — на открытых площадках в зоне действия крана. Временные здания бытового городка (инвентарные блок-контейнеры) размещены на дорожных плитах с подключением к временным инженерным сетям (электроснабжение — от существующего ГРЩ, водоснабжение — привозное, водоотведение — в накопительные емкости).

Проведение работ осуществляется в два периода (подготовительный и основной) согласно календарному графику. Особое внимание уделено технологии инъекционного усиления фундаментов и кирпичной кладки, устройству отсечной гидроизоляции, реставрации метлахской плитки, исторических лестниц, фасадов и металлодекора с применением ручного труда и средств малой механизации в соответствии с методикой реставрации (том С32-0008/25-МР).

**В Разделе 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Томе 9.1. Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (шифр: С32-0008/25 – ПБ1)** представлены проектные решения по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия, приспособляемого под кафе неполного цикла. Том содержит краткую характеристику объекта и принятых объемно-планировочных решений, обоснование степени огнестойкости (II) и класса конструктивной пожарной опасности (C0), описание систем предотвращения пожаров и противопожарной защиты (включая автоматическую пожарную сигнализацию, СОУЭ 3-го типа, противодымную вентиляцию), расчет категорий помещений по взрывопожарной опасности, мероприятия по обеспечению безопасной эвакуации (в т.ч. для МГН и пожаробезопасных зон), требования к пределам огнестойкости строительных конструкций и инженерных проходов, организационно-технические мероприятия, а также расчет пожарных рисков, обосновывающий отступление от требований по ширине эвакуационного выхода.

**Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Том 9.2. Часть 2. Автоматическая установка пожарной сигнализации. Оповещение о пожаре. Автоматика противопожарной защиты здания (шифр: С32-0008/25 – ПБ2).** Содержит решения по разработке автоматической установки пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре и системы автоматизации противопожарной защиты.

Для объекта предусматривается устройство СОУЭ 3-го типа (речевое и световое оповещение). Системой автоматической пожарной сигнализации оборудуются все помещения здания, за исключением помещений с мокрыми процессами, категорий В4 и Д, лестничных клеток, насосных и бойлерных. Применяется адресная система с двухпроводной адресной линией связи.

В состав системы входят: приемно-контрольные приборы, блоки индикации и управления, релейные модули, адресные расширители, источники бесперебойного питания, извещатели пожарные ручные адресные, извещатели пожарные дымовые адресные, устройство передачи извещений, станция речевого оповещения, оповещатели речевые, световые и свето-звуковые, микрофонная консоль, шкафы управления вентиляторами и клапанами, модули управления клапанами.

Объект разделен на зоны контроля пожарной сигнализации. В отдельные зоны выделяются: помещения, находящиеся во временном или постоянном пользовании; лестничные клетки и пространства, соединяющие два и более этажей; эвакуационные коридоры; пространства за фальшпотолками.

Для обнаружения возгорания применяются адресные дымовые оптико-электронные пожарные извещатели. Ручные адресные пожарные извещатели размещаются на путях эвакуации.

Система автоматизации противопожарной защиты обеспечивает: запуск дымоудаления и подпора воздуха; отключение общеобменной вентиляции; закрытие огнезадерживающих клапанов; управление лифтами; разблокировку электромагнитных замков систем контроля доступа; управление задвижкой на вводе водопровода; поддержание температуры в зонах безопасности для маломобильных групп населения. Электропитание оборудования систем противопожарной защиты предусмотрено по I категории надежности с резервированием от источников бесперебойного питания. Применяются огнестойкие кабельные линии с прокладкой в защитных трубах, кабельных каналах или скрыто. Проходы через строительные конструкции с нормируемым пределом огнестойкости выполняются с заделкой несгораемыми материалами и применением сертифицированных кабельных проходок.

***Раздел 11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства. Том 11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства (шифр: С32-0008/25 – ОДИ).***

Проектом обеспечивается беспрепятственный доступ МГН всех категорий на цокольный, первый и второй этажи. Основной вход для МГН организован с дворовой территории с уровня земли (отметка пола совпадает с отметкой земли, порог отсутствует). Вход оснащен распашными дверями с задержкой закрывания, контрастной маркировкой, знаком доступности и тактильной информационной вывеской со шрифтом Брайля. Для вертикального перемещения предусмотрен пассажирский лифт с кабиной, обеспечивающей размещение инвалида в кресле-коляске.

На первом и втором этажах запроектированы зоны безопасности для МГН, а также универсальные кабины в санузлах, оборудованные поручнями, поворотными зеркалами, сенсорными смесителями, кнопками вызова персонала с дублированием тактильной информацией по системе Брайля.

На путях эвакуации установлены световые и звуковые оповещатели, эвакуационные знаки пожарной безопасности, подключенные к системе оповещения и управления эвакуацией. Дверные проемы на путях движения МГН имеют ширину не менее 0,9 м, коридоры — не менее 1,2–1,8 м, предусмотрены зоны для разворота кресла-коляски диаметром не менее 1,4 м. Парковка для инвалидов на земельном участке объекта культурного наследия не предусмотрена.

*Рассматриваемая проектная документация содержит необходимый объем текстовых и графических материалов, отражающий предусмотренные решения по сохранению объекта культурного наследия. Реализация представленной на экспертизу проектной документации учитывает сохранение особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К, и направлена на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания. Представленные материалы достаточны для реализации перечисленных выше проектных решений. Описание проектных решений и порядок производства работ обеспечивает безопасность их проведения при условии соблюдения описанных в нем условий, тем самым обеспечивая сохранение объекта культурного наследия.*

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К: «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана», расположенного по адресу: г. Санкт-

Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К» (шифр: С32-0008/25), разработанной ООО «КАНТ» в 2025 году, экспертами установлено следующее:

- проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности – в соответствии с п. 6 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ;

- проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ;

- проектная документация разработана с соблюдением действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, и отвечает требованиям действующего законодательства Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия;

- проектная документация разработана в соответствии с заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 01-21-257/25-0-1 от 25.02.2025, выданном соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия – в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ;

- объем и содержание проектной документации соответствует требованиям нормативных документов в части состава разделов проектной документации и требований к их содержанию, и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

- проектная документация включает акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации – в соответствии с п. 4 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ;

- проектные решения сохраняют без изменения и не нарушают элементы предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К, утвержденные распоряжением КГИОП от 19.12.2017 № 571-р. Выполнение всего комплекса описанных мероприятий по сохранению объекта культурного наследия направлено на восстановление, сохранность и безопасную эксплуатацию памятника в современных условиях;

- проектная документация предусматривает меры и мероприятия, которые не могут оказать негативного воздействия на особенности объекта, послужившие основаниями для включения его в реестр и подлежащие обязательному сохранению, составляющие предмет охраны – в соответствии с положениями ст. 42, 43 и 44 Федерального закона № 73-ФЗ.

**13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530:**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К: «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К» (шифр:

С32-0008/25), разработанная ООО «КАНТ» в 2025 году, соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**14. 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" в соответствии с пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530:**

*Приложение № 1.* Копия решения органа государственной власти о включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия.

*Приложение № 2.* Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия.

*Приложение № 3.* Копия охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия.

*Приложение № 4.* Материалы фотофиксации.

*Приложение № 5.* Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия; копия разрешения, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

*Приложение № 6.* Документы технического учета.

*Приложение № 7.* Правоустанавливающие документы.

*Приложение № 8.* Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

*Приложение № 9.* Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры.

**15. Дата оформления заключения экспертизы: 16 февраля 2026 г.**

Председатель экспертной комиссии	Подпись эксперта: <i>(подписано усиленной электронной подписью)</i>	Куминов С.Е.
Ответственный секретарь экспертной комиссии	Подпись эксперта: <i>(подписано усиленной электронной подписью)</i>	Саюшев Б.М.
Член экспертной комиссии	Подпись эксперта: <i>(подписано усиленной электронной подписью)</i>	Курленьиз Г.А.

**Приложение № 1 к Акту**  
по результатам государственной историко-культурной экспертизы

**Копия решения органа государственной власти о включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия**



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

окул

№ 562-р18.12.2017

**О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия**

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 3.1 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 акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. № 3-9119 от 12.10.2016), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 21.11.2017:

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 памятник «Особняк Ф.Тейхмана», 1899-1900 гг., арх. Ф.Тейхман, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К.

2. Исключить из Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Особняк», числящийся под номером 766 в указанном списке.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана», расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К, согласно приложению № 2 к распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП – начальнику Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана», в срок, не превышающий двух месяцев со дня издания распоряжения.

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

4.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, о включении объекта культурного наследия в реестр в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

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

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

5. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП



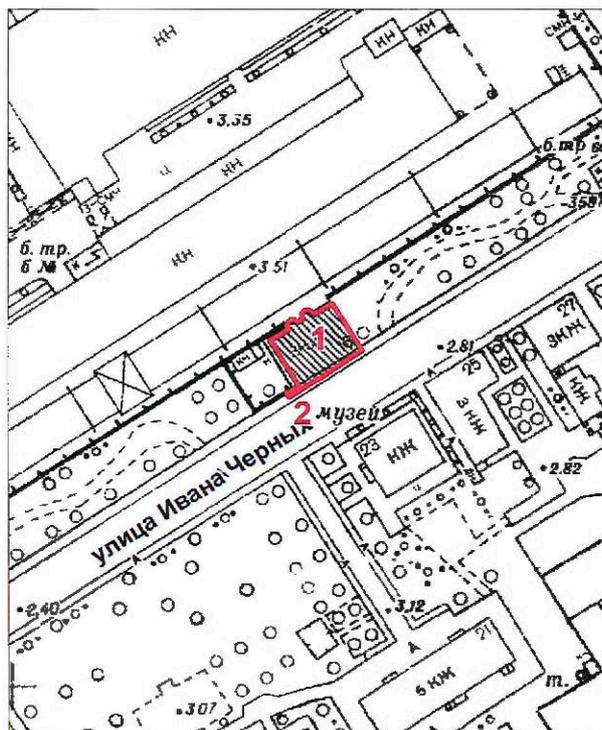
С.В. Макаров

Приложение № 1  
к распоряжению КГИОП

от 18.12.2017 № 562-р

Границы территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк Ф. Тейхмана»,  
(далее – объект культурного наследия),  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия
- Объект культурного наследия

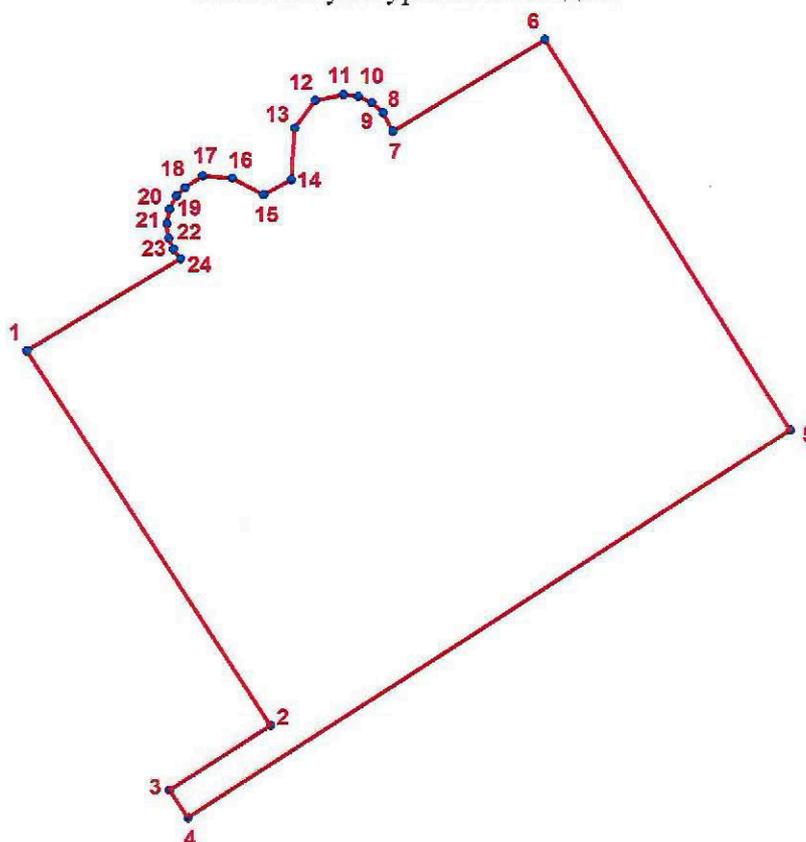
Экспликация:

1. Особняк
2. Ворота

## 2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 (от северо-западного угла здания) по границе фундамента вдоль юго-западного фасада к точке 2, затем – на юго-запад вдоль ворот к точке 3, затем на юго-восток к точке 4, затем от юго-западного угла ворот вдоль них и вдоль юго-восточного фасада здания до точки 5, затем на северо-запад, по фундаменту до северо-восточного угла здания до точки 6, затем на юго-запад до точки 7 и затем на юго-запад к точке 14 через точки 8,9,10,11,12,13, расположенные по дуге полуокружности, затем на юго-запад к точке 15 и далее к точке 24 через точки 16,17,18,19,20,21,22,23, расположенные по дуге полуокружности, затем к точке 1 на юго-запад вдоль северо-западного фасада здания.

## 3. Перечень координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**  
 — Граница территории объекта культурного наследия  
 • I Номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	90,4919700	111,8678200
2.	90,4800165	111,8755220
3.	90,4779528	111,8723039
4.	90,4770842	111,8728829
5.	90,4894400	111,8920500
6.	90,5018700	111,8842900
7.	90,4989500	111,8794400

3

8.	90,4995400	111,8791400
9.	90,4998600	111,8787800
10.	90,5000600	111,8783500
11.	90,5001200	111,8778800
12.	90,4999389	111,8769784
13.	90,4990590	111,8763335
14.	90,4974170	111,8762160
15.	90,4969480	111,8753365
16.	90,4974760	111,8743395
17.	90,4975344	111,8734010
18.	90,4971700	111,8728400
19.	90,4969000	111,8725700
20.	90,4964800	111,8723500
21.	90,4960200	111,8722600
22.	90,4955500	111,8723200
23.	90,4952000	111,8724700
24.	90,4949000	111,8727000

Приложение № 2 к распоряжению КГИОП  
от 18.12.2017 № 562-р

Режим использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк Ф. Тейхмана»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург,  
улица Ивана Черных, дом 16, литера К

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 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 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

**Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны  
объекта культурного наследия**



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

окуд

19.12.2017№ 571-р

**Об утверждении предмета охраны  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
«Особняк Ф. Тейхмана»**

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К, согласно приложению к распоряжению.

2. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

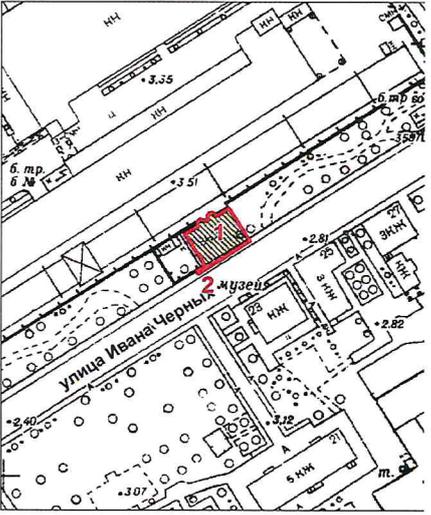
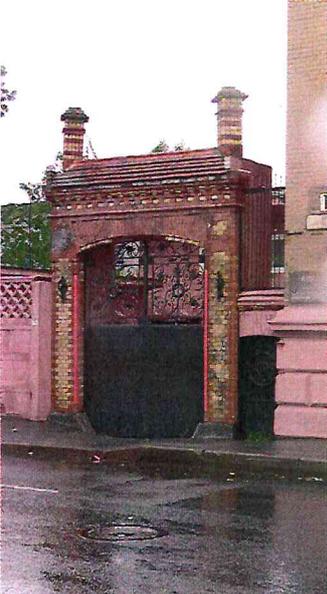
3. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

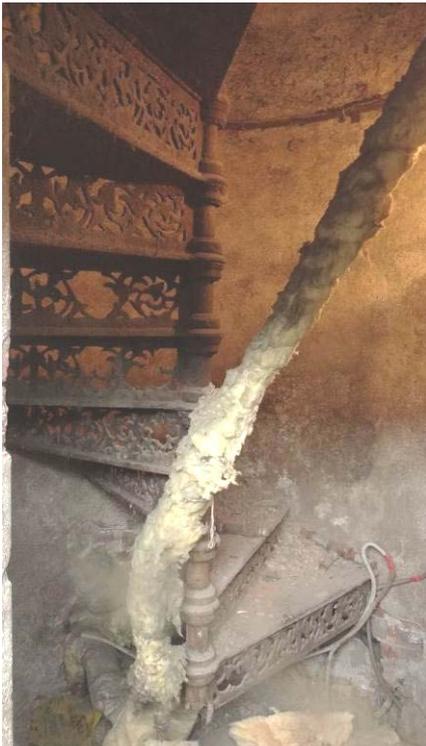
Заместитель председателя КГИОП –  
начальник Управления организационного  
обеспечения, популяризации и государственного  
учета объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

от 19.12.2017 № 541-р

Предмет охраны  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Особняк Ф. Тейхмана»,**  
 расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	<p>историческое местоположение, конфигурация в плане и исторические габариты трехэтажного здания;</p> <p>историческое местоположение и конфигурация в плане отдельно стоящего воротного проезда, опирающегося на контрфорсы, и расположенной между ним и особняком калитки, а также габариты и конфигурация в плане;</p>	  

		<p>историческая конфигурация кровли (двускатная), включая историческую высотную отметку конька и трубы;</p>	
2.	<p>Конструктивная система:</p>	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич);</p> <p>исторические отметки плоских междуэтажных и чердачного перекрытий;</p> <p>парадная лестница – исторические местоположение, тип (двухмаршевая с забежными ступенями), габариты, конструкции (по металлическим косоурам, на металлических столбах), вид материала ступеней;</p> <p>ограждения лестничных маршей (до уровня первого этажа утрачены) – вид материала (металл), техника исполнения, рисунок (в виде крупных завитков с цветами и изображением морских коньков), поручни (материал – дерево, профиль);</p> <p>две лестницы в эркерах со стороны двора – исторические местоположение, тип (винтовые), габариты, конструкции, вид материала ступеней (металл), техника исполнения (ковка); рисунок подступеней – ажурный;</p>	  

3.	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>композиция фасада в пять осей с элементами историзма;</p> <p>лицевой и торцевой (юго-западный фасады):</p> <p>вид материала и характер отделки цоколя – облицовка плитами из известняка;</p> <p>вид материала и характер отделки фасадной поверхности – руст, гладкая штукатурка (первый этаж), облицовочный кирпич (2-й и 3-й этажи);</p> <p>исторический дверной (по 2-й оси торцевого юго-западного фасада) и оконные проемы – исторические местоположение, габариты и конфигурация;</p> <p>оформление оконных проемов второго этажа – в виде стилизованных порталов;</p> <p>оформление оконных проемов третьего этажа – лучковые перемычки, красный кирпич и подоконные доски с профилем;</p> <p>оконные заполнения – исторический материал (дерево), цвет и рисунок;</p>	   

венчающий профилированный карниз,  
декорированный дентикулами;

металлодекор:

флагодержатели – местоположение,  
количество (два), материал (металл), техника  
исполнения (ковка), рисунок (в виде завитков,  
растительного орнамента);

решетки окон первого этажа –  
местоположение, материал (металл), техника  
исполнения, рисунок (в виде вертикальных  
прутьев, завершенных листьями плюща, фриз  
в виде перевернутых сердец с завитками);

торцевой (северо-восточный) фасад:

вид материала и характер отделки фасадной  
поверхности – гладкая штукатурка;

дворовый фасад:

симметричная композиция фасада с  
элементами историзма;

вид материала и характер отделки цоколя –  
облицовка плитами из известняка;

вид материала и характер отделки фасадной  
поверхности – штукатурная разделка под руст,  
гладкая штукатурка;

два полуциркульных ризалита (лестничных  
объемов), завершающиеся стилизованными  
зубцами;

исторические дверные (лестничные объемы) и  
оконные проемы – исторические  
местоположение, габариты и конфигурация;  
оконные проемы первого этажа – отметка  
высоты и габариты ширины, местоположение,  
конфигурация;

исторический материал (дерево), цвет и  
рисунок оконных заполнений;



оформление оконных проемов – профилированный штукатурный наличник;

венчающий профилированный карниз;



ворота:

вид материала и характер отделки цоколя – гранит (со стороны улицы);

вид материала и характер отделки фасадной поверхности – облицовочный двухцветный кирпич, гладкая штукатурка со стороны двора;

ворота увенчаны фризом, профилированным карнизом и пинаклями;

воротный и дверной (калитка) проемы – исторические габариты, конфигурация (с лучковым завершением);



историческое заполнение воротного проезда – материал (металл), тип (двустворчатое), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный орнамент с завитками и инициалы «Ф» и «Т»);



флагодержатели – местоположение, количество (два), материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде завитков);



		<p>историческое заполнение дверного проема (калитка) – материал (металл), тип (одностворчатое, глухое), техника исполнения (ковка), рисунок (профилированный кругоокошко, декорированный внутри растительным орнаментом, в центре которого – выпуклая трельяжная решетка; с обратной стороны закрывается металлической дверцей);</p>	
5.	<p>Декоративно-художественное оформление интерьеров:</p>	<p>историческое покрытие пола лестничных площадок парадной лестницы – вид материала (метлахская плитка), цвет (полихромный), рисунок (геометрический и растительный орнамент);</p> <p>историческое покрытие пола коридора второго этажа (1-Н, помещение 30 (площадью 12,7 кв.м) и 1-Н помещение 42 (площадью 3,1 кв.м) – вид материала (метлахская плитка), цвет (полихромный), рисунок (геометрический и растительный орнамент).</p>	

**Приложение № 3 к Акту**  
по результатам государственной историко-культурной экспертизы

**Копии охранных обязательств собственника или иного законного владельца объекта  
культурного наследия**



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

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

09 АВГ 2019

№ 07-19-296/19

**Об утверждении охранного обязательства  
собственника или иного законного владельца  
объекта культурного наследия регионального  
значения «Особняк Ф. Тейхмана»,  
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 значения «Особняк Ф. Тейхмана» (согласно приказу Минкультуры России от 10.12.2018 г. № 140473-р: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К) (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

Приложение  
к распоряжению КГИОП  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
09 АВГ 2019 67-19-286/19

**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

"Особняк Ф. Тейхмана"

(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	8	1	1	3	1	2	2	2	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   
(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:

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:

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:

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

(Субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

улица  д.  корп./стр.  помещение/квартира

иные сведения:

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):

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

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

Прилагается:  изображений,  
(указать количество)

согласно приложению № 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:

--

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 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.
--

Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта): - Санкт-Петербург, Ивана Черных, дом 16, литера К (согласно распоряжению КГИОП от 18.12.2017 № 562-р); - г. Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16 (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.02.2019 № 99/2019/247879980).
--

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 охранные обязательства)

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 охранные обязательства утверждены 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 владелец) 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 паргазообразные 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;

6) 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 интерьер 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 во внутренние помещения объекта культурного наследия и 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 владелец, 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:

№ п/п	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	Демонтировать наружные блоки систем кондиционирования со стороны северо-западного фасада в установленном законом порядке	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
2	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
3	Выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия на основании задания и разрешения КГИОП, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП	В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

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. Паспорт объекта культурного наследия регионального значения "Особняк Ф. Тейхмана" от 11.03.2019.
2. Границы территории и режим использования объекта культурного наследия регионального значения "Особняк Ф. Тейхмана", утвержденные распоряжением КГИОП от 18.12.2017 № 562-р.
3. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения "Особняк Ф. Тейхмана", утвержденный распоряжением КГИОП от 19.12.2017 № 571-р.
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения "Особняк Ф. Тейхмана" на момент утверждения охранного обязательства.

Утверждено  
приказом Министерства культуры  
Российской Федерации  
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 1

781811312220005

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

**ПАСПОРТ  
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,  
за исключением отдельных объектов археологического наследия,  
фотографическое изображение которых вносится на основании решения  
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



05.03.2019

Дата съемки (число, месяц, год)

## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Особняк Ф.Тейхмана
--------------------

## 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

1899-1900 гг.
---------------

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

## 4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>распоряжение КГИОП «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» № 562-р от 18.12.2017 г.</li> </ul> |
|---|

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

Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К
---

## 7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>распоряжение КГИОП «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана», об утверждении границ и режима</li> </ul> |
|---|

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: исторические местоположение, конфигурация в плане и исторические габариты трехэтажного здания; исторические местоположение и конфигурация в плане отдельно стоящего воротного проезда, опирающегося на контрфорсы, и расположенной между ним и особняком калитки, а также габариты и конфигурация в плане; историческая конфигурация кровли (двускатная), включая историческую высотную отметку конька и трубы; Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены - местоположение, материал (кирпич); исторические отметки плоских междуэтажных и чердачного перекрытий; парадная лестница - исторические местоположение, тип (двухмаршевая с забежными ступенями), габариты, конструкции (по металлическим косоурам, на металлических столбах), вид материала ступеней; ограждения лестничных маршей (до уровня первого этажа утрачены) - вид материала (металл), техника исполнения, рисунок (в виде крупных завитков с цветами и изображением морских коньков), поручни (материал - дерево, профиль); две лестницы в эркерах со стороны двора - исторические местоположение, тип (винтовые), габариты, конструкции, вид материала ступеней (металл), техника исполнения (ковка); рисунок подступеней - ажурный; Объемно планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; Архитектурно-художественное решение фасадов: композиция фасада в пять осей с элементами историзма; лицевой и торцевой (юго-западный фасады): вид материала и характер отделки цоколя - облицовка плитами из известняка: вид материала и характер отделки фасадной поверхности - руст, гладкая штукатурка (первый этаж), облицовочный кирпич (2-й и 3-й этажи); исторический дверной (по 2-й оси торцевого юго-западного фасада) и оконные проемы - исторические местоположение, габариты и конфигурация; оформление оконных проемов второго этажа в виде стилизованных порталов; оформление оконных проемов третьего этажа - лучковые перемычки, красный кирпич и подоконные доски с профилем; оконные заполнения - исторический материал (дерево), цвет и рисунок; венчающий профилированный карниз, декорированный дентикулами; металлодекор: флагодержатели - местоположение, количество (два), материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде завитков, растительного орнамента); решетки окон первого этажа - местоположение, материал (металл), техника исполнения, рисунок (в виде вертикальных прутьев, завершенных листьями плюща, фриз в виде перевернутых сердец с завитками); торцевой (северо-восточный) фасад: вид материала и характер отделки фасадной поверхности - гладкая штукатурка; дворовый фасад: симметричная композиция фасада с элементами историзма; вид материала и характер отделки цоколя облицовка плитами из известняка; вид материала и характер отделки фасадной поверхности - штукатурная разделка под руст, гладкая штукатурка; два полуциркульных ризалита (лестничных объемов), завершающиеся стилизованными зубцами; исторические дверные (лестничные объемы) и оконные проемы - исторические местоположение, габариты и конфигурация; оконные проемы первого этажа - отметка высоты и габариты ширины, местоположение-конфигурация; исторический материал (дерево), цвет и рисунок оконных заполнений; оформление оконных проемов - профилированный штукатурный наличник; венчающий профилированный карниз; ворота: вид материала и характер отделки цоколя - гранит (со стороны улицы); вид материала и характер отделки фасадной поверхности - облицовочный двухцветный кирпич, гладкая штукатурка со стороны двора; ворота увенчаны фризом, профилированным карнизом и пинаклями; воротный и дверной (калитка) проемы - исторические габариты, конфигурация (с лучковым завершением); историческое заполнение воротного проезда - материал (металл), тип (двустворчатое), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный орнамент с завитками и инициалы «Ф» и «Т»); флагодержатели - местоположение, количество (два), материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде завитков); историческое заполнение дверного проема (калитка) - материал (металл), тип (одностворчатое, глухое), техника исполнения (ковка), рисунок (профилированный круглоошко, декорированный внутри растительным орнаментом, в центре которого - выпуклая трельяжная решетка; с обратной стороны закрывается металлической дверцей); Декоративно-художественное оформление интерьеров: историческое покрытие пола лестничных площадок парадной лестницы - вид материала (метлахская плитка), цвет (полихромный), рисунок (геометрический и растительный орнамент); историческое покрытие пола коридора второго этажа (1-Н, помещение 30 (площадью 12,7 кв.м) и 1-Н помещение 42 (площадью 3,1 кв.м) - вид материала (метлахская плитка), цвет (полихромный), рисунок (геометрический и растительный

орнамент).

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Особняк Ф.Тейхмана"» № 571-р от 19.12.2017 г.

9. 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 в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиям к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

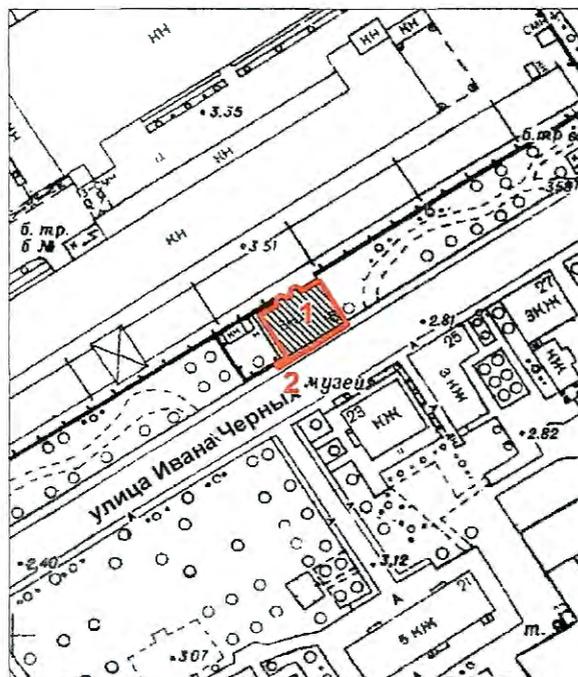
<p>Заместитель председателя - начальник Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия</p>		<p>Г.Р. Аганова</p>
<p>должность</p>		<p>инициалы, фамилия</p>

11 . 03 . 2019

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

Границы территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк Ф. Тейхмана»,  
(далее – объект культурного наследия),  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия
- Объект культурного наследия

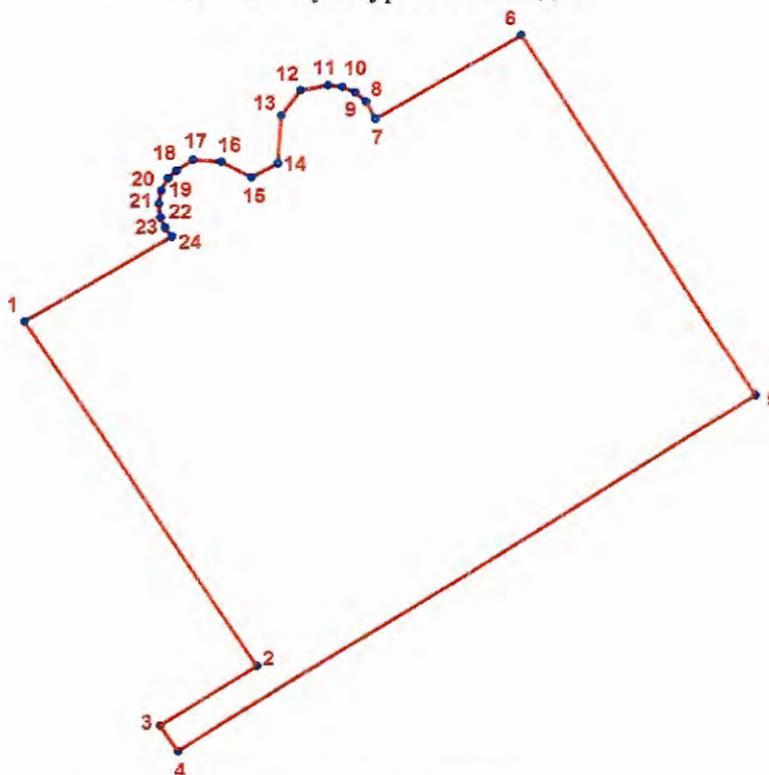
Экспликация:

1. Особняк
2. Ворота

## 2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 (от северо-западного угла здания) по границе фундамента вдоль юго-западного фасада к точке 2, затем – на юго-запад вдоль ворот к точке 3, затем на юго-восток к точке 4, затем от юго-западного угла ворот вдоль них и вдоль юго-восточного фасада здания до точки 5, затем на северо-запад, по фундаменту до северо-восточного угла здания до точки 6, затем на юго-запад до точки 7 и затем на юго-запад к точке 14 через точки 8,9,10,11,12,13, расположенные по дуге полуокружности, затем на юго-запад к точке 15 и далее к точке 24 через точки 16,17,18,19,20,21,22,23, расположенные по дуге полуокружности, затем к точке 1 на юго-запад вдоль северо-западного фасада здания.

## 3. Перечень координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории объекта культурного наследия
- 1 Номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	90,4919700	111,8678200
2.	90,4800165	111,8755220
3.	90,4779528	111,8723039
4.	90,4770842	111,8728829
5.	90,4894400	111,8920500
6.	90,5018700	111,8842900
7.	90,4989500	111,8794400

3

8.	90,4995400	111,8791400
9.	90,4998600	111,8787800
10.	90,5000600	111,8783500
11.	90,5001200	111,8778800
12.	90,4999389	111,8769784
13.	90,4990590	111,8763335
14.	90,4974170	111,8762160
15.	90,4969480	111,8753365
16.	90,4974760	111,8743395
17.	90,4975344	111,8734010
18.	90,4971700	111,8728400
19.	90,4969000	111,8725700
20.	90,4964800	111,8723500
21.	90,4960200	111,8722600
22.	90,4955500	111,8723200
23.	90,4952000	111,8724700
24.	90,4949000	111,8727000

06

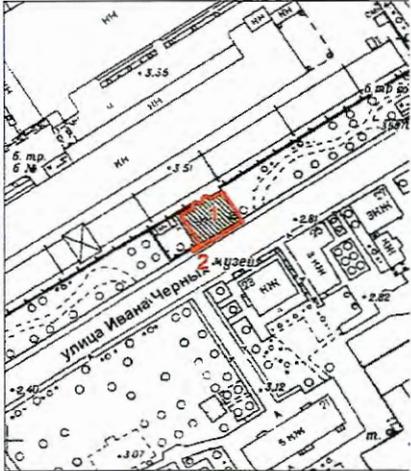
Режим использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк Ф. Гейхмана»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург,  
улица Ивана Черных, дом 16, литера К

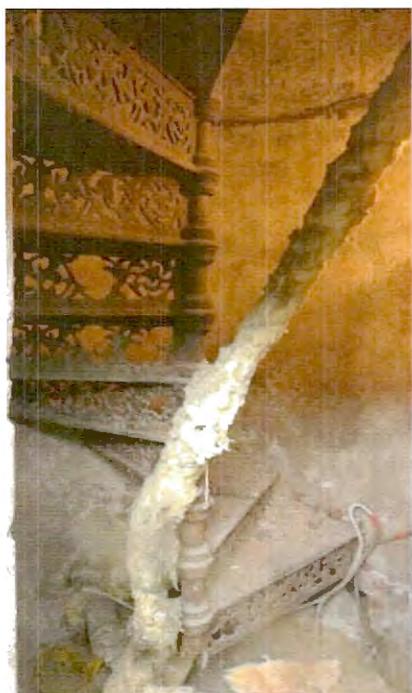
1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных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

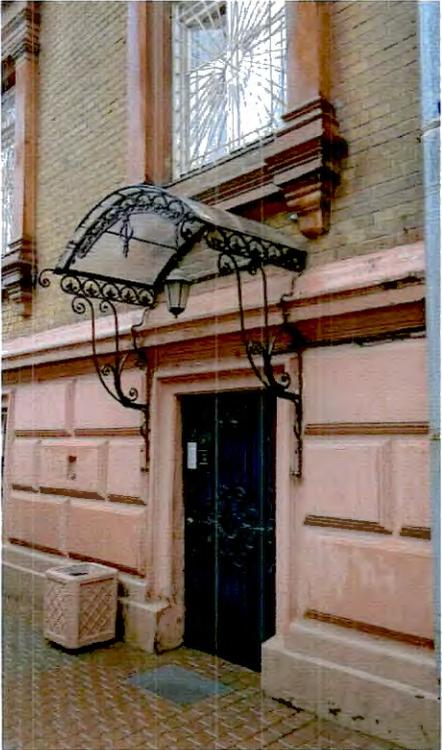
2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

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

Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«**Особняк Ф. Тейхмана**»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические местоположение, конфигурация в плане и исторические габариты трехэтажного здания;</p> <p>исторические местоположение и конфигурация в плане отдельно стоящего воротного проезда, опирающегося на контрфорсы, и расположенной между ним и особняком калитки, а также габариты и конфигурация в плане;</p>	  

		<p>историческая конфигурация кровли (двускатная), включая историческую высотную отметку конька и трубы;</p>	
2.	<p>Конструктивная система:</p>	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены – местоположение, материал (кирпич);</p> <p>исторические отметки плоских междуэтажных и чердачного перекрытий;</p> <p>парадная лестница – исторические местоположение, тип (двухмаршевая с забежными ступенями), габариты, конструкции (по металлическим косоурам, на металлических столбах), вид материала ступеней;</p> <p>ограждения лестничных маршей (до уровня первого этажа утрачены) – вид материала (металл), техника исполнения, рисунок (в виде крупных завитков с цветами и изображением морских коньков), поручни (материал – дерево, профиль);</p> <p>две лестницы в эркерах со стороны двора – исторические местоположение, тип (винтовые), габариты, конструкции, вид материала ступеней (металл), техника исполнения (ковка); рисунок подступеней – ажурный;</p>	  

3.	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>композиция фасада в пять осей с элементами историзма;</p> <p>лицевой и торцевой (юго-западный фасады):</p> <p>вид материала и характер отделки цоколя – облицовка плитами из известняка;</p> <p>вид материала и характер отделки фасадной поверхности – руст, гладкая штукатурка (первый этаж), облицовочный кирпич (2-й и 3-й этажи);</p> <p>исторический дверной (по 2-й оси торцевого юго-западного фасада) и оконные проемы – исторические местоположение, габариты и конфигурация;</p> <p>оформление оконных проемов второго этажа – в виде стилизованных порталов;</p> <p>оформление оконных проемов третьего этажа – лучковые перемычки, красный кирпич и подоконные доски с профилем;</p> <p>оконные заполнения – исторический материал (дерево), цвет и рисунок;</p>	   

венчающий профилированный карниз,  
декорированный дентикулами;

металлодекор:

флагодержатели – местоположение,  
количество (два), материал (металл), техника  
исполнения (ковка), рисунок (в виде завитков,  
растительного орнамента);

решетки окон первого этажа –  
местоположение, материал (металл), техника  
исполнения, рисунок (в виде вертикальных  
прутьев, завершенных листьями плюща, фриз  
в виде перевернутых сердец с завитками);

торцевой (северо-восточный) фасад:

вид материала и характер отделки фасадной  
поверхности – гладкая штукатурка;

дворовый фасад:

симметричная композиция фасада с  
элементами историзма;

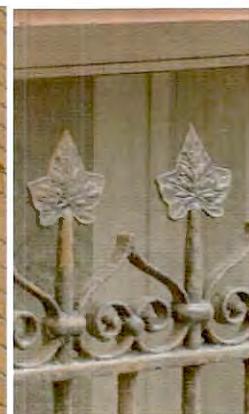
вид материала и характер отделки цоколя –  
облицовка плитами из известняка;

вид материала и характер отделки фасадной  
поверхности – штукатурная разделка под руст,  
гладкая штукатурка;

два полуциркульных ризалита (лестничных  
объемов), завершающиеся стилизованными  
зубцами;

исторические дверные (лестничные объемы) и  
оконные проемы – исторические  
местоположение, габариты и конфигурация;  
оконные проемы первого этажа – отметка  
высоты и габариты ширины, местоположение,  
конфигурация;

исторический материал (дерево), цвет и  
рисунок оконных заполнений;



оформление оконных проемов – профилированный штукатурный наличник;

венчающий профилированный карниз;



ворота:

вид материала и характер отделки цоколя – гранит (со стороны улицы);

вид материала и характер отделки фасадной поверхности – облицовочный двухцветный кирпич, гладкая штукатурка со стороны двора;



ворота увенчаны фризом, профилированным карнизом и пинаклями;

воротный и дверной (калитка) проемы – исторические габариты, конфигурация (с лучковым завершением);

историческое заполнение воротного проезда – материал (металл), тип (двустворчатое), техника исполнения (ковка), рисунок (растительный орнамент с завитками и инициалы «Ф» и «Т»);



флагодержатели – местоположение, количество (два), материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде завитков);



6

		<p>историческое заполнение дверного проема (калитка) – материал (металл), тип (одностворчатое, глухое), техника исполнения (ковка), рисунок (профилированный круг-окошко, декорированный внутри растительным орнаментом, в центре которого – выпуклая трельяжная решетка; с обратной стороны закрывается металлической дверцей);</p>	
5.	<p>Декоративно-художественное оформление интерьеров:</p>	<p>историческое покрытие пола лестничных площадок парадной лестницы – вид материала (метлахская плитка), цвет (полихромный), рисунок (геометрический и растительный орнамент);</p> <p>историческое покрытие пола коридора второго этажа (1-Н, помещение 30 (площадью 12,7 кв.м) и 1-Н помещение 42 (площадью 3,1 кв.м) – вид материала (метлахская плитка), цвет (полихромный), рисунок (геометрический и растительный орнамент).</p>	

Приложение № 4  
к охранному обязательству

**Фотографическое изображение**  
объекта культурного наследия регионального значения  
«**Особняк Ф. Тейхмана**», расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К  
(согласно распоряжению КГИОП от 18.12.2017 № 562-р).

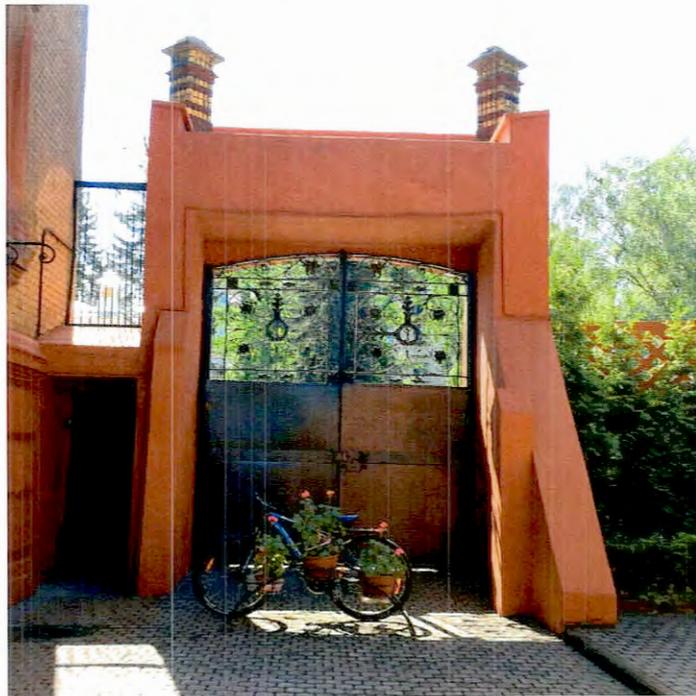
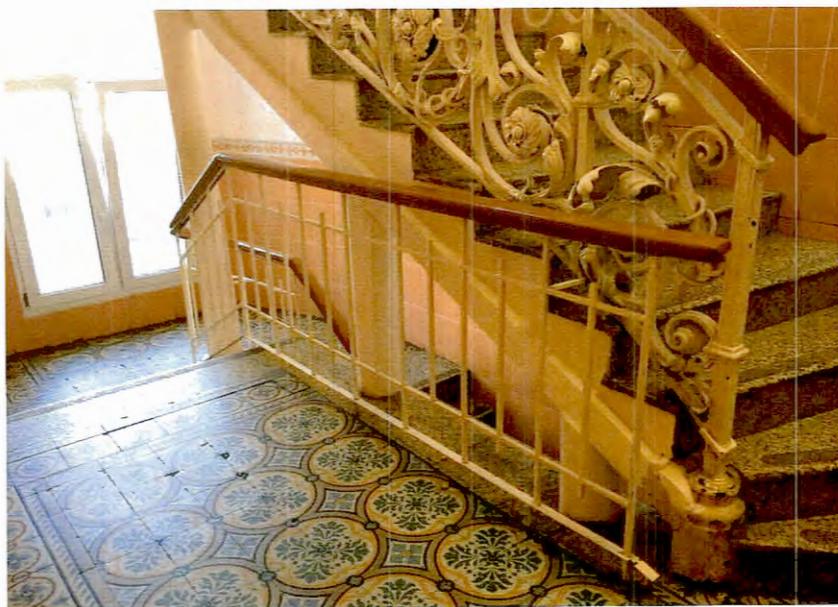
**1. Лицевой фасад объекта культурного наследия.**



**2. Общий вид на дворовые фасады объекта культурного наследия.**



- 2 -

**3, 4. Ограда с воротами и калиткой.****Интерьеры.****5, 6. Парадная лестница.**

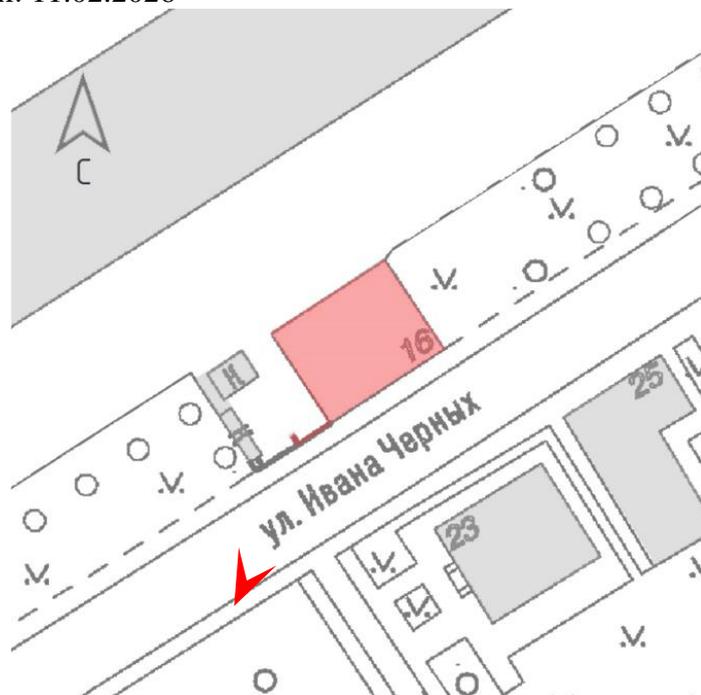
**Приложение № 4 к Акту**  
по результатам государственной историко-культурной экспертизы

**Материалы фотофиксации**



1. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К. Общий вид на здание.

Дата съемки: 11.02.2026





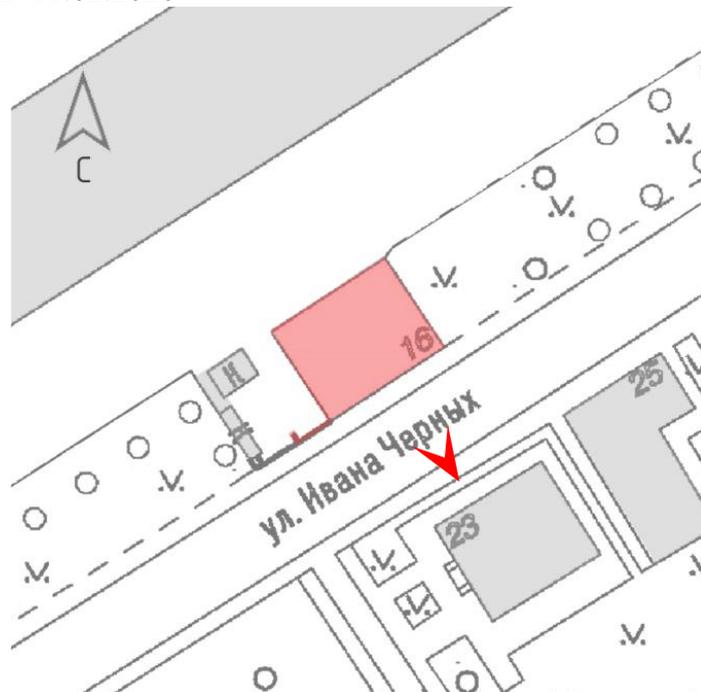
2. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К. Общий вид на ворота.

Дата съемки: 11.02.2026





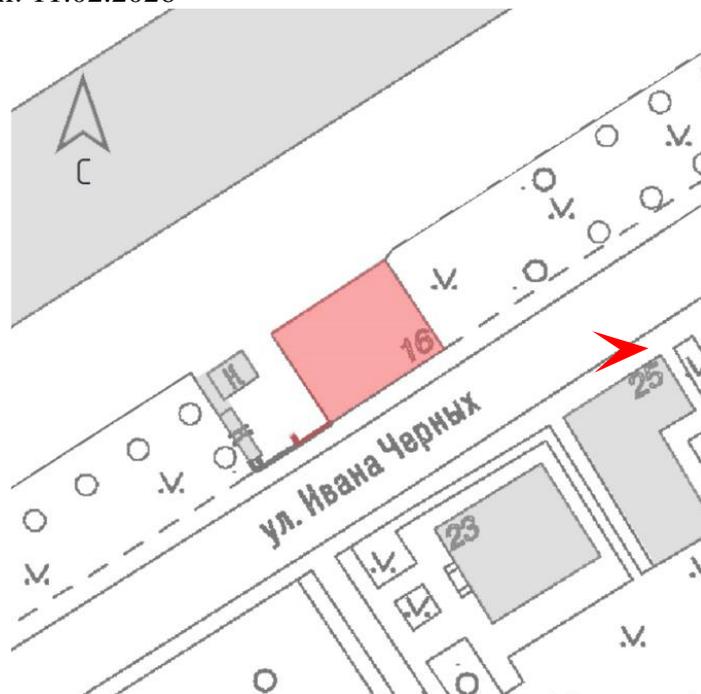
3. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К. Общий вид на лицевой фасад.  
Дата съемки: 11.02.2026





4. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К. Общий вид на здание.

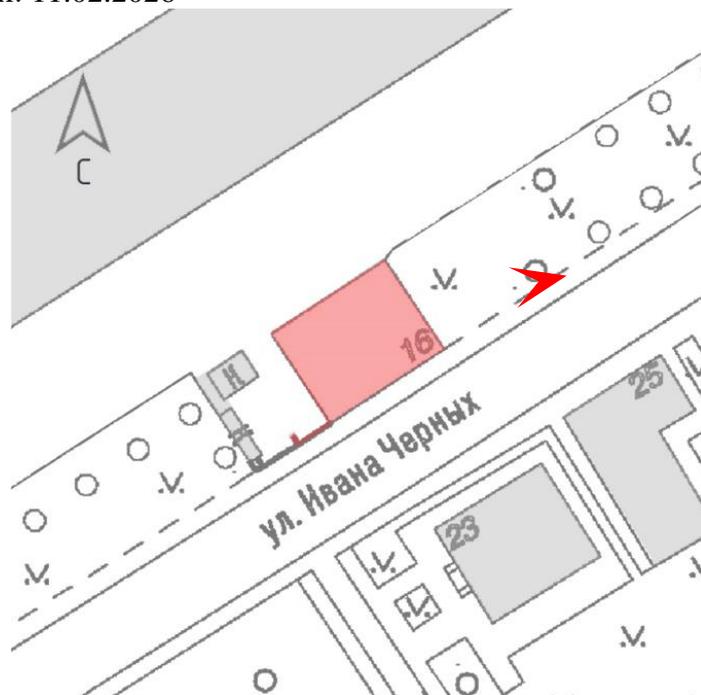
Дата съемки: 11.02.2026





5. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К. Общий вид на торцевой фасад.

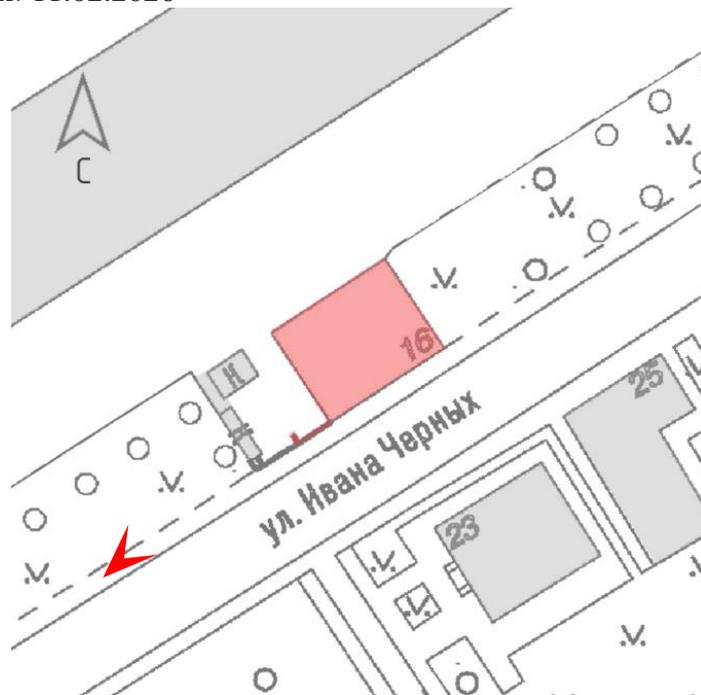
Дата съемки: 11.02.2026





6. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К. Общий вид на торцевой фасад.

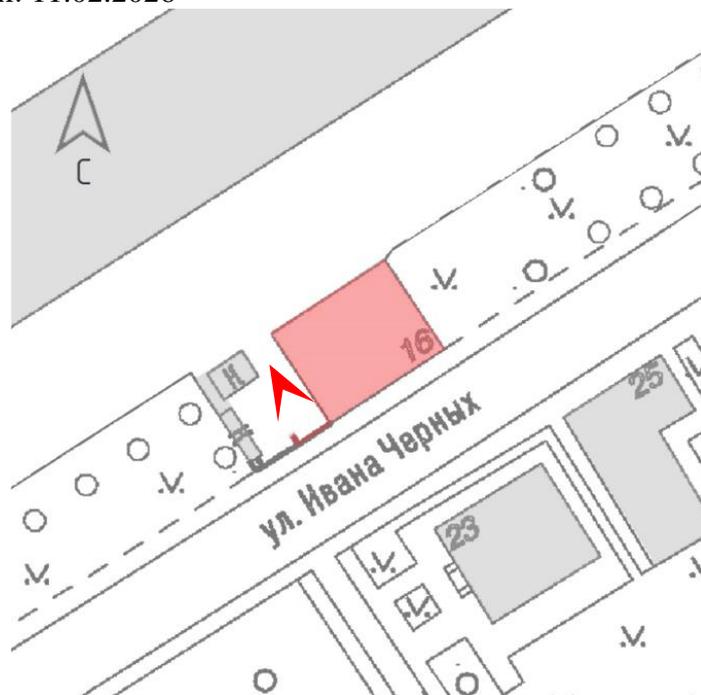
Дата съемки: 11.02.2026





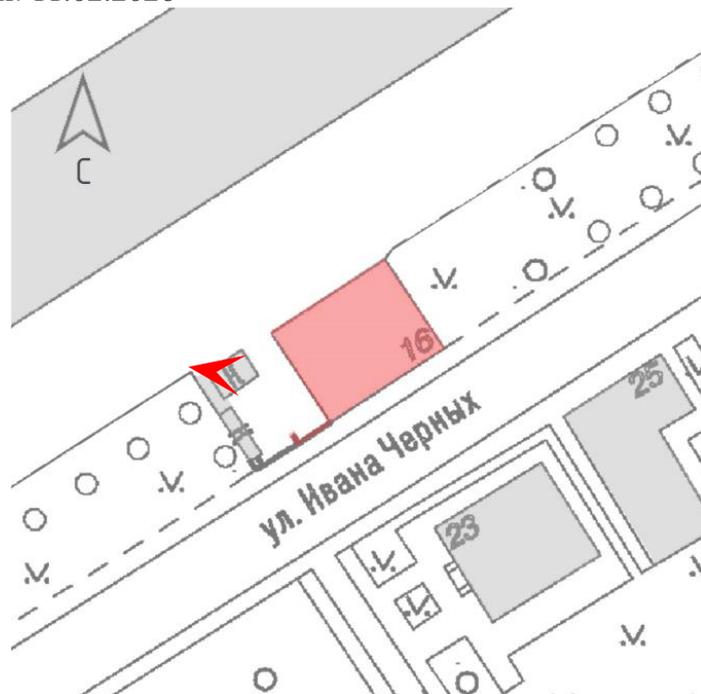
7. Объект культурного наследия регионального значения «Обособляк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К. Общий вид на ворота со стороны двора.

Дата съемки: 11.02.2026





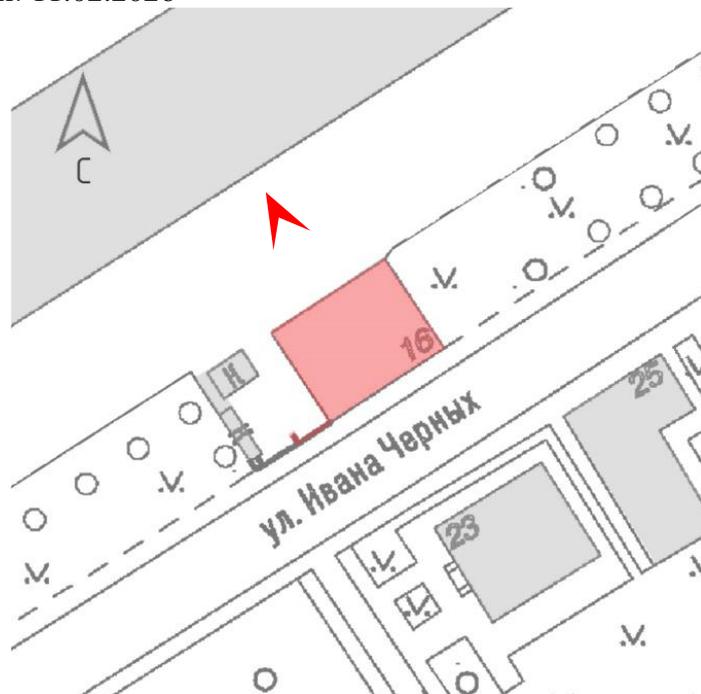
8. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К. Общий вид на торцевой фасад.  
Дата съемки: 11.02.2026

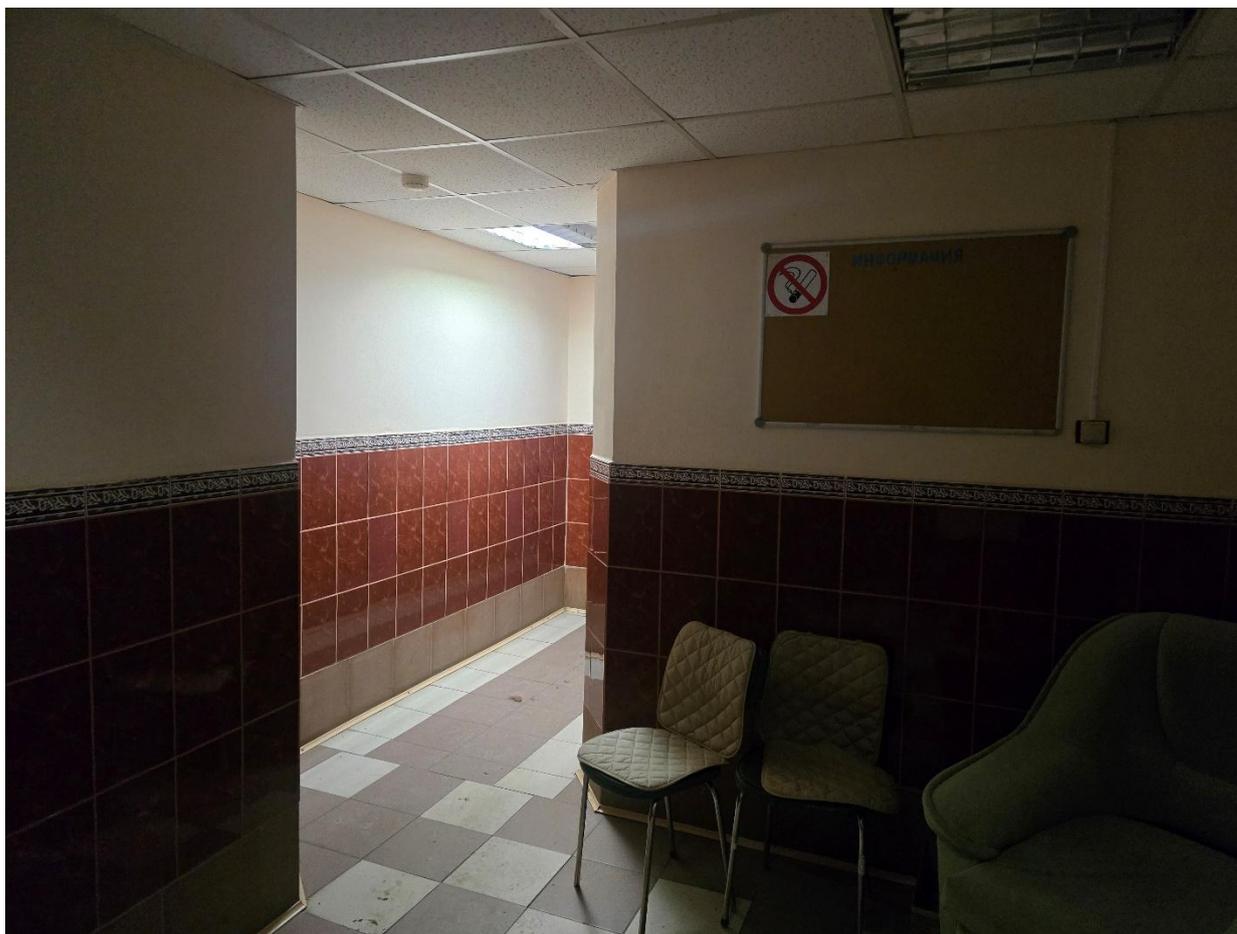




9. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К. Общий вид на дворовой фасад.

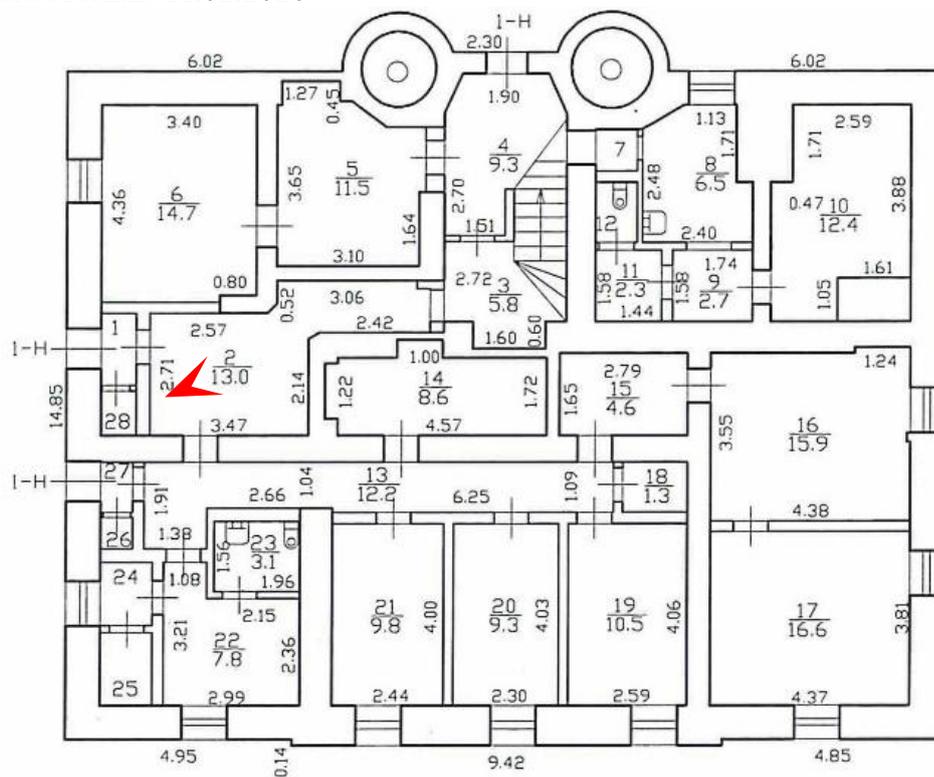
Дата съемки: 11.02.2026

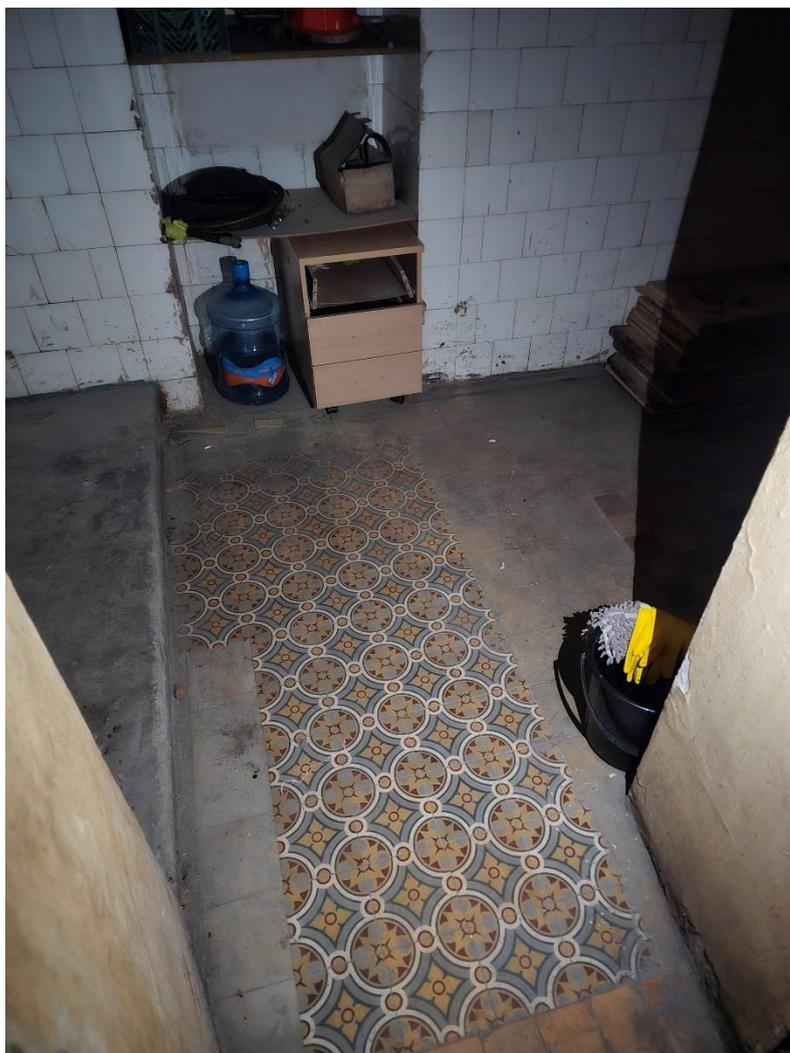




10. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К. Интерьеры в уровне 1-го этажа. Пом. №2.

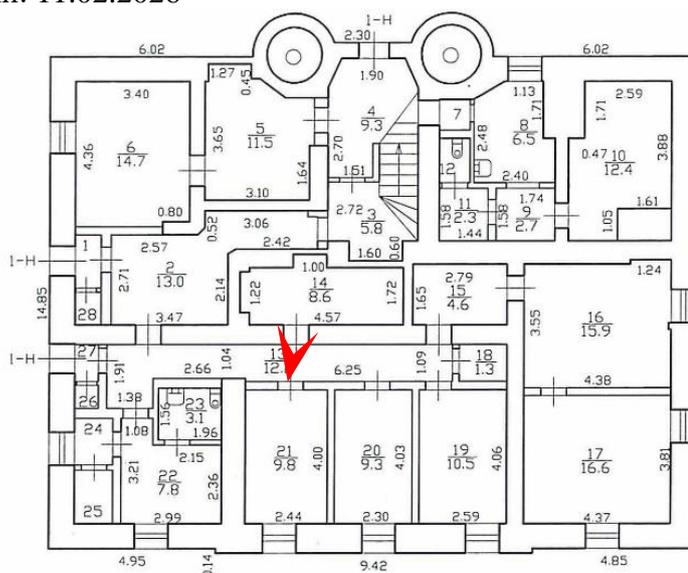
Дата съемки: 11.02.2026

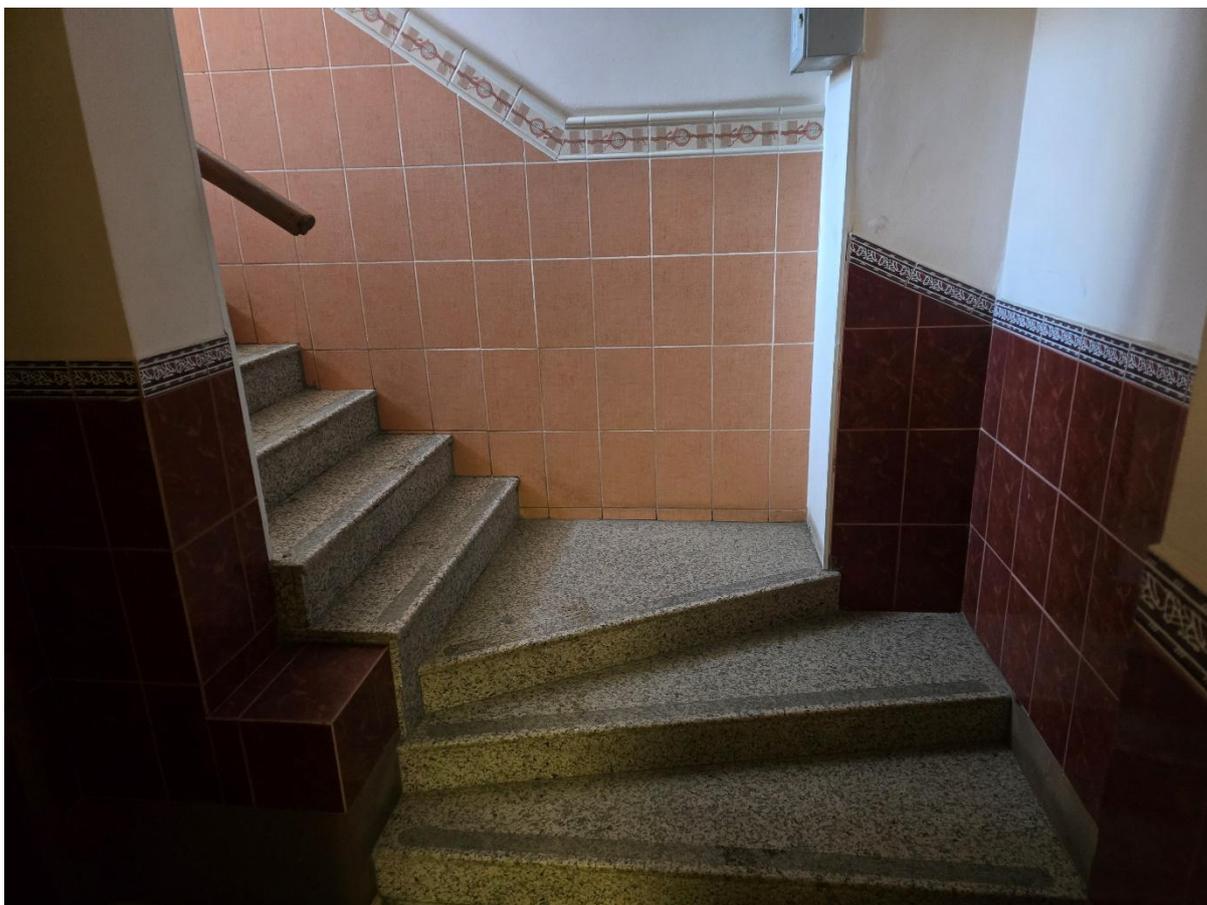




11. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана»  
по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К.  
Интерьеры в уровне 1-го этажа. Пом. №14.

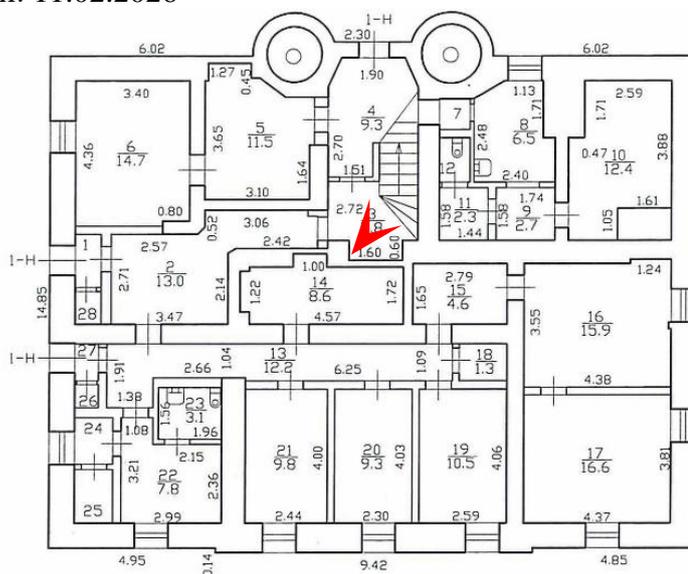
Дата съемки: 11.02.2026





12. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К. Парадная лестница. 1-й этаж. Пом. №3.

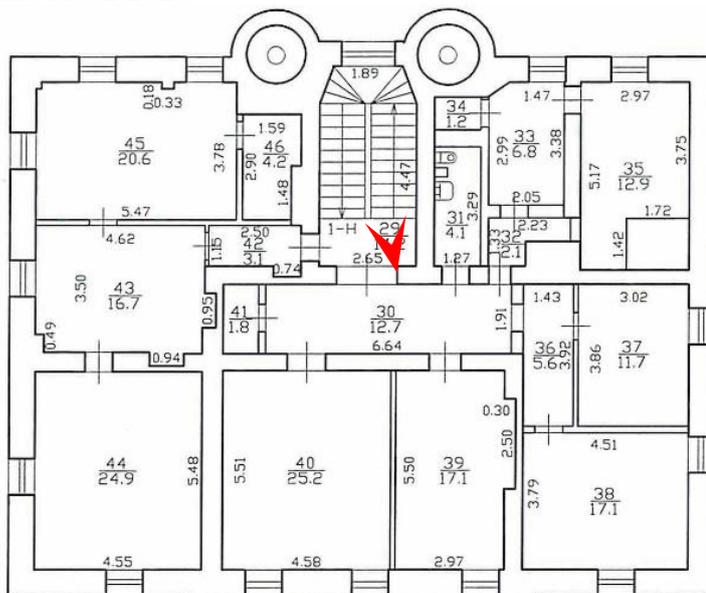
Дата съемки: 11.02.2026





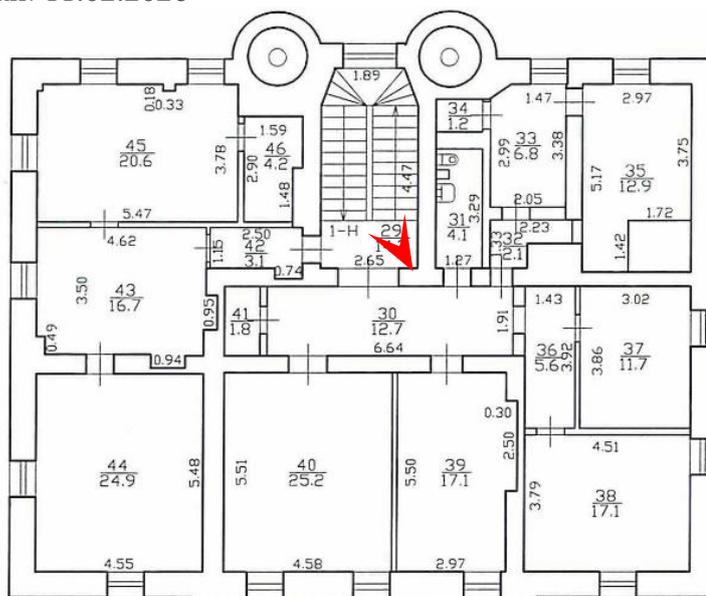
1. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К. Парадная лестница. Второй этаж. Пом. №29.

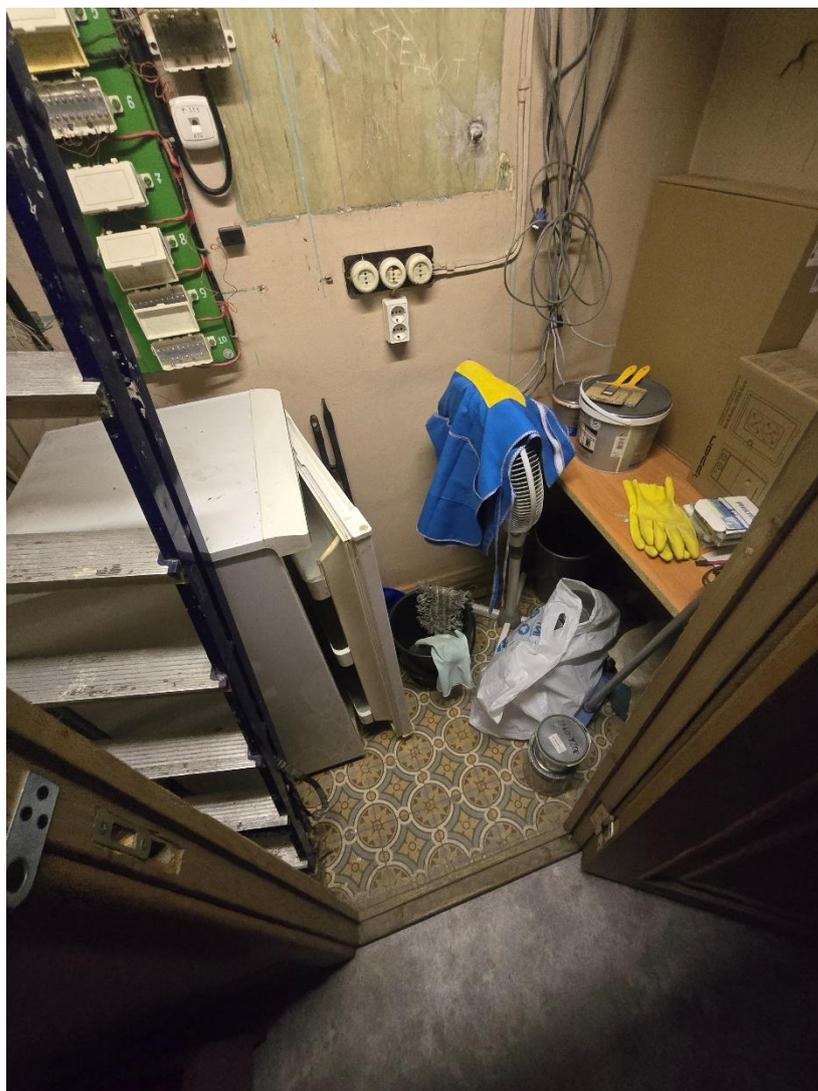
Дата съемки: 11.02.2026



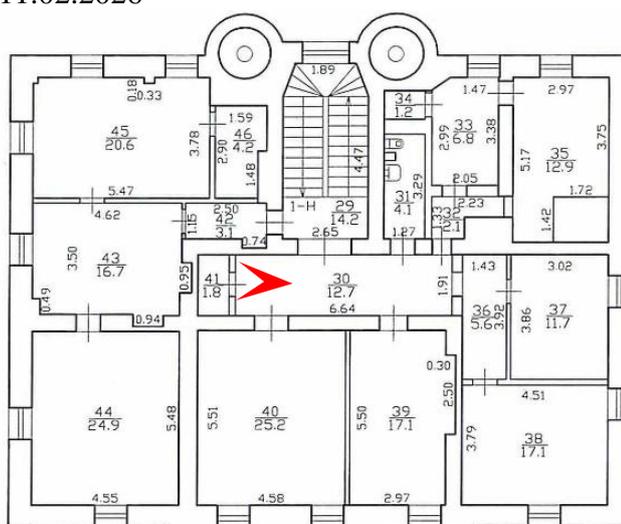


2. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К. Парадная лестница. Второй этаж. Пом. №29.  
Дата съемки: 11.02.2026



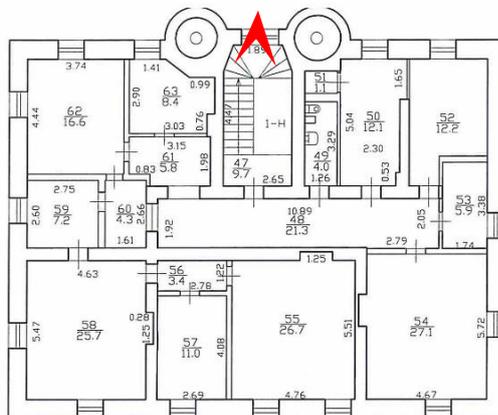


3. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана»  
по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К.  
Интерьеры в уровне 2-го этажа. Пом. №41.  
Дата съемки: 11.02.2026





4. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К. Парадная лестница. Третий этаж. Пом. №47.  
Дата съемки: 11.02.2026

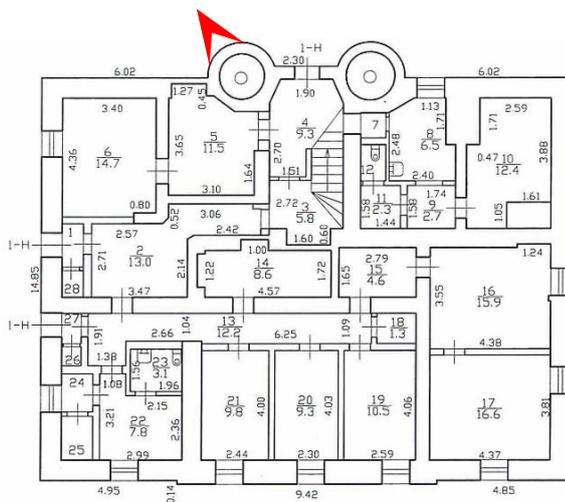






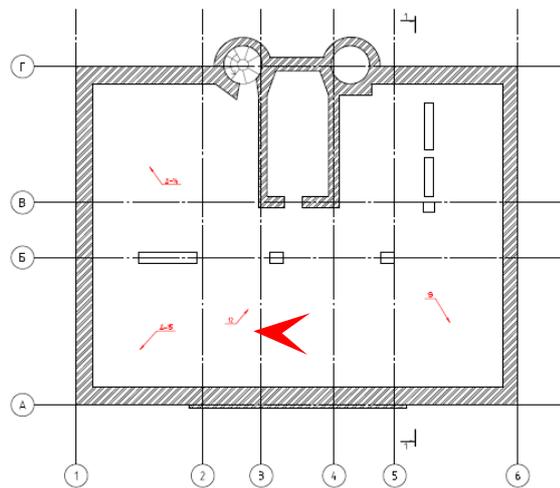


7. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К. Интерьеры в уровне 1-го этажа. Западная винтовая лестница. Дата съемки: 11.02.2026





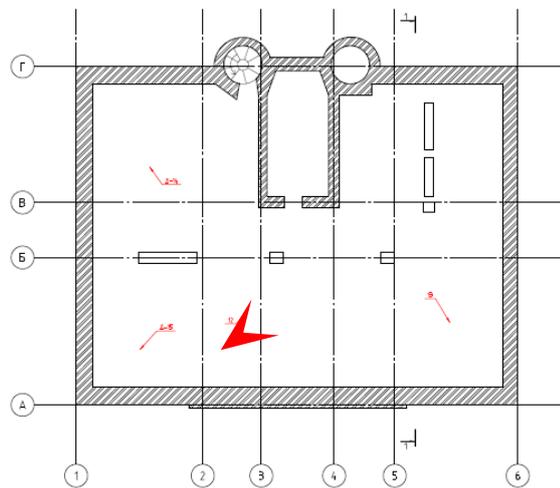
1. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана»  
по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К.  
Помещение чердака.  
Дата съемки: 11.02.2026





2. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана»  
по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К.  
Помещение чердака.

Дата съемки: 11.02.2026



**Приложение № 5 к Акту**  
по результатам государственной историко-культурной экспертизы

**Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению  
объекта культурного наследия; копия разрешения, выданного органом охраны на  
проведение работ по сохранению объекта культурного наследия**

**СОГЛАСОВАНО:**

*Представитель по  
доверенности №09-02-01-06  
от 03.02.2025г.*

(должность)  
ООО «Специализированный  
застройщик  
«ЛСР. Северо-Запад 2»

*Л.В. Ломанин В.В.*  
(подпись) (Ф.И.О.)  
" 25 " 02 2025 г.  
М.П. ЛСР  
Российская Федерация

**УТВЕРЖДАЮ:**

Начальник Управления по охране  
и использованию объектов культурного  
наследия

(должность)  
Комитета по государственному контролю,  
использованию и охране памятников  
истории и культуры  
(наименование органа охраны)  
Е.Е. Ломакина  
(Ф.И.О.)

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
Сертификат 0080381A470102433C1138A28E2CF8FE2B  
Владелец Ломакина Елена Евгеньевна  
Действителен с 16.10.2024 по 09.01.2026

**ЗАДАНИЕ**

на проведение работ по сохранению объекта  
культурного наследия, включенного в единый государственный  
реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,  
или выявленного объекта культурного наследия  
№01-21-257/25-0-1 от 25.02.2025

реставрация и приспособление для современного использования

**1. Наименование и категория историко-культурного значения объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр), или наименование выявленного объекта культурного наследия:**

Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана»  
(Основание: распоряжение КГИОП от 18.12.2017 № 562-р)

**2. Адрес места нахождения объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия по данным органов технической инвентаризации:**

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул.	Ивана Черных	д.	16	лит.	К	корп.	-

**3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:  
Собственник (законный владелец):**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик  
«ЛСР. Северо-Запад 2» (собственность, государственная регистрация  
от 20.05.2024 № 78:15:0008046:2014-78/011/2024-25)  
(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с  
учредительными документами; фамилию, имя, отчество (при наличии) - для физического лица)

**Адрес места нахождения:**

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

190031, Санкт-Петербург

(населенный пункт)

ул.	Казанская				д.	36			лит.	Б			офис/кв.	15-Н, каб/раб.м. 208/3		
ИНН	7	8	3	8	1	1	9	1	1	0	-	-	-			
ОГРН/ОГРНИП	1	2	3	7	8	0	0	1	5	0	1	3	6	-	-	-
Ответственный представитель:					Королева Татьяна Александровна											
(фамилия, имя, отчество (при наличии))																
Контактный телефон:					8 921 092 63 66											
Адрес электронной почты:					koroleva.ta@lsrgroup.ru											

**4. Сведения об охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия:**

Дата	09.08.2019
Номер	07-19-296
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

**5. Реквизиты документов об утверждении границы территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:**

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана» утвержден КГИОП от 18.12.2017 № 562-р

**6. Реквизиты документов об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, описание предмета охраны:**

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана» утвержден распоряжением КГИОП от 19.12.2017 № 571-р

**7. Реквизиты документов о согласовании органом охраны объектов культурного наследия ранее выполненной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, возможность ее использования при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия:**

В секторе хранения документированной информации отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП

**8. Состав и содержание проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:** объем разрабатываемой документации должен обеспечить необходимый уровень исследований и проектных решений, гарантирующих сохранность объекта культурного наследия, сохранение его предметов охраны и отвечать требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

Возможность проведения работ по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия для современного использования определяется актом по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации.

Согласно подпункту «в» пункта 32 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 раздел 13 проектной документации должен содержать иную документацию, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Согласно пункту 15.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации особенности подготовки, согласования и утверждения проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, устанавливаются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

На основании вышеуказанных положений законодательства раздел 13 проектной документации должен включать документацию по сохранению объектов культурного наследия, разработанную в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

В случаях, установленных статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываются обязательные разделы об обеспечении сохранности объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности объектов культурного наследия либо план проведения спасательных археологических полевых работ, включающие оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия и подлежащие государственной историко-культурной экспертизе.

#### **Раздел 1. Предварительные работы:**

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

В составе раздела необходимо представить акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта (в соответствии с письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП) и заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования (в случае проведения указанных работ).

При необходимости на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения в составе предварительных работ разрабатывается документация, предусмотренная для проведения первоочередных противоаварийных или иных консервационных мероприятий.

#### **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**

##### **1. Этап до начала производства работ**

Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния.

В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта.

Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при

##### **2. Этап в процессе производства работ**

В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.

выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	
<b>Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:</b>	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект реставрации и приспособления для современного использования разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
<b>Раздел 4. Рабочая проектная документация:</b>	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
<b>Раздел 5. Отчетная документация:</b>	
Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).	

**9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:**

Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.

Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации).

Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).

В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, для получения в КГИОП разрешения на строительство (части 5.1, 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Порядок согласования проектной документации на проведение работ по сохранению установлен приказом Минкультуры России от 05.06.2015 № 1749 «Об утверждении порядка подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия».

Административный регламент предоставления государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения (за исключением отдельных объектов культурного наследия, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации) органами государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими полномочия в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, утвержден приказом Минкультуры России от 22.11.2013 № 1942.

Проектная документация рассматривается при наличии положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы (не требуется в случае проведения ремонта и консервации объекта культурного наследия).

#### **10. Требования по научному руководству, авторскому и техническому надзору:**

Работы по сохранению ОКН проводятся при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны ОКН за их проведением. Авторский надзор и научное руководство за проведением работ по сохранению ОКН проводятся специалистами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном в соответствии с пунктом 29 статьи 9 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также в соответствии с ГОСТ Р 56200-2014 «Научное руководство и авторский надзор при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия. Основные положения» и ГОСТ Р 56254-2014 «Технический надзор на объектах культурного наследия. Основные положения».

Научный руководитель проводит научно-методическую оценку принимаемых в процессе работ по сохранению объекта культурного наследия решений и оценку степени их влияния на сохранность подлинных элементов объекта культурного наследия (включая оценку состояния объекта и его облика).

Научный руководитель принимает решение о направлении предложений о необходимости принципиальных изменений проектных решений на рассмотрение КГИОП и заказчика.

Лица, осуществляющие авторский надзор, обязаны своевременно решать вопросы, связанные с необходимостью внесения изменений в проектные решения с дальнейшим оформлением исполнительной документации, корректировкой проектных решений в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» и контролем их исполнения.

При принятии решения о необходимости принципиальных изменений проектной документации, последняя подлежит, в том числе, оценке в рамках государственной историко-культурной экспертизы и представлению для рассмотрения в КГИОП в установленном порядке.

#### **11. Дополнительные требования и условия:**

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2022 N 67 «О лицензировании

деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

После заключения государственного контракта (договора) - уведомить КГИОП об организации, являющейся разработчиком проектной документации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (при наличии необходимости).

Работы по консервации и реставрации объектов культурного наследия проводятся физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке.

В проведении отдельных видов работ по сохранению объекта культурного наследия могут участвовать добровольцы (волонтеры) в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2019 № 1828 «Об особенностях участия добровольцев (волонтеров) в работах по сохранению объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленных объектов культурного наследия».

Настоящее задание подлежит согласованию собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия (понятие законного владельца объекта культурного наследия установлено пунктом 11 статьи 47.6 Федерального закона № 73-ФЗ).

Один оригинальный экземпляр согласованного задания подлежит предоставлению в КГИОП при направлении заявления о согласовании проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при реставрации; приспособлении для современного использования); при направлении заявления о выдаче разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при ремонте, консервации); отдельным письмом до подачи вышеуказанных заявлений для учета КГИОП в работе (письмом в свободной форме).

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

**Специалист 1-й категории  
отдела периферийных районов  
Управления по охране и  
использованию объектов  
культурного наследия КГИОП**

**Синицына Александра  
Андреевна**

\_\_\_\_\_  
(должность, наименование организации)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью)

Задание подготовлено:

**Ведущий специалист  
отдела гидротехнических  
сооружений Управления  
историко-культурных  
ландшафтов и гидротехнических  
сооружений КГИОП**

**Горячев  
Дмитрий Николаевич**

\_\_\_\_\_  
(должность, наименование организации)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью)



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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45  
E-mail: kgiop@gov.spb.ru https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

№ \_\_\_\_\_  
Исх. № \_\_\_\_\_  
Рег. № 01-26-1856/25-0-0 от 11.08.2025  
№01-26-1856/25-0-1 от 21.08.2025

### РАЗРЕШЕНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения

В соответствии с пунктом 2 статьи 45 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"

Выдано

Общество с ограниченной ответственностью «КАНТ»

(полное наименование юридического лица с указанием его организационно-правовой формы или

-  
Ф.И.О. - индивидуального предпринимателя-проводящей (го) работы по сохранению объектов культурного наследия)

ИНН

7	8	0	4	4	9	3	6	2	3	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ОГРН/ОГРНИП

1	1	2	7	8	4	7	4	9	1	7	9	3	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Адрес места нахождения  
(места жительства)

191023  
(индекс)

Санкт-Петербург, вн.тер. муниципального округ  
№78

(Субъект Российской Федерации, город)

Банковский пер., д. 3, лит. Б, оф. 4, помещ. 18-Н

(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

Выдана

№ Л040-00103-00/00402814

(№ лицензии)

22.02.2013

(дата выдачи лицензии)

Виды работ

Комплекс научно-исследовательских и изыскательских  
работ в рамках разработки проектной документации

на объекте культурного наследия:

объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана»

(основание: распоряжение КГИОП от 18.12.2017 № 562-р)

(наименование и категория историко-культурного значения объекта культурного наследия)

Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К

(адрес места нахождения объекта культурного наследия по данным органов технической инвентаризации)

Основание для выдачи разрешения:  
 Договор - подряда (контракт) на  
 выполнение работ:

Договор № С32-0008/25 от 02.07.2025

(дата и №)

Заключенный с: ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. СЗ 2»

ИНН

ОГРН/ОГРНИП

7	8	3	8	1	1	9	1	1	0	-	-			
1	2	3	7	8	0	0	1	5	0	1	3	6	-	-

Адрес места нахождения  
 (места жительства)

190031 (индекс)	Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный округ Сенной округ (Субъект Российской Федерации, город)
--------------------	---

ул.Казанская, д. 36, лит. Б, помещ. 15-Н, каб./раб. Место 208/3 (улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)
---

Согласно

- Задание КГИОП от 11.07.2025 № 01-21-2042/25-0-1  
 - Программа исследований объекта культурного наследия  
 регионального значения «Особняк Ф.Тейхмана» -  
 «Проектная документация. Программа исследований  
 (шифр: С32-0008/25 – ПИ)»

(наименование проектной документации, рабочей документации, или схем (графического плана))

Разработанной

Общество с ограниченной ответственностью «КАНТ»

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИНН

ОГРН/ОГРНИП

7	8	0	4	4	9	3	6	2	3	-	-			
1	1	2	7	8	4	7	4	9	1	7	9	3	-	-

Лицензия на осуществление деятельности по  
 сохранению объектов культурного наследия

№ Л040-00103-00/  
00402814

22.02.2013

(№ лицензии)

(дата выдачи лицензии)

Адрес места нахождения  
 организации

191023 (индекс)	Санкт-Петербург, вн.тер. муниципальный округ №78 (Субъект Российской Федерации, город)
--------------------	--

Банковский пер., д. 3, лит. Б, оф. 4, помещ. 18-Н (улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)
--

Согласованной

(наименование органа, дата и № согласования документации)

Авторский надзор:

(должность, Ф.И.О.)

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИНН

ОГРН/ОГРНИП

-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Лицензия на осуществление деятельности по  
 сохранению объектов культурного наследия

-	-
(№ лицензии)	(дата выдачи лицензии)



3. Проводить систематические научно-исследовательские работы в процессе проведения работ на Объекте.

4. Обеспечить научную фиксацию Объекта в процессе проведения работ, дополнительные обмеры, фотографирование до начала работ, в процессе их проведения и после окончания работ.

5. Обеспечить сохранение всех элементов Объекта, обнаруженных раскрытием в процессе исследований и проведения работ на Объекте.

6. Своевременно составлять акты на скрытые работы и этапы работ.

7. Вести Общий журнал производства работ.

8. Приостанавливать работы на основании принятых решений уполномоченных органов государственной охраны объектов культурного наследия, научного руководства, авторского и технического надзора.

9. В случае необходимости продолжения проведения работ на Объекте при истечении срока действия настоящего разрешения получить новое разрешение.

10. После окончания действия настоящего разрешения и по окончании выполненных работ представить к приемке работ по сохранению Объекта выполненные работы для оформления Акта приемки выполненных работ по сохранению Объекта.

11. После выполнения работ по сохранению Объекта лицо, осуществлявшее научное руководство проведением этих работ и авторский надзор за их проведением, в течение девяноста рабочих дней со дня выполнения указанных работ представляет в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия, выдавший разрешение на проведение указанных работ, отчетную документацию, включая научный отчет о выполненных работах.

12. Настоящее разрешение подтверждает соблюдение заказчиком норм законодательства об объектах культурного наследия и не является подтверждением соблюдения норм иных областей действующего законодательства, а также не отменяет необходимости их соблюдения при выполнении соответствующих работ по сохранению Объекта.

\_\_\_\_\_

(должность получившего разрешение)

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

" \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.

Исполнитель

Н.В. Сахарова

8 (812) 710-47-28

\_\_\_\_\_

(ФИО)

\_\_\_\_\_

(телефон)

**Приложение № 6 к Акту**  
по результатам государственной историко-культурной экспертизы

**Документы технического учета**

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ  
НЕДВИЖИМОСТИ"

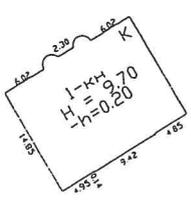
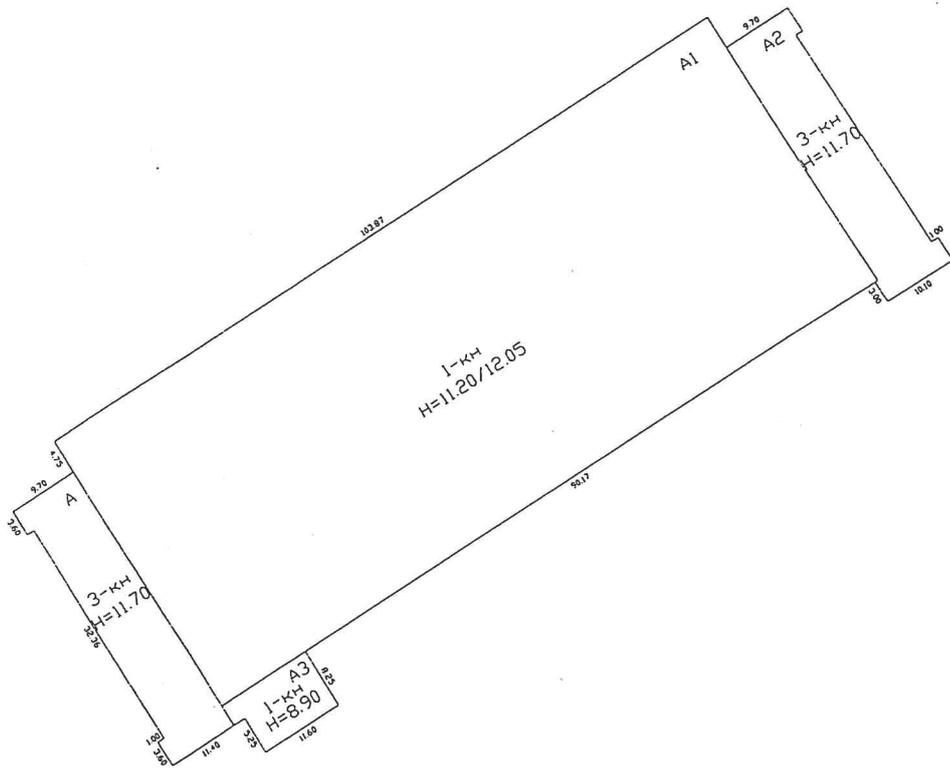
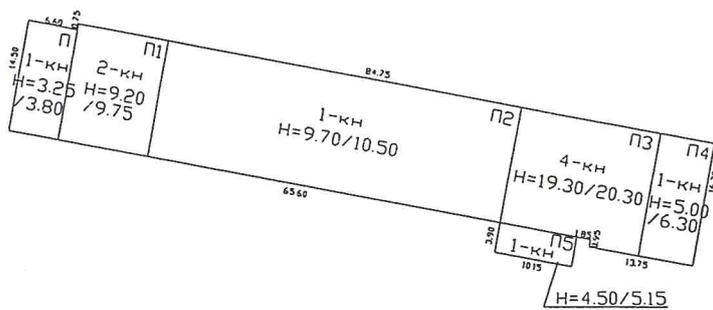
Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Кировского района

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	Заводоуправление
район	Кировский
город	город Санкт-Петербург
улица (пер.)	улица Ивана Черных, дом 16, литера К

Квартал № 8046  
Инвентарный № 05/01-800

# ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



УЛШО ИвАно Черных

Масштаб 1:500







## VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:

Год постройки:

Число этажей:

Группа капитальности:

Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. эл-тов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Стены и их наружная отделка							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы	Оконные						
		Дверные						
7	Внутренняя отделка							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
Мусоропровод								
Смотровая яма								
9	Прочие работы							
			Итого	100		100		

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} \times 100 = \frac{\text{гр.9} \times 100}{100} = \text{гр.7} \%$$

## VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:

Год постройки:

Число этажей:

Группа капитальности:

Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. эл-тов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Стены и их наружная отделка б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы	Оконные						
		Дверные						
7	Внутренняя отделка							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Смотровая яма								
9	Прочие работы							
			Итого	100		100		

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} \times 100 = \frac{\text{гр.9} \times 100}{100} = \%$$

### IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>ИТОГО:</b>		100	x			100	x			100	x	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>ИТОГО:</b>		100	x			100	x			100	x	

### X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.									Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
К	Основное строение	4	52 а	куб. м	24.90	0.97				0.93				0.90	22.41	2860	64093	39	39097
																Всего:	64093		39097
Стоимость в ценах 2012 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.12.2011 г. № 1762																	8887135		5421190



### ХIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	Мгтаблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								

### ХIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	64093	39097					64093	39097
2012	8887135	5421190					8887135	5421190

« 18 » января 2012 г.

« 25 » 05, 2012 г.

« 25 » 05 2012 г.

Исполнил \_\_\_\_\_ (Свирская Н.Б.)

Проверил \_\_\_\_\_ (Калинина Т.Н.)

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»  
ПИБ Кировского района \_\_\_\_\_ (Быкова В.Е.)

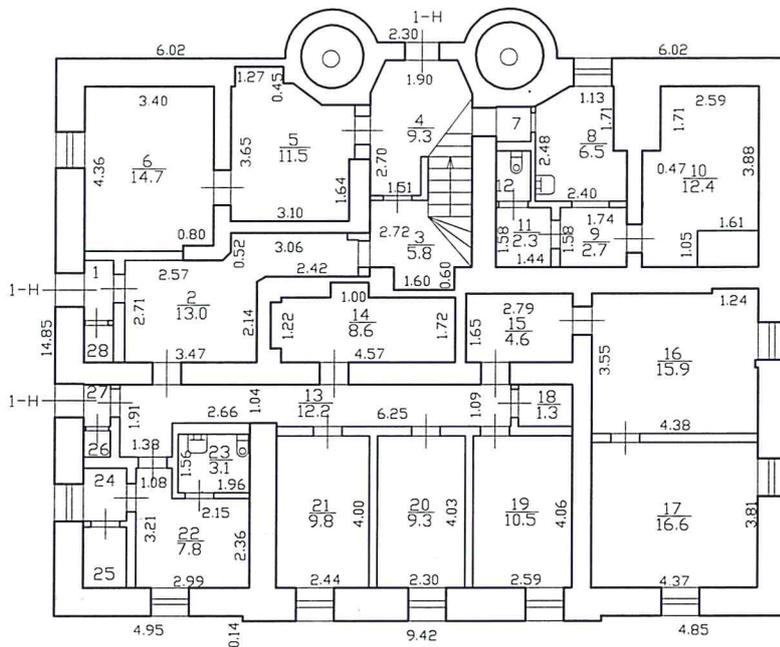
### ХV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

Всего пронумеровано и прошнуровано  
6 листов  
(Шесть)  
Начальник филиала  
ГУП «УИОН» ГИБДД Кировского района  
В.Е. Быкова  
ИРБИТРСБ

Цокольный этаж

h = 2.40  
-h = 0.20



1 7 12 24 25 26 27 28  
1.1 1.1 1.1 1.5 1.7 0.5 0.7 0.7

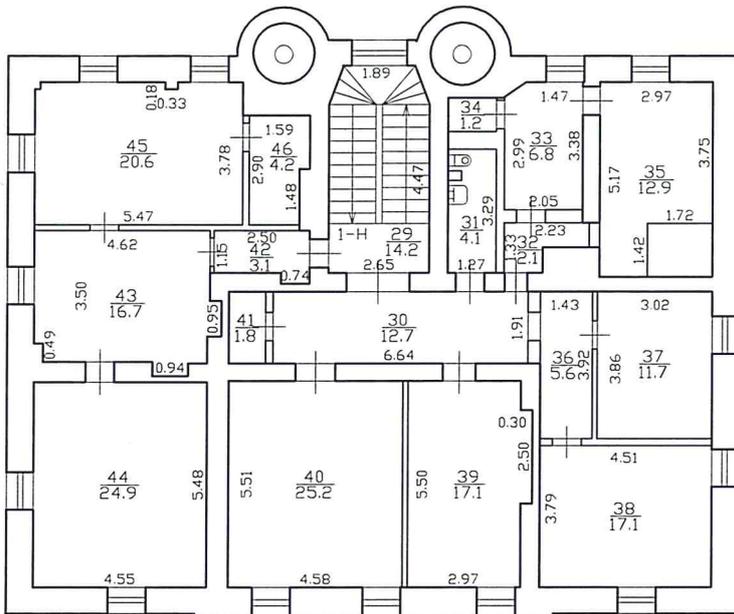
H = 9.70

Текущие изменения  
№ ном. (части): 1-н/4.н. 1-3, 13, 18, 23, 26, 27  
Основание: ~~перепланировка~~ *перепланировка*  
*для размещения оборудования*  
*« 27 » 12 2007*  
Исполнитель: *Сви́рская Н.В.*  
(должность, И.О., подпись)

Филиал ГУП "ГУИОН" - проектно-инвентаризационное бюро Кировского района		Инв.Н	
Лист № 1 из 3	План 1 этажа дома 16 литеры К по улице Ивана Черных		Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
27.12.2011	Исполнил	Исполнитель	Сви́рская Н.В.
	Проверил	Руководитель группы	Калинина Т.Н.
		Начальник филиала	Быкова В.Е.

2 этаж

h = 3.50



Текущие изменения  
 № ном. (части): 1-Н / ч.п. 38, 39, 32)  
 Основание: ~~техническая перепланировка~~  
*Акт утверждения в ЖСН № 01/11/10/10/10*  
 «27» *ноября* 2009 г.  
 Исполнитель: *С.В. Григорьева*  
(должность: ИО, подпись)

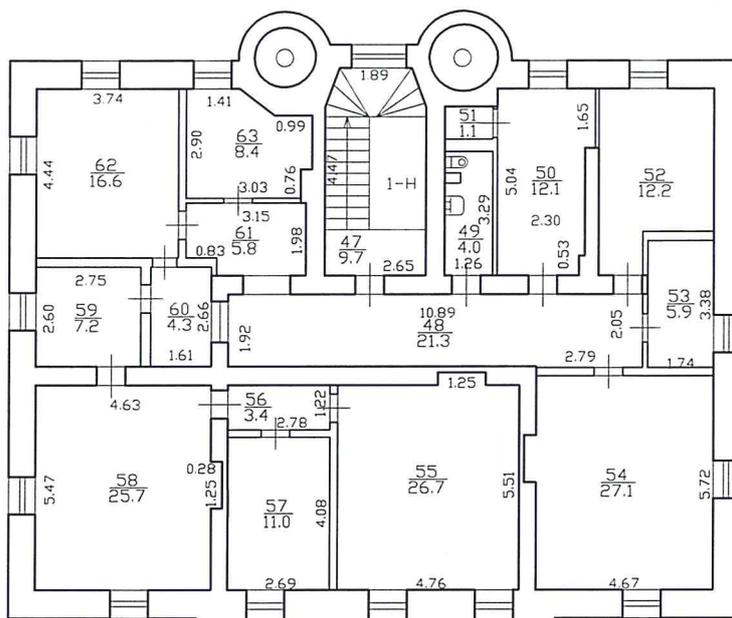
Филиал ГУП "ГУИОН" – проектно-инвентаризационное бюро Кировского района			Инв. N
Лист N 2 из 3	План 2 этажа дома 16 литеры по улице Ивана Черных		Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
27.12.2011	Исполнил	Исполнитель	Свирская Н.В.
	Проверил	Руководитель группы	Калинина Т.Н.
		Начальник филиала	Быкова В.Е.

Гл. инженер филиала ГУП «ГУИОН»

*С.В. Григорьева*  
 С.В. Григорьева

3 этаж

h = 3.10



Текущие изменения  
 № ном. (части): 1-12 / г.н. 47, 58, 59, 62, 49)  
 Основание: утвержденная перепланировка  
 Акт № 11/11 от 06.12.2011 г. № 12/12 от 06.12.2011 г.  
 « 27 » (Акт № 11/11 от 06.12.2011 г. № 12/12 от 06.12.2011 г.)  
 Исполнитель: Смирнова Л.Б.  
 (должность, и.о., подпись)

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПРОЕКТО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО Кировского района			Инв. N
Лист N 3 из 3	План 3 этажа дома 16 литеры К по улице Ивана Черных		Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
27.12.2011	Исполнил	Исполнитель	Свирская Н.Б.
	Проверил	Руководитель группы	Калинина Т.Н.
		Начальник филиала	Быкова В.Е.

**Приложение № 7 к Акту**  
по результатам государственной историко-культурной экспертизы

**Правоустанавливающие документы**

**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 11.02.2026, поступившего на рассмотрение 11.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 16
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18208608			
Кадастровый номер:	78:15:0008046:2014		
Номер кадастрового квартала:	78:15:0008046		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:15:8046:11:1		
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16		
Площадь:	590.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Заводоуправление		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1891		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	20144218.34		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:15:0008046:11		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:15:0008046:2222		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 <p align="center">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p align="center">Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443          Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ          РОСКАДАСТР          Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 16
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18208608			
Кадастровый номер:		78:15:0008046:2014	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		Является выявленным объектом культурного наследия, 781811312220005, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Особняк Ф.Тейхмана, 2017-12-18, 562-р решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.	
Сведения о кадастровом инженерере:		дата завершения кадастровых работ: 27.12.2011  Мартынова Татьяна Святославовна, № 0034, в А СРО "Кадастровые инженеры", СНИЛС 01223205673, договор на выполнение кадастровых работ от 25.09.2024 № УКМ24-81, дата завершения кадастровых работ: 27.09.2024	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Кононенко Анна Анатольевна	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 16
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18208608			
Кадастровый номер:		78:15:0008046:2014	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. Северо-Запад 2", ИНН: 7838119110
	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 78:15:0008046:2014-78/011/2024-25 20.05.2024 13:01:25
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:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	05.11.2024 14:40:26	
	номер государственной регистрации:	78:15:0008046:2014-78/011/2024-26	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.11.2024 по 21.04.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк», ИНН: 7725114488	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге) земельного участка (с одновременной ипотекой расположенных на земельном участке объектов недвижимого имущества), № 243500/0173-7.11, выдан 22.10.2024	
	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	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

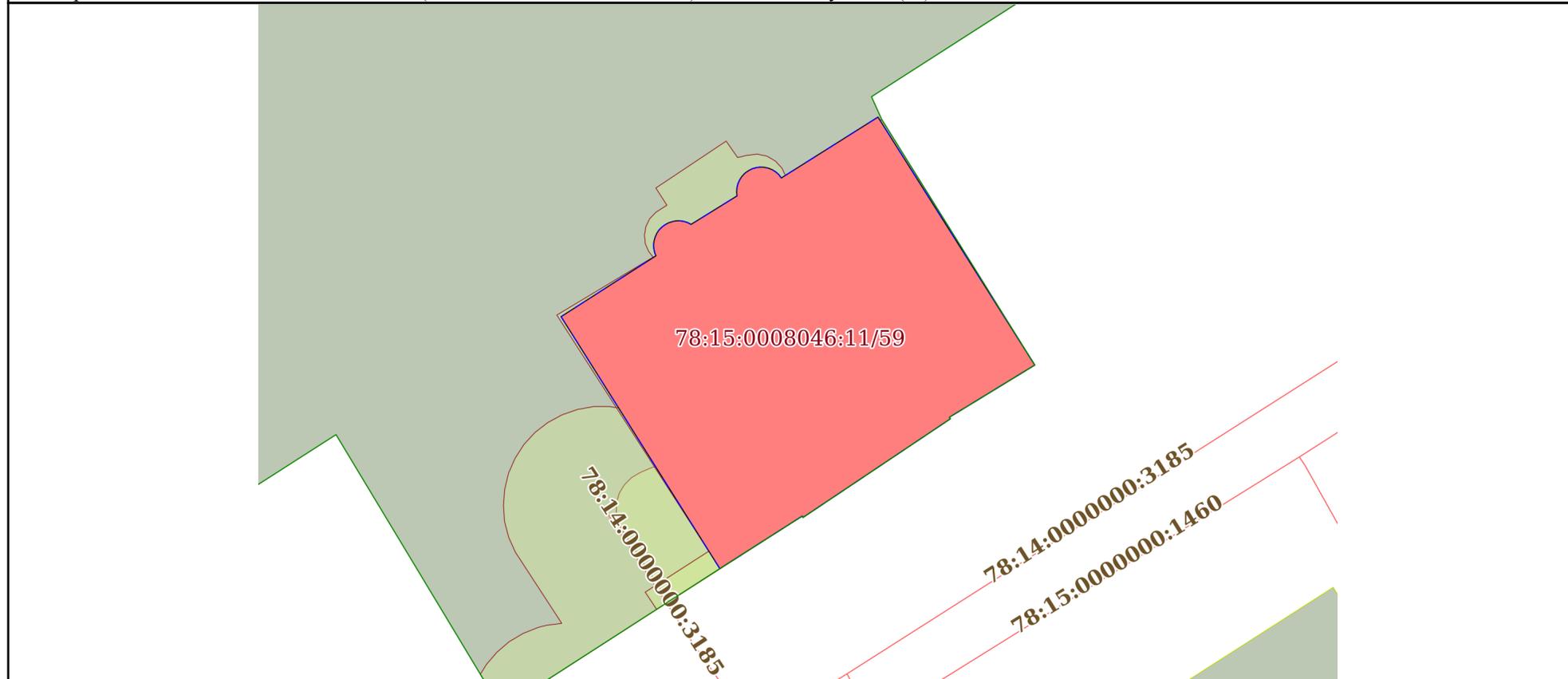
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 16		
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18208608		
Кадастровый номер:	78:15:0008046:2014	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	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

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 16
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18208608			
Кадастровый номер:		78:15:0008046:2014	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
---------------	-----------------------	--	--

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 7	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 16
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18208608			
Кадастровый номер:		78:15:0008046:2014	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-1964						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	90498.91	111879.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	90501.99	111884.1	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	90489.44	111892.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	90486.8	111887.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	90486.72	111887.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	90481.73	111880.3	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	90481.8	111880.26	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	90479.14	111876.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	90491.89	111868.03	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	90494.97	111872.84	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	90495.15	111872.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	90495.35	111872.73	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 7	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 16

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18208608

Кадастровый номер: 78:15:0008046:2014

13	90495.55	111872.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	90495.75	111872.75	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	90495.94	111872.81	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	90496.12	111872.89	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	90496.28	111873	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	90496.42	111873.14	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	90496.54	111873.3	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	90496.64	111873.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	90496.7	111873.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	90496.74	111873.86	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	90496.74	111874.06	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	90496.71	111874.26	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	90496.65	111874.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	90496.56	111874.62	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	90498	111876.95	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	90498.21	111876.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	90498.42	111876.95	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 7		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 16	
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18208608							
Кадастровый номер:				78:15:0008046:2014			
30	90498.63	111877	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
31	90498.82	111877.09	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
32	90498.99	111877.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
33	90499.15	111877.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
34	90499.27	111877.52	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
35	90499.37	111877.71	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
36	90499.43	111877.91	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
37	90499.46	111878.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
38	90499.45	111878.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
39	90499.41	111878.53	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
40	90499.33	111878.73	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
41	90499.22	111878.91	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
42	90499.08	111879.07	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	90498.91	111879.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	90498.91	111879.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	90501.99	111884.1	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	90489.44	111892.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 7	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 16

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18208608

Кадастровый номер: 78:15:0008046:2014

4	90486.8	111887.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	90486.72	111887.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	90481.73	111880.3	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	90481.8	111880.26	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	90479.14	111876.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	90491.89	111868.03	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	90494.97	111872.84	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	90495.15	111872.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	90495.35	111872.73	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	90495.55	111872.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	90495.75	111872.75	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	90495.94	111872.81	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	90496.12	111872.89	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	90496.28	111873	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	90496.42	111873.14	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	90496.54	111873.3	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	90496.64	111873.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 5 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 7		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 16	
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18208608							
Кадастровый номер:				78:15:0008046:2014			
21	90496.7	111873.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	90496.74	111873.86	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	90496.74	111874.06	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	90496.71	111874.26	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
25	90496.65	111874.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
26	90496.56	111874.62	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
27	90498	111876.95	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
28	90498.21	111876.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
29	90498.42	111876.95	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
30	90498.63	111877	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
31	90498.82	111877.09	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
32	90498.99	111877.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
33	90499.15	111877.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
34	90499.27	111877.52	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
35	90499.37	111877.71	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
36	90499.43	111877.91	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
37	90499.46	111878.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 6 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 7		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 16	
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18208608							
Кадастровый номер:				78:15:0008046:2014			
38	90499.45	111878.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
39	90499.41	111878.53	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
40	90499.33	111878.73	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
41	90499.22	111878.91	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
42	90499.08	111879.07	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	90498.91	111879.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 7	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 16

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18208608	
Кадастровый номер:	78:15:0008046:2014

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат 78.1						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 16
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18208608

Кадастровый номер: 78:15:0008046:2014

№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	78:15:0008046:2222	2, 3, цокольный	1-Н, 1-Н, 1-Н	Нежилое	данные отсутствуют	590.8

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

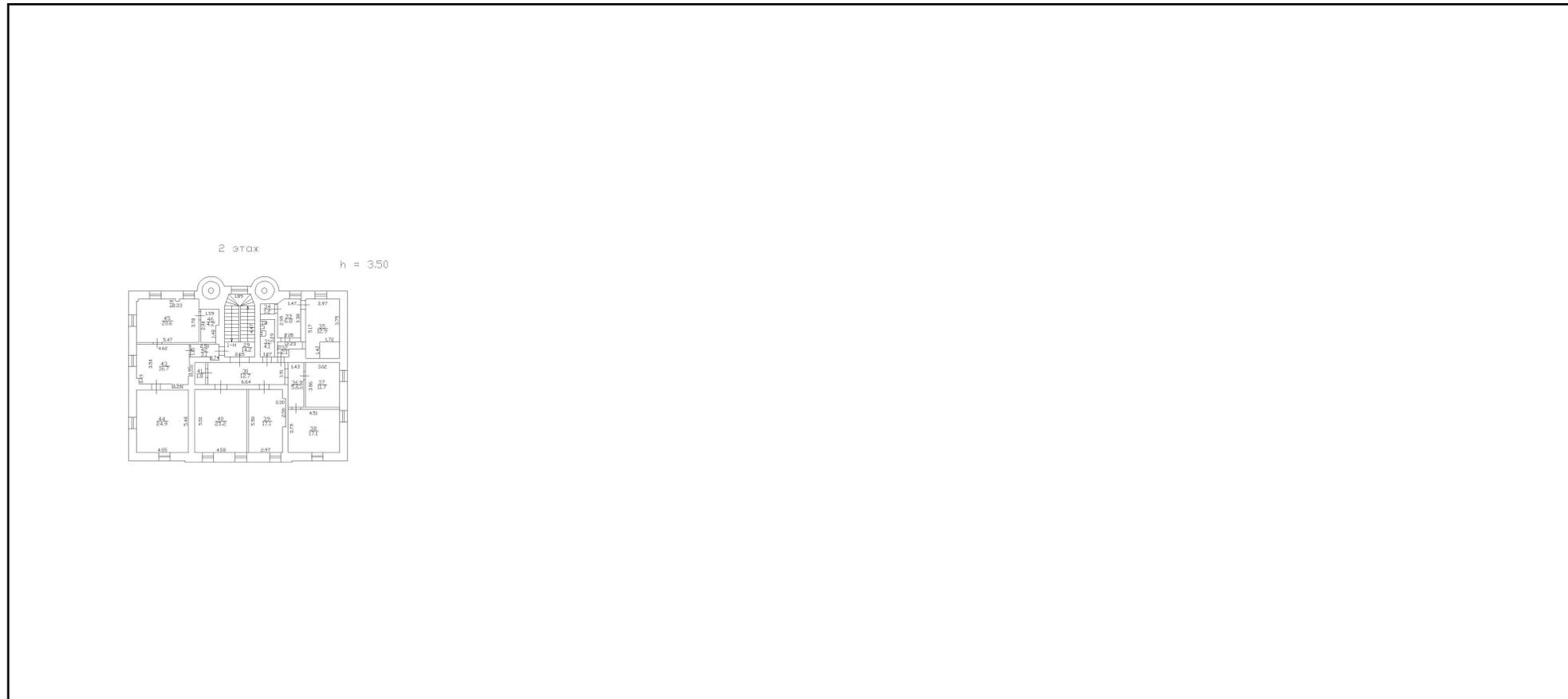


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

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

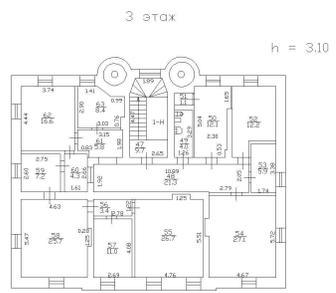
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 16
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18208608			
Кадастровый номер: 78:15:0008046:2014		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

<b>Здание</b>			
<b>вид объекта недвижимости</b>			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 16
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18208608			
Кадастровый номер: 78:15:0008046:2014		Номер этажа (этажей): 3	



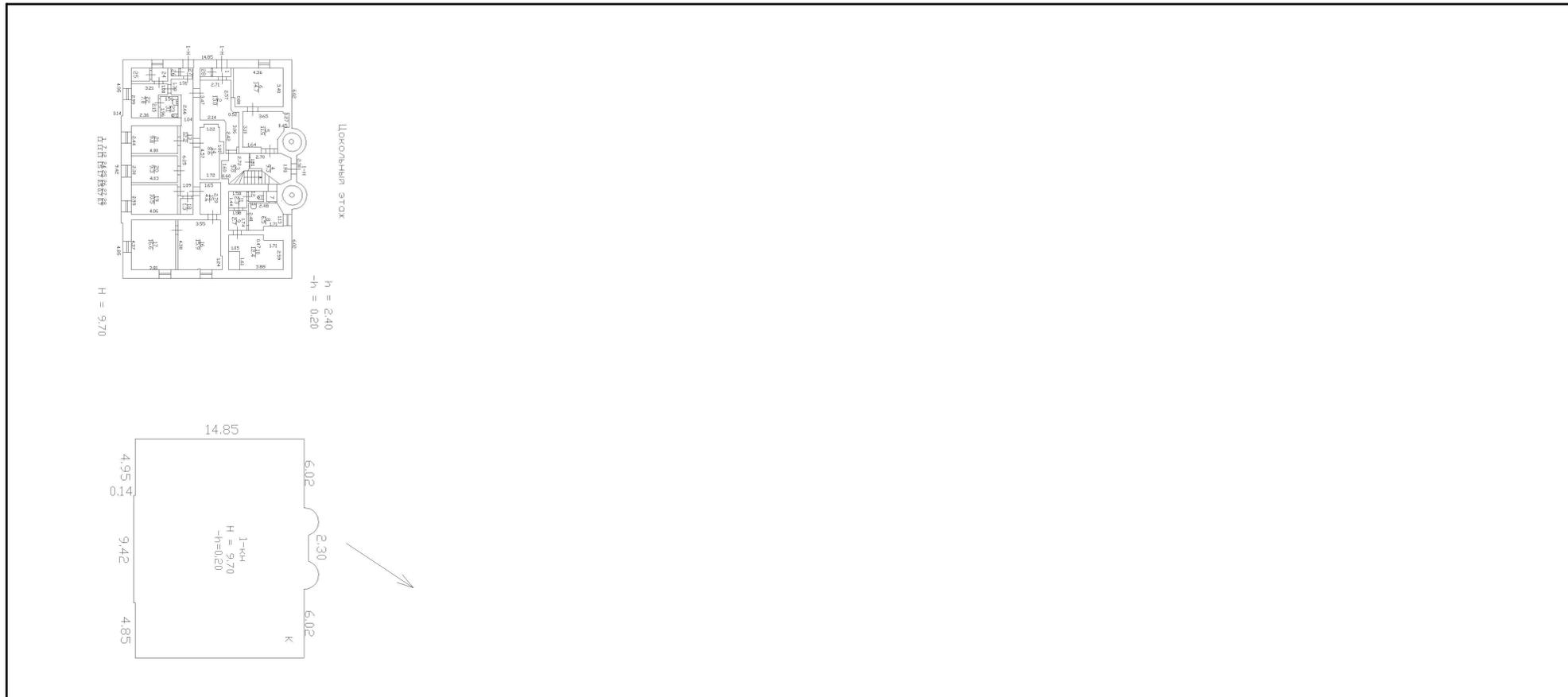
Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
 РОСКАДАСТР  
 Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

<b>Здание</b>			
<b>вид объекта недвижимости</b>			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 16
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18208608			
Кадастровый номер: 78:15:0008046:2014		Номер этажа (этажей): цокольный	



Масштаб 1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

**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 11.02.2026, поступившего на рассмотрение 11.02.2026, 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: 64
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034			
Кадастровый номер:	78:15:0008046:11		
Номер кадастрового квартала:	78:15:0008046		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.07.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера А		
Площадь:	62223 +/- 87		
Кадастровая стоимость, руб.:	192584528.17		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:14:0000000:3185, 78:15:0000000:1460, 78:15:0008046:2004, 78:15:0008046:2005, 78:15:0008046:2008, 78:15:0008046:2009, 78:15:0008046:2011, 78:15:0008046:2013, 78:15:0008046:2014, 78:15:0008046:2015, 78:15:0008046:2016, 78:15:0008046:2020, 78:15:0008046:2021		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	78:8046:1		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для размещения промышленных объектов		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034			
Кадастровый номер:		78:15:0008046:11	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	<p>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: <input type="checkbox"/> запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании 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</p> <p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.1615 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, 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: 200.00 м. Подпункт 4 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. Подпункт "в" пункта 1(1) Положения, вид/наименование: Сектор 69.3 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)</p>		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной 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		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

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: 64
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034			
Кадастровый номер:		78:15:0008046:11	
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 государственным органом 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	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 78:15:0008046:2246. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

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: 64
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034			
Кадастровый номер:		78:15:0008046:11	
		<p>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 24.06.2025; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.09.2025; 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:		Кононенко Анна Анатольевна	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034			
Кадастровый номер:		78:15:0008046:11	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЛСР. Северо-Запад 2", ИНН: 7838119110
	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 78:15:0008046:11-78/011/2024-24 20.05.2024 13:01:25
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:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	05.11.2024 14:40:26	
	номер государственной регистрации:	78:15:0008046:11-78/011/2024-25	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.11.2024 по 21.04.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк», ИНН: 7725114488	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге) земельного участка (с одновременной ипотекой расположенных на земельном участке объектов недвижимого имущества), № 243500/0173-7.11, выдан 22.10.2024	
	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	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	24.12.2010 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-41/035/2010-103
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 12856, выдан 07.07.2010
		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:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	24.12.2010 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-41/035/2010-103
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 12856, выдан 07.07.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	24.12.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-41/035/2010-103
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 12856, выдан 07.07.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	24.12.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-41/035/2010-103
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 12856, выдан 07.07.2010
	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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.5	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	24.12.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-41/035/2010-103



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 12856, выдан 07.07.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.6	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	24.12.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-41/035/2010-103
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 12856, выдан 07.07.2010



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

	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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.7	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	24.12.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-41/035/2010-103
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 12856, выдан 07.07.2010
	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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.8	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	24.12.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-41/035/2010-103
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 12856, выдан 07.07.2010
	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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 64	
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034	
Кадастровый номер:	78:15:0008046:11
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

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		



## 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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034			
Кадастровый номер:		78:15:0008046:11	

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	241°55.7'	0.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	327°13.9'	12.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	327°13.4'	13.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	325°57.5'	4.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	332°8.3'	12.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	234°21.2'	1.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	326°34.1'	7.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	294°26.6'	1.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	306°10.3'	6.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	318°20.0'	7.42	данные отсутствуют	78:15:0008046:1016(1)	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	313°23.8'	12.63	данные отсутствуют	78:15:0008046:1016(1)	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	305°33.6'	6.04	данные отсутствуют	78:15:0008046:1016(1)	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	304°28.8'	6.24	данные отсутствуют	78:15:0008046:1016(1)	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	298°42.8'	6.2	данные отсутствуют	78:15:0008046:1016(1)	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	291°8.5'	2.74	данные отсутствуют	78:15:0008046:1016(1)	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	302°33.8'	77.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	42°25.1'	195.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	62°6.1'	58.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	71°41.1'	22.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	79°47.0'	39.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	92°25.7'	5.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	99°29.5'	6.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	10°35.2'	1.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	100°8.7'	77.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	192°48.2'	0.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	98°47.0'	7.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	97°25.7'	12.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	130°11.6'	3.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	99°32.2'	2.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	63°19.9'	2.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	98°5.7'	27.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	170°7.7'	10.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	239°18.0'	2.98	данные отсутствуют	78:15:0008046:2250(1)	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	255°47.0'	27.65	данные отсутствуют	78:15:0008046:2250(1)	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	251°38.2'	7.62	данные отсутствуют	78:15:0008046:2250(1)	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	236°23.5'	56.02	данные отсутствуют	78:15:0008046:2002(1)	адрес отсутствует
37	1.1.37	1.1.38	147°18.4'	40.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.39	147°29.0'	55.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	1.1.39	1.1.40	237°22.0'	92.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	1.1.40	1.1.41	155°40.1'	1.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	1.1.41	1.1.42	148°1.4'	14.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	1.1.42	1.1.43	238°37.7'	5.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	1.1.43	1.1.44	147°59.7'	0.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	1.1.44	1.1.45	236°15.4'	8.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	1.1.45	1.1.46	330°15.3'	0.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	1.1.46	1.1.47	237°31.7'	4.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	1.1.47	1.1.48	237°15.1'	13.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	1.1.48	1.1.49	328°53.1'	16.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	1.1.49	1.1.50	237°25.1'	53.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	1.1.50	1.1.51	237°24.7'	35.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	1.1.50	1.1.50			данные отсутствуют	78:15:0008046:1013(1)	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок  
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 3.1

Всего листов раздела 3.1: 3

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер:

78:15:0008046:11

1	2	3	4	5	6	7	8
52	1.1.51	1.1.52	237°28.2`	3.01	данные отсутствуют	78:15:0008046:2(1)	адрес отсутствует
53	1.1.52	1.1.53	266°11.2`	0.15	данные отсутствуют	78:15:0008046:2(1)	адрес отсутствует
54	1.1.53	1.1.1	237°5.2`	51.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	1.2.54	1.2.55	41°13.1`	16.09	данные отсутствуют	78:15:0008046:2246(1)	адрес отсутствует
56	1.2.55	1.2.56	313°14.4`	16.35	данные отсутствуют	78:15:0008046:2246(1)	адрес отсутствует
57	1.2.56	1.2.57	221°45.5`	16.5	данные отсутствуют	78:15:0008046:2246(1)	адрес отсутствует
58	1.2.57	1.2.54	131°46.9`	16.49	данные отсутствуют	78:15:0008046:2246(1)	адрес отсутствует



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034			
Кадастровый номер:		78:15:0008046:11	

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	90476.01	111701.3	-	-
2	90488.11	111711.9	-	-
3	90499.31	111699.99	-	-
4	90487	111689	-	-
1	90476.01	111701.3	-	-
1	90408.84	111736.43	-	-
2	90408.68	111736.13	-	-
3	90419.4	111729.23	-	-
4	90430.52	111722.07	-	-
5	90434.65	111719.28	-	-
6	90446	111713.28	-	-
7	90445.29	111712.29	-	-
8	90451.94	111707.9	-	-
9	90452.54	111706.58	-	-
10	90456.51	111701.15	-	-
11	90462.05	111696.22	-	-
12	90470.73	111687.04	-	-
13	90474.24	111682.13	-	-
14	90477.77	111676.99	-	-
15	90480.75	111671.55	-	-
16	90481.74	111668.99	-	-
17	90523.25	111603.99	-	-

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок  
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.2

Всего листов раздела 3.2: 3

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер:

78:15:0008046:11

1	2	3	4	5
18	90667.61	111735.89	-	-
19	90695.05	111787.72	-	-
20	90702.16	111809.2	-	-
21	90709.23	111848.43	-	-
22	90708.99	111854.09	-	-
23	90707.93	111860.43	-	-
24	90709	111860.63	-	-
25	90695.3	111937.19	-	-
26	90694.42	111936.99	-	-
27	90693.34	111943.98	-	-
28	90691.68	111956.71	-	-
29	90689.61	111959.16	-	-
30	90689.19	111961.66	-	-
31	90690.31	111963.89	-	-
32	90686.37	111991.59	-	-
33	90676.14	111993.37	-	-
34	90674.62	111990.81	-	-
35	90667.83	111964.01	-	-
36	90665.43	111956.78	-	-
37	90634.42	111910.12	-	-
38	90600.33	111932	-	-
39	90553.16	111962.07	-	-
40	90503.02	111883.77	-	-
41	90501.87	111884.29	-	-
42	90489.44	111892.05	-	-
43	90486.8	111887.72	-	-
44	90486.72	111887.77	-	-
45	90481.73	111880.3	-	-
46	90481.8	111880.26	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 3		Всего разделов: 8
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034				
Кадастровый номер:			78:15:0008046:11	
1	2	3	4	5
47	90479.14	111876.08	-	-
48	90472.02	111865.01	-	-
49	90485.92	111856.62	-	-
50	90457.36	111811.93	-	-
51	90438.4	111782.27	-	-
52	90436.78	111779.73	-	-
53	90436.77	111779.58	-	-
1	90408.84	111736.43	-	-

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443          Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ          РОСКАДАСТР          Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

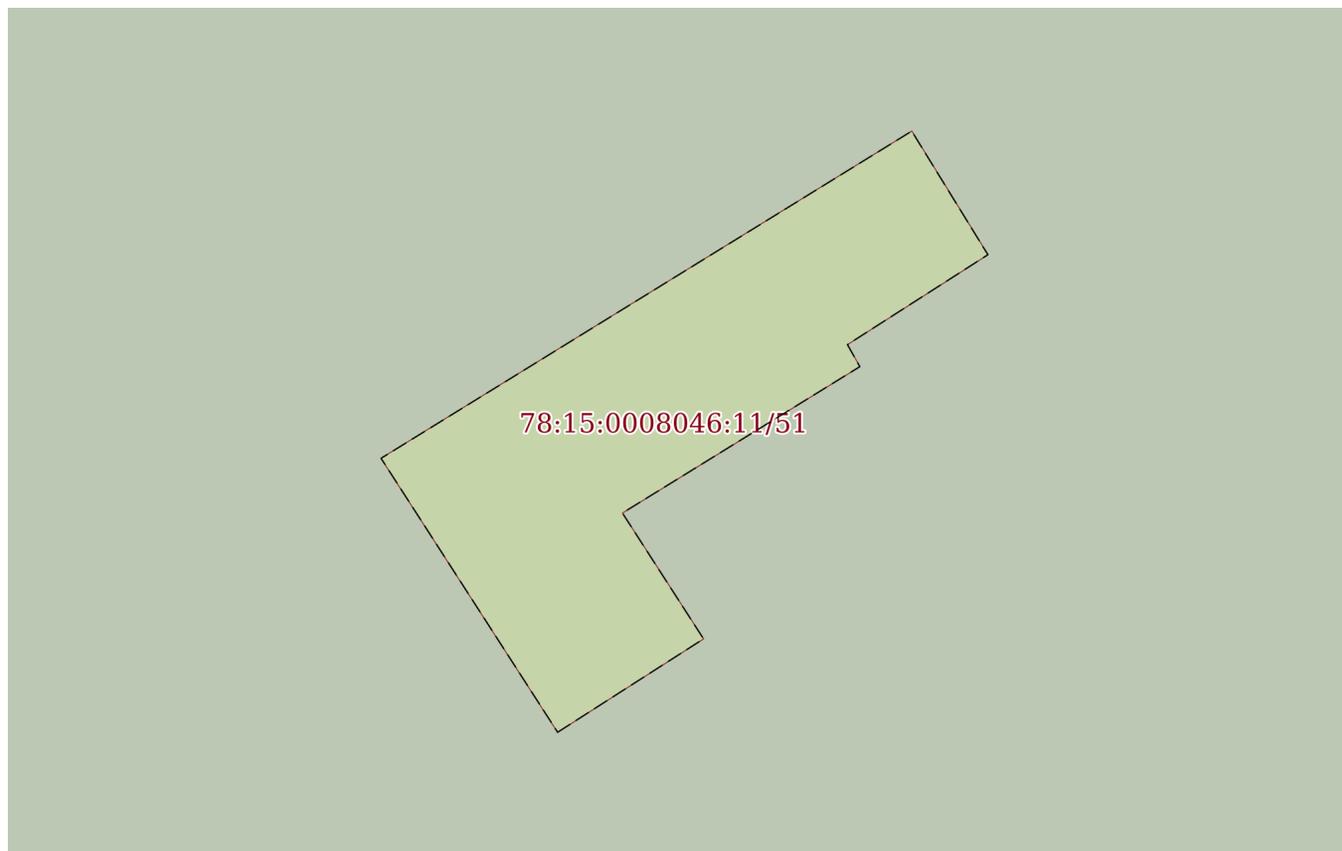
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 15	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64
--------------------	----------------------------	-------------------	--------------------------

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:15:0008046:11/51



Масштаб 1:300 Условные обозначения:

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4

Всего листов раздела 4: 15

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 64

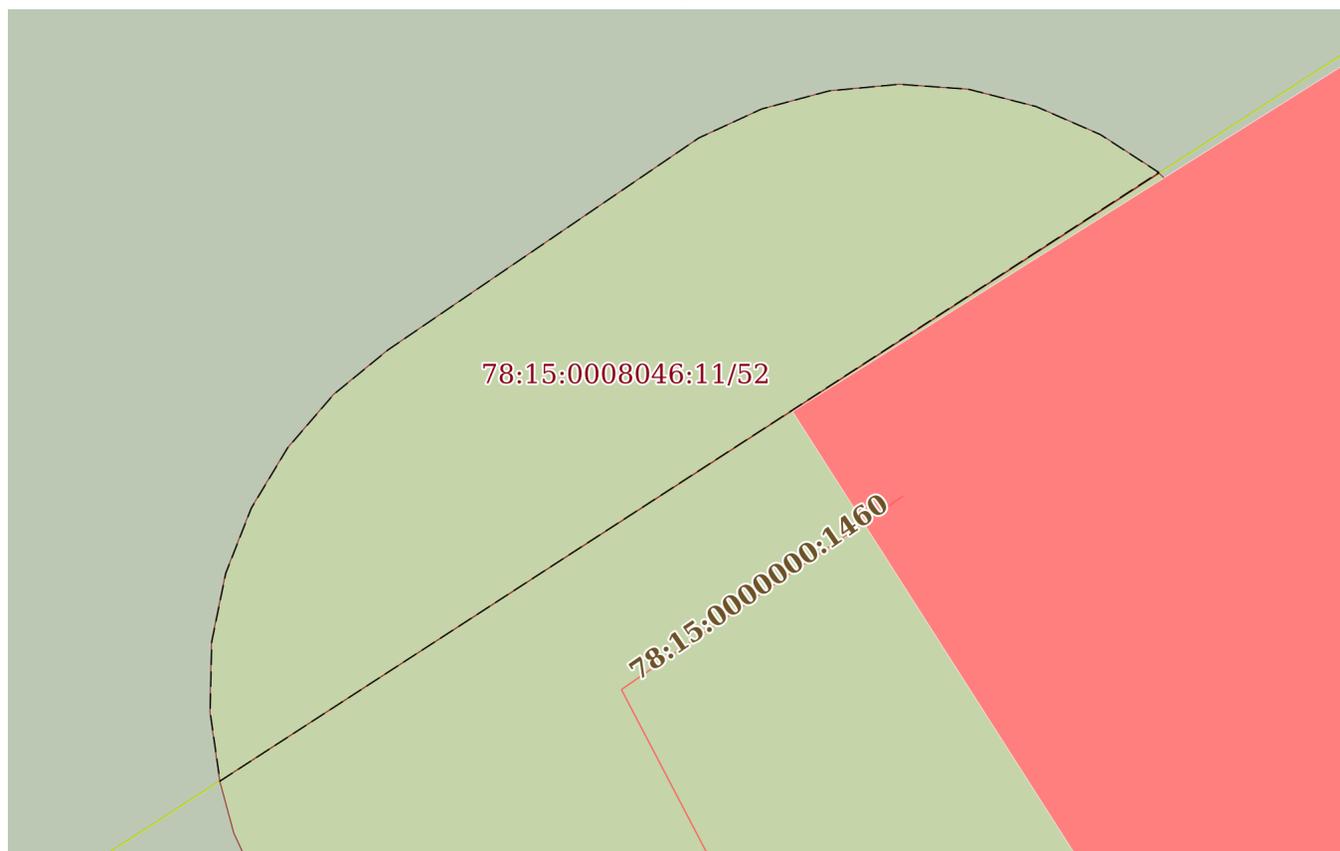
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер:

78:15:0008046:11

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 78:15:0008046:11/52



Масштаб 1:90

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4

Всего листов раздела 4: 15

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер:

78:15:0008046:11

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 78:15:0008046:11/53



Масштаб 1:300

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

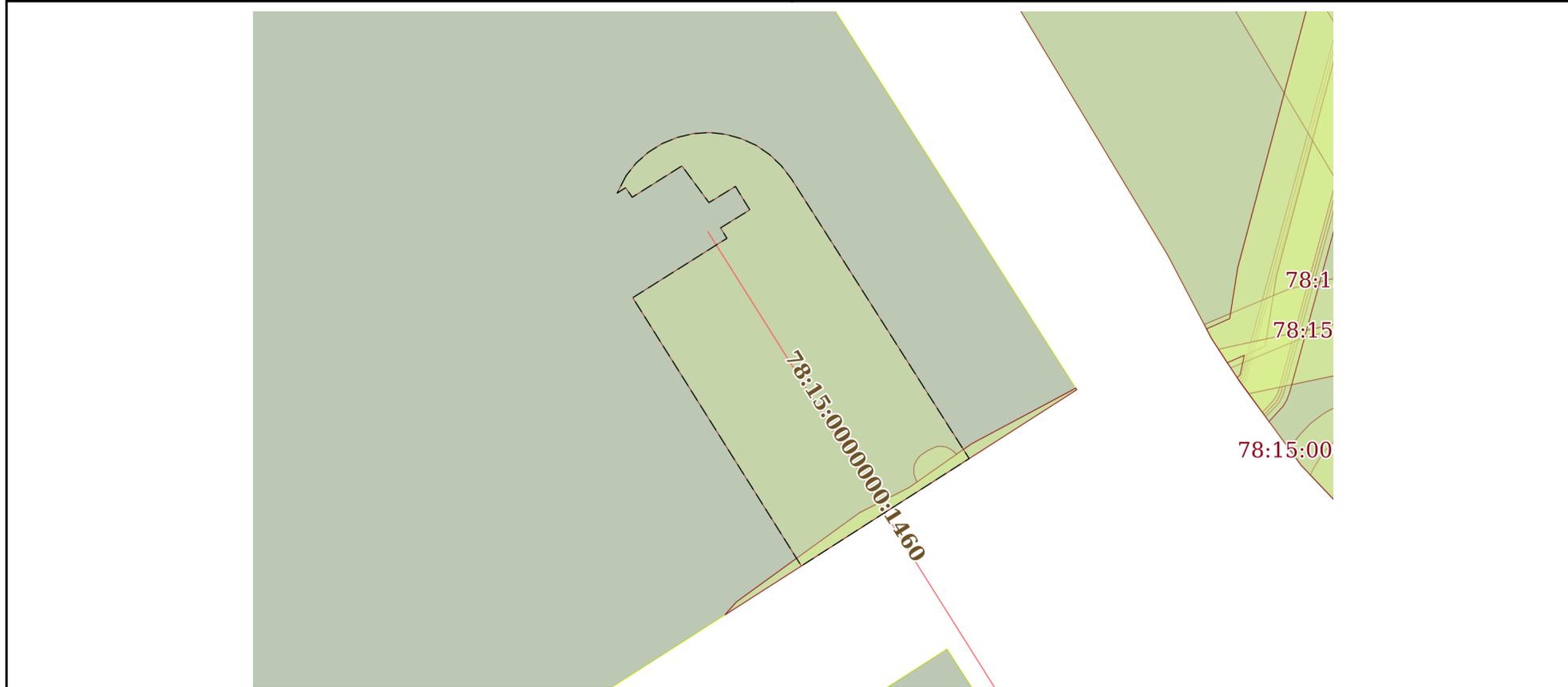
Земельный участок  
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 15	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64
--------------------	----------------------------	-------------------	--------------------------

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

План (чертеж, схема) части земельного участка      Учетный номер части: 78:15:0008046:11/54



Масштаб 1:300      Условные обозначения:

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

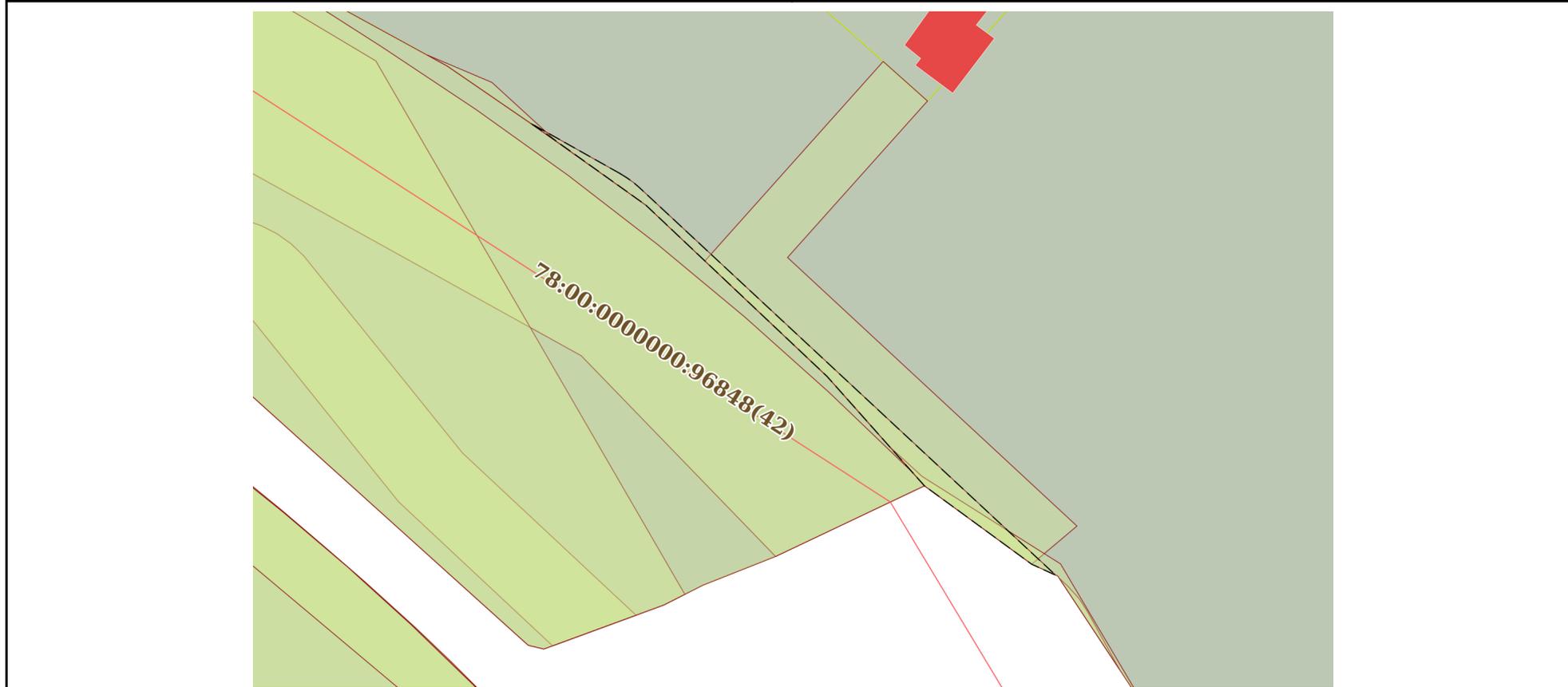


**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
 РОСКАДАСТР  
 Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 15	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034			
Кадастровый номер:		78:15:0008046:11	

План (чертеж, схема) части земельного участка      Учетный номер части: 78:15:0008046:11/55



Масштаб 1:300      Условные обозначения:

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

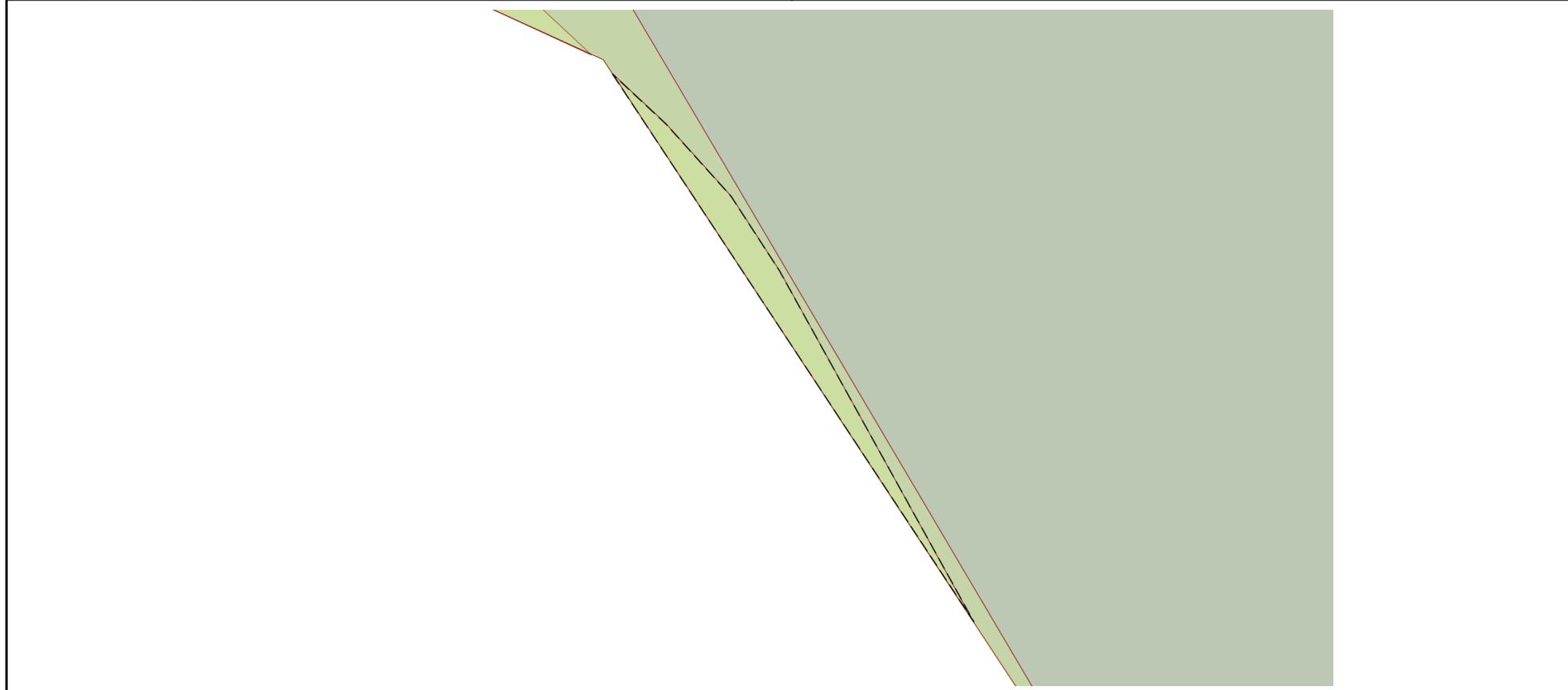
Земельный участок  
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 15	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64
--------------------	----------------------------	-------------------	--------------------------

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

План (чертеж, схема) части земельного участка      Учетный номер части: 78:15:0008046:11/56



Масштаб 1:50      Условные обозначения:

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



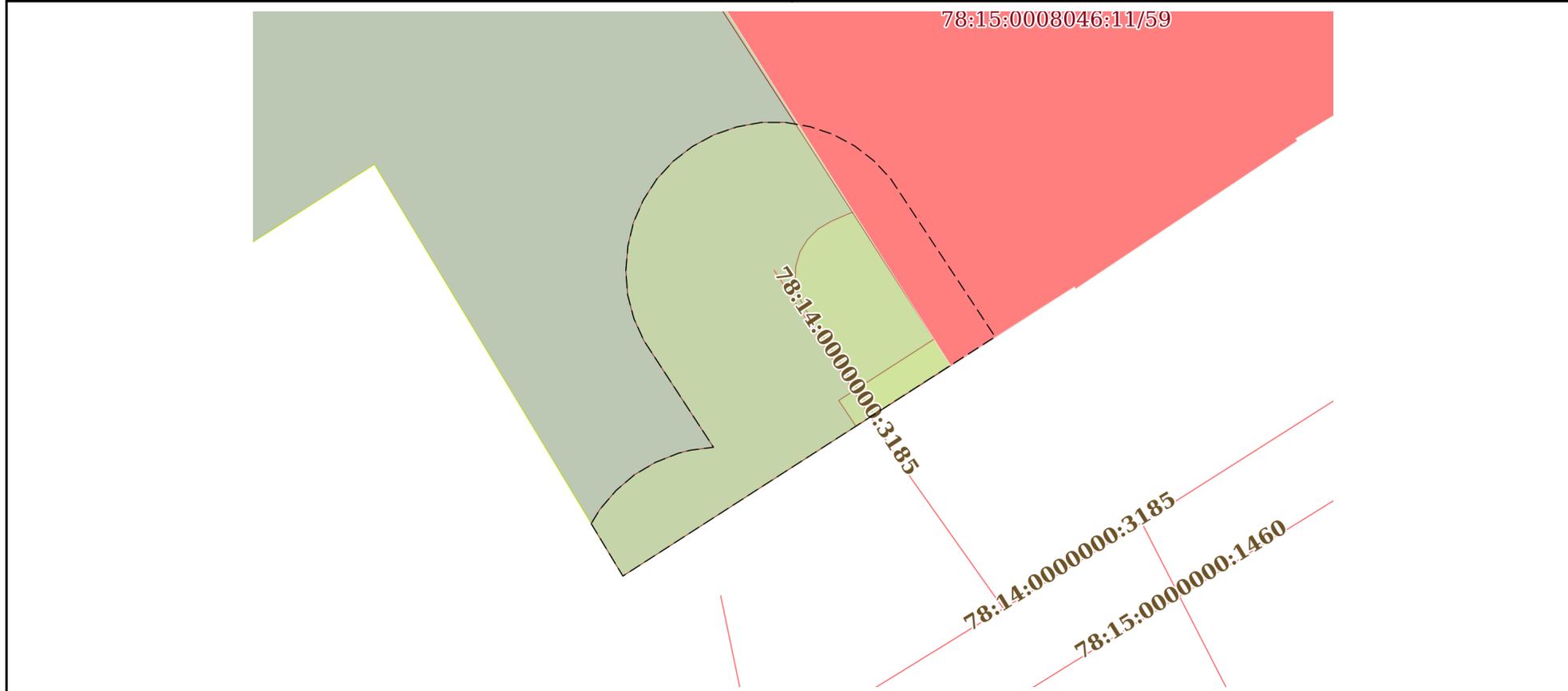
**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
 РОСКАДАСТР  
 Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4	Всего листов раздела 4: 15	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034	
Кадастровый номер:	78:15:0008046:11

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:15:0008046:11/57
---	--



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

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443          Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ          РОСКАДАСТР          Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

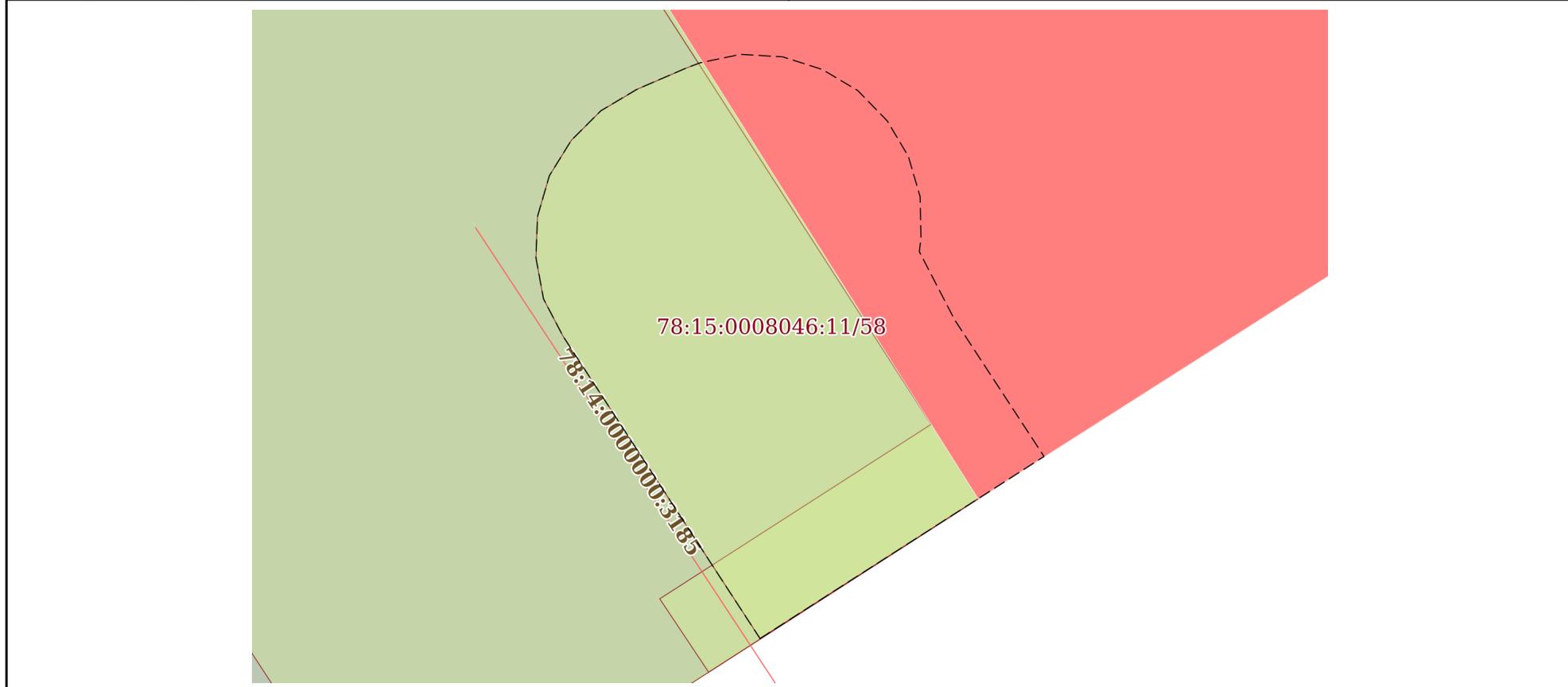
Земельный участок  
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 4	Всего листов раздела 4: 15	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64
--------------------	----------------------------	-------------------	--------------------------

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:15:0008046:11/58



Масштаб 1:70 Условные обозначения:

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

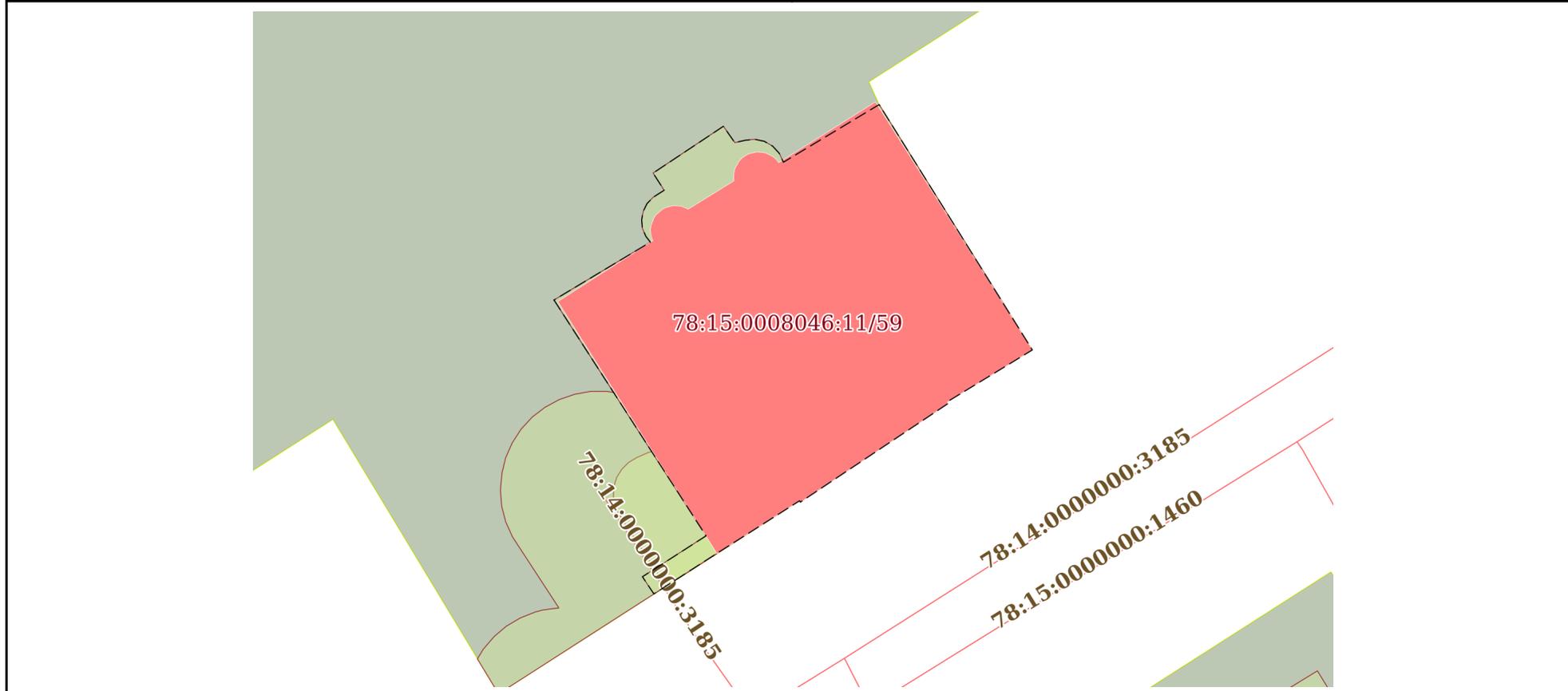
Земельный участок  
вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 4      Всего листов раздела 4: 15      Всего разделов: 8      Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

План (чертеж, схема) части земельного участка      Учетный номер части: 78:15:0008046:11/59



Масштаб 1:300      Условные обозначения:

\_\_\_\_\_


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
 РОСКАДАСТР  
 Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 4

Всего листов раздела 4: 15

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 64

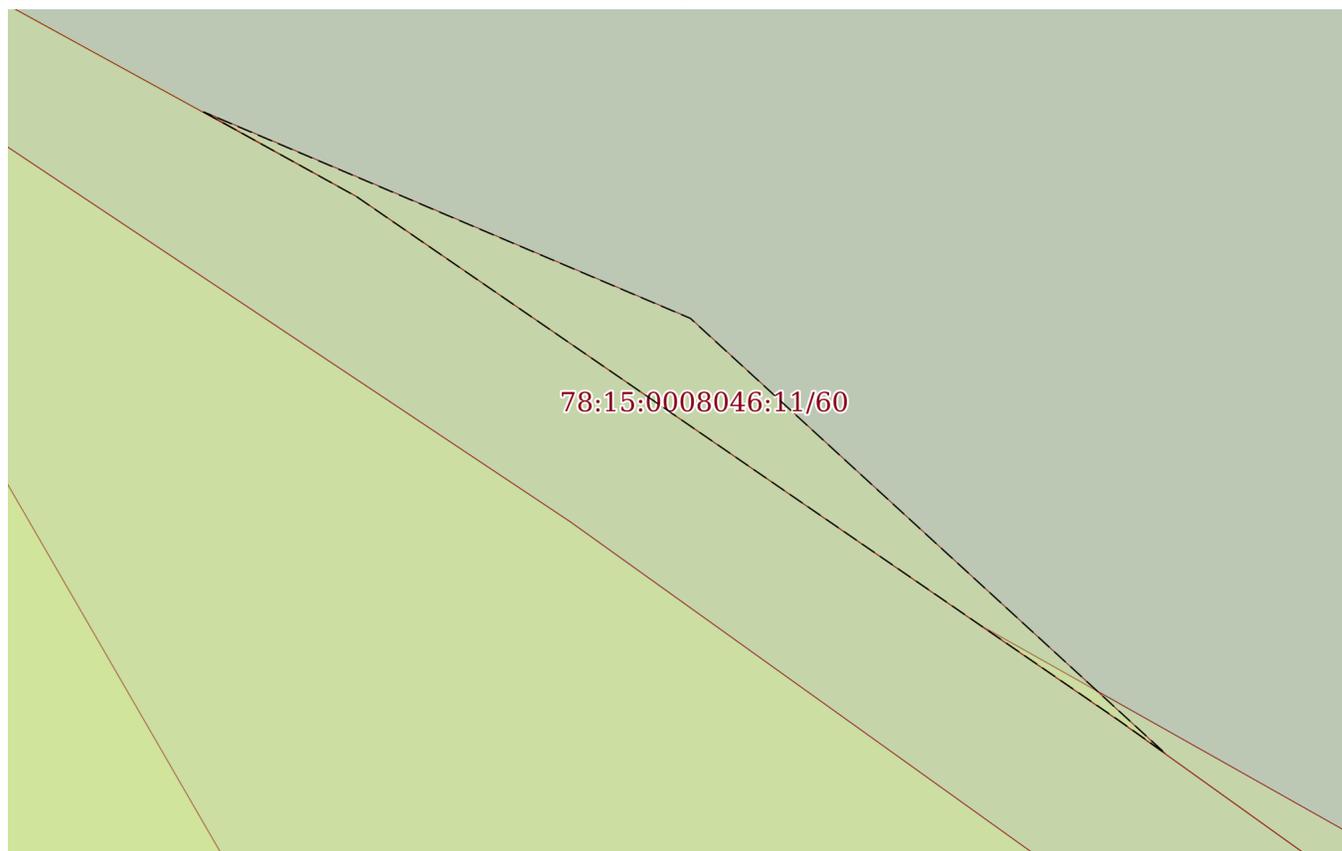
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер:

78:15:0008046:11

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 78:15:0008046:11/60



Масштаб 1:50

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

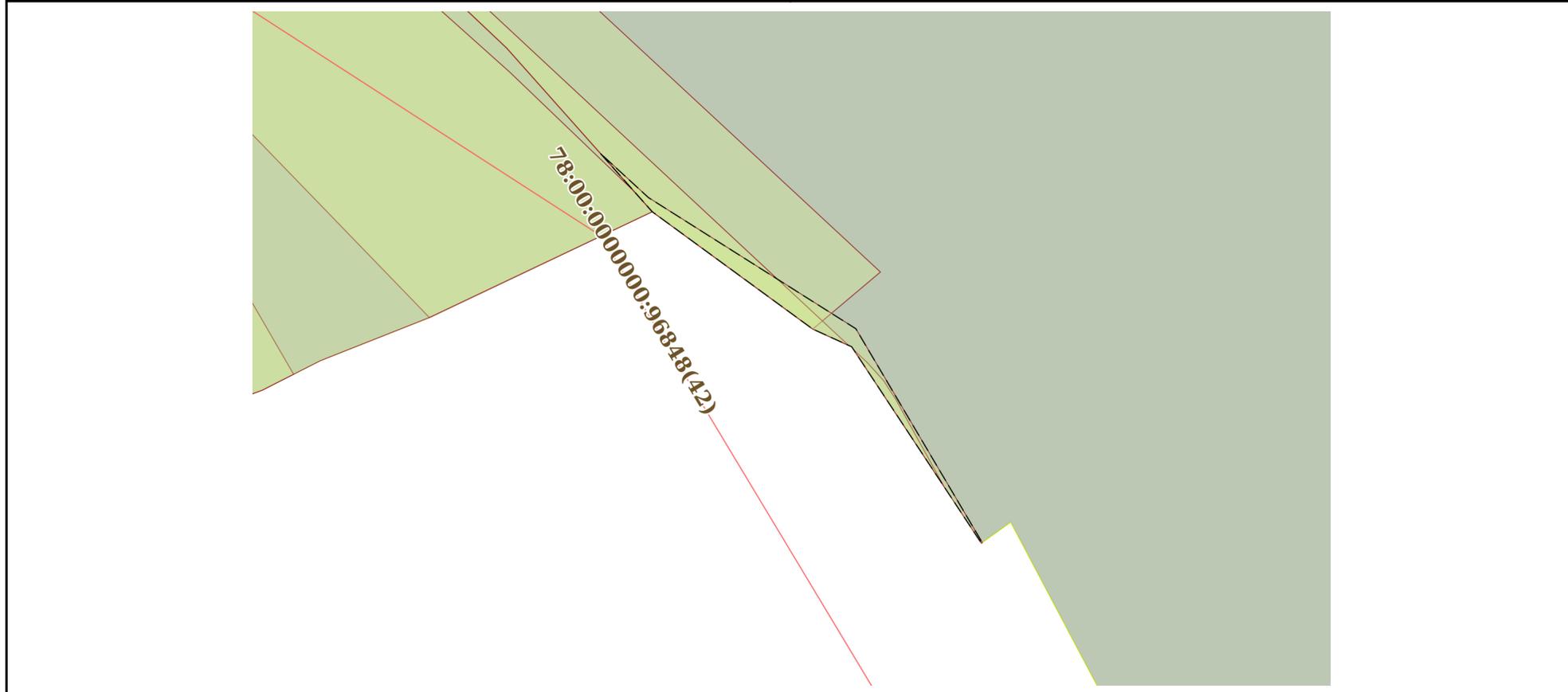
Земельный участок  
вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 4      Всего листов раздела 4: 15      Всего разделов: 8      Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

План (чертеж, схема) части земельного участка      Учетный номер части: 78:15:0008046:11/61



Масштаб 1:200      Условные обозначения:

полное наименование должности      инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 4

Всего листов раздела 4: 15

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 64

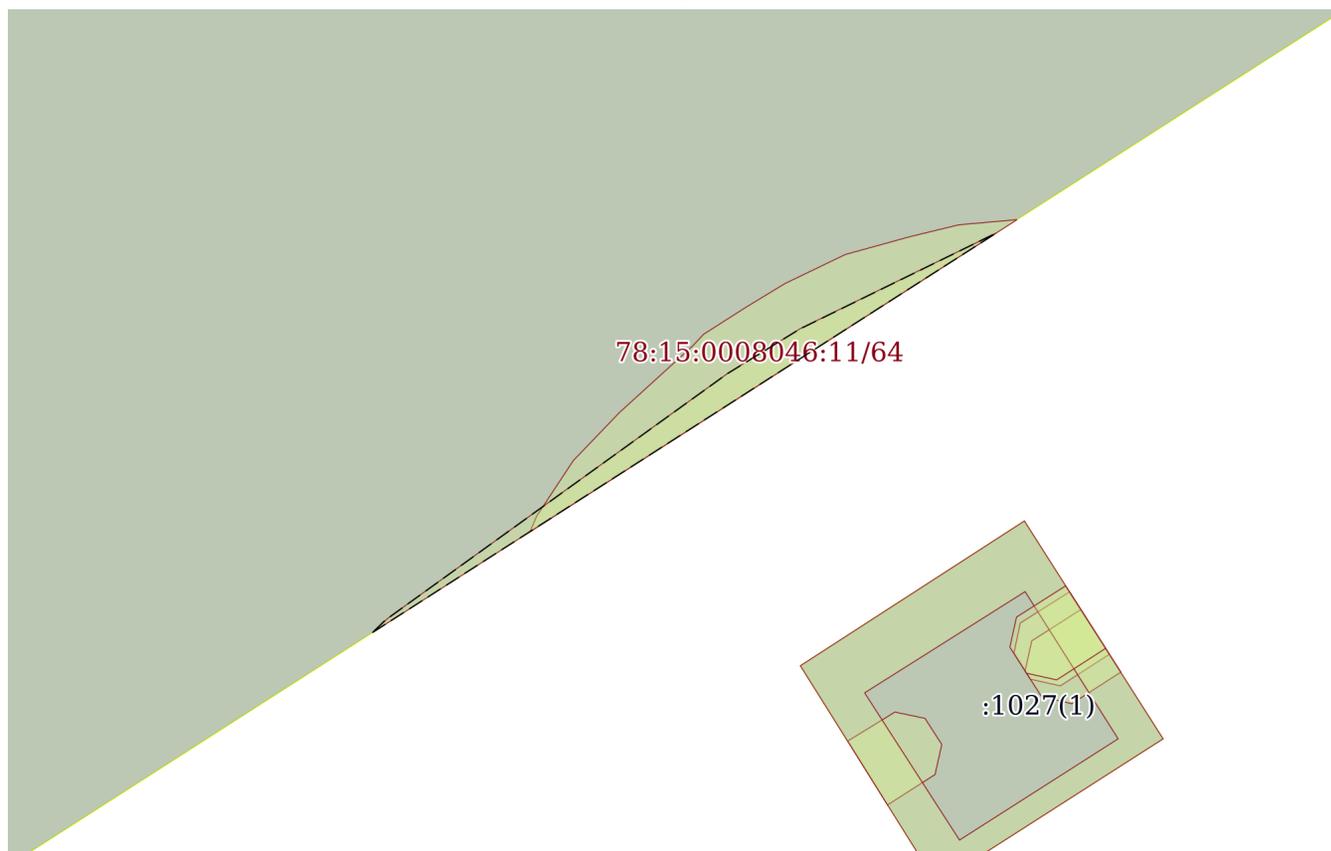
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер:

78:15:0008046:11

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 78:15:0008046:11/62



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 13 раздела 4

Всего листов раздела 4: 15

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер:

78:15:0008046:11

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 78:15:0008046:11/63



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

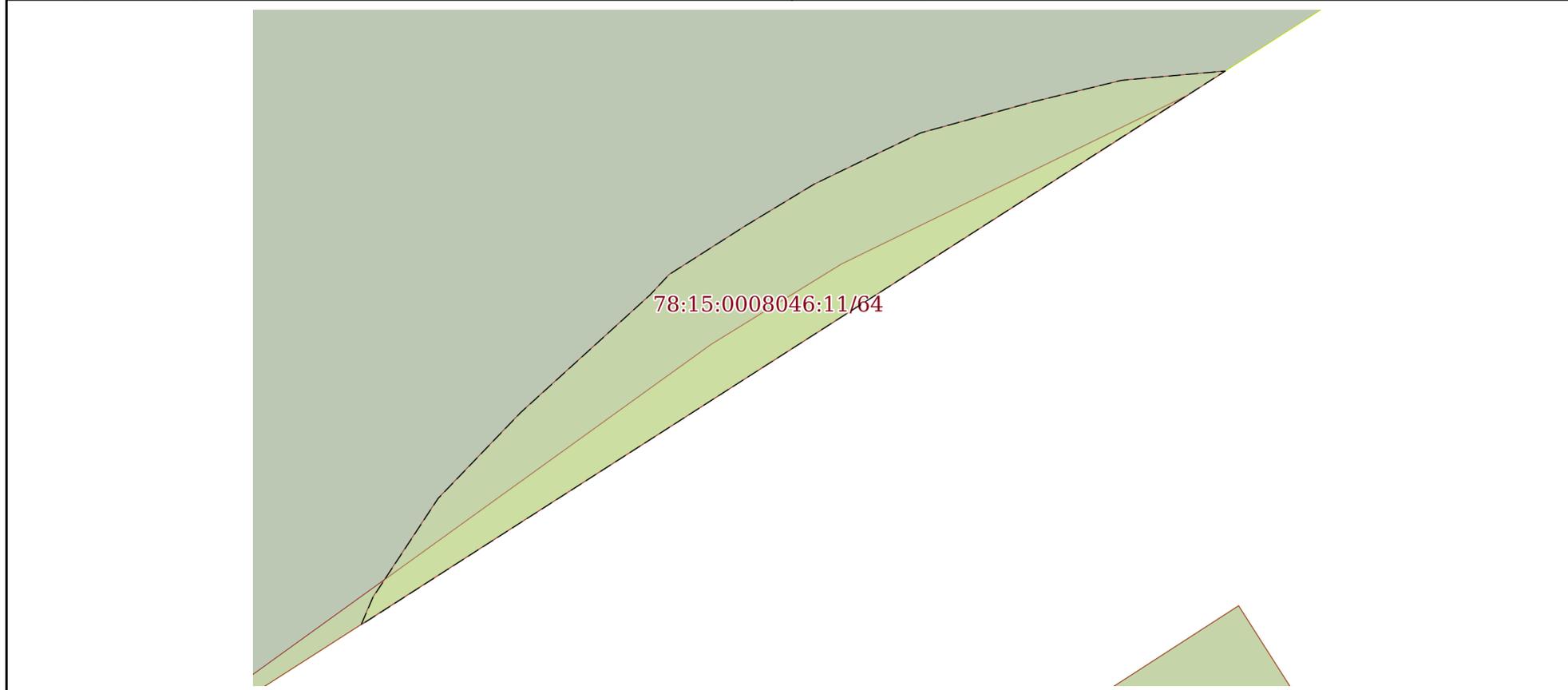
Земельный участок  
вид объекта недвижимости

Лист № 14 раздела 4      Всего листов раздела 4: 15      Всего разделов: 8      Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

План (чертеж, схема) части земельного участка      Учетный номер части: 78:15:0008046:11/64



Масштаб 1:90      Условные обозначения:

\_\_\_\_\_


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
 РОСКАДАСТР  
 Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

\_\_\_\_\_

полное наименование должности

\_\_\_\_\_

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 15 раздела 4

Всего листов раздела 4: 15

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер:

78:15:0008046:11

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 78:15:0008046:11/65



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

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: 9	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 64		
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034		
Кадастровый номер:		78:15:0008046:11
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
78:15:0008046:11/51	211	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений
78:15:0008046:11/52	37	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
78:15:0008046:11/53	106	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Право прохода и проезда
78:15:0008046:11/54	182	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
78:15:0008046:11/55	21	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
78:15:0008046:11/56	1	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
78:15:0008046:11/57	111	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
78:15:0008046:11/58	25	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона сетей связи и сооружений связи
78:15:0008046:11/59	309	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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034			
Кадастровый номер:		78:15:0008046:11	
78:15:0008046:11/60	2	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	
78:15:0008046:11/61	7	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	
78:15:0008046:11/62	8	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи	
78:15:0008046:11/63	11	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи	
78:15:0008046:11/64	21	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 12.04.2022 № 06-650/РС-88 выдан: Северо-Западное Управление Федеральной службы 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 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (ред. от 21.12.2018). 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 т.ч.: 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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

## Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.1

Всего листов раздела 4.1: 9

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер:

78:15:0008046:11

требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств и 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 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); 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 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, 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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер:

78:15:0008046:11

		земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); 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: 78:15-6.632; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - БКТП 34814; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций
78:15:0008046:11/65	9	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; 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 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (ред. от 21.12.2018). 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) проводить работы, угрожающие повреждению объектов электросетевого хозяйства, размещать объекты и предметы, которые могут препятствовать доступу обслуживающего персонала и техники к объектам электроэнергетики, без сохранения и (или) создания, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, необходимых для такого доступа проходов и подъездов в целях обеспечения эксплуатации оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики; 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 и 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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034			
Кадастровый номер:		78:15:0008046:11	

едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);е) убирать, уничтожать, перемещать, засыпать и повреждать предупреждающие и информационные знаки (либо предупреждающие и информационные надписи, нанесенные на объекты электроэнергетики);ж) производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ);з) осуществлять использование земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов ". 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) 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); е) осуществлять остановку транспортных средств на автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи с проектным номинальным классом напряжения 330 кВ и выше (исключительно в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) устанавливать рекламные конструкции."; 10. В охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении следующих параметров: а) размещаемое здание или сооружение не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства (создаются или сохраняются, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, проходы и подъезды, необходимые для доступа к объекту электроэнергетики обслуживающего персонала и техники в целях обеспечения оперативного, технического и ремонтного обслуживания оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики); б) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ с неизолированными проводами (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее: 1,5 метра - от выступающих частей зданий, террас и окон; 1 метра - от глухих стен; в) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до токопроводящих жил кабелей (предназначенных для эксплуатации в воздушной среде) напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее: 1 метра - от выступающих частей зданий, террас и окон; 0,2 метра - от глухих стен зданий,

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034			
Кадастровый номер:		78:15:0008046:11	

сооружений; г) допускается размещение зданий и сооружений под проводами воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ с самонесущими изолированными проводами, при этом расстояние по вертикали от указанных зданий и сооружений при наибольшей стреле провеса должно быть не менее 2,5 метра; д) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее: 2 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 20 кВ; 4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 35 - 110 кВ; 5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ; 6 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ; 20 метров (8 метров до ближайших частей непроизводственных и производственных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ; 30 метров (10 метров до ближайших частей непроизводственных и производственных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ; 40 метров (10 метров до ближайших частей непроизводственных и производственных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ; е) под проводами воздушных линий электропередачи допускается размещение следующих видов зданий и (или) сооружений и (или) их пересечение с воздушными линиями электропередачи: производственные здания и (или) сооружения промышленных предприятий I и II степени огнестойкости в соответствии с техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, если проектный номинальный класс напряжения воздушных линий электропередачи не превышает 220 кВ, а также вне зависимости от проектного номинального класса напряжения воздушных линий электропередачи - здания и сооружения электрических станций и подстанций (включая вспомогательные и обслуживающие объекты), ограждения при условии, что расстояние от наивысшей точки указанных зданий и (или) сооружений, ограждений по вертикали до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее: 3 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ; 4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ; 4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ; 5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ; 7,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ; 8 метров - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ; 12 метров - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ; линии связи, линии проводного вещания, если проектный номинальный класс напряжения воздушных линий электропередачи не превышает 500 кВ при условии, что расстояние по вертикали до проводов воздушной линии электропередачи от указанных линий при наибольшей стреле провеса должно быть не менее: 3 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ; 4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ; 4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ; 4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ; 5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ; 5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ; железные дороги при условии, что расстояние по вертикали от головки рельса до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034			
Кадастровый номер:		78:15:0008046:11	

стреле провеса должно быть не менее: 7,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ; 7,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ; 8 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ; 8,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ; 9 метров - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ; 9,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ; 12 метров - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ; автомобильные дороги при условии, что расстояние по вертикали от покрытия проезжей части дорог всех категорий до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее: 7 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ; 7 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ; 7,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ; 8 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ; 8,5 метра (11 метров - в границах населенных пунктов) - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ; 9,5 метра (15,5 метра - в границах населенных пунктов) - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ; 16 метров (23 метров - в границах населенных пунктов) - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ; провода контактной сети или несущего троса трамвайных и троллейбусных линий, если проектный номинальный класс напряжения воздушных линий электропередачи не превышает 500 кВ при условии, что расстояние по вертикали от указанных проводов или тросов до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее: 3 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ; 3 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ; 4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ; 4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ; 5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ; 5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ; трубопроводы при условии, что расстояние по вертикали от наивысшей точки любой части трубопровода до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее: 4 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ; 4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ; 4,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ; 5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ; 6 метров - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ; 8 метров - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ; 12 метров - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ; ж) в случае если в соответствии с техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности должны соблюдаться противопожарные расстояния между такими зданиями, сооружениями и объектами электроэнергетики, возможность размещения зданий, сооружений в границах охранной зоны определяется исходя из противопожарных расстояний. 11. В пределах охранной зоны без соблюдения условий осуществления соответствующих видов деятельности, предусмотренных решением о согласовании такой охранной зоны, юридическим и физическим лицам запрещаются: а) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; б) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034			
Кадастровый номер:		78:15:0008046:11	
		(в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); в) 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; г) 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); д) 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); е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) 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); з) посадка и вырубка деревьев и кустарников.; Реестровый номер границы: 78:00-6.1531; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 10 кВ Ф.88-159 /с/м 1321-34814/; Тип зоны: Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)	
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 выделения 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 (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 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 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	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034			
Кадастровый номер:		78:15:0008046:11	
		<p>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: 200.00 м. Подпункт 4 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. Подпункт "в" пункта 1(1) Положения; Реестровый номер границы: 78:00-6.1615; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Сектор 69.3 четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково); Тип зоны: Приаэродромная территория; Номер: -</p>	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034			
Кадастровый номер:		78:15:0008046:11	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:15:0008046:11/51				
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	90503.53	111810.9	-	-
2	90514.59	111803.76	-	-
3	90527.8	111825.22	-	-
4	90522.81	111828.3	-	-
5	90519.18	111822.62	-	-
6	90518.29	111823.12	-	-
7	90512.38	111813.52	-	-
8	90507.3	111816.8	-	-
1	90503.53	111810.9	-	-

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 78:15:0008046:11/52			
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	90415.19	111746.24	-	-
2	90416.03	111746.12	-	-
3	90416.88	111746.14	-	-
4	90417.71	111746.31	-	-
5	90418.5	111746.62	-	-
6	90419.23	111747.06	-	-
7	90419.88	111747.62	-	-
8	90420.42	111748.28	-	-
9	90422.99	111752.05	-	-
10	90423.34	111752.81	-	-
11	90423.56	111753.63	-	-
12	90423.64	111754.48	-	-
13	90423.58	111755.32	-	-
14	90423.37	111756.14	-	-
15	90423.03	111756.92	-	-
16	90422.57	111757.63	-	-
1	90415.19	111746.24	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 78:15:0008046:11/53			
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	90478.01	111699.06	-	-
2	90467.9	111690.03	-	-
3	90465.84	111692.21	-	-
4	90462.05	111696.22	-	-
5	90456.51	111701.15	-	-
6	90452.54	111706.58	-	-
7	90454.47	111708.87	-	-
8	90468.08	111694.21	-	-
9	90476.01	111701.3	-	-
1	90478.01	111699.06	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 78:15:0008046:11/54			
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	90564	111939.24	-	-
2	90564.64	111939.75	-	-
3	90565.19	111940.37	-	-
4	90565.63	111941.07	-	-
5	90565.94	111941.83	-	-
6	90566.13	111942.63	-	-
7	90566.19	111943.46	-	-
8	90566.1	111944.28	-	-
9	90565.88	111945.07	-	-
10	90565.54	111945.83	-	-
11	90565.07	111946.51	-	-
12	90564.5	111947.11	-	-
13	90563.85	111947.61	-	-
14	90549.67	111956.62	-	-
15	90544.23	111948.12	-	-
16	90557.82	111939.58	-	-
17	90560.83	111944.35	-	-
18	90561.36	111944.03	-	-
19	90562.27	111945.51	-	-
20	90563.46	111944.78	-	-
21	90562.64	111943.44	-	-
22	90564.5	111942.07	-	-
23	90562.91	111939.55	-	-
24	90563.4	111939.22	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 20		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034				
Кадастровый номер:			78:15:0008046:11	
1	2	3	4	5
25	90563.12	111938.79	-	-
1	90564	111939.24	-	-

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 78:15:0008046:11/55			
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	90472.32	111685.75	-	-
2	90472.11	111686.09	-	-
3	90471.88	111686.41	-	-
4	90471.62	111686.71	-	-
5	90451.98	111707.8	-	-
6	90452.54	111706.58	-	-
7	90456.51	111701.15	-	-
8	90462.05	111696.22	-	-
9	90470.73	111687.04	-	-
10	90474.24	111682.13	-	-
11	90474.88	111681.2	-	-
1	90472.32	111685.75	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 20		Всего разделов: 8
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034				
Кадастровый номер:			78:15:0008046:11	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:15:0008046:11/56				
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	90451.82	111707.98	-	-
2	90451.4	111708.43	-	-
3	90450.79	111708.98	-	-
4	90450.16	111709.39	-	-
5	90447.2	111711.03	-	-
1	90451.82	111707.98	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 78:15:0008046:11/57			
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	90473.79	111863.94	-	-
2	90474.28	111864.24	-	-
3	90474.91	111864.78	-	-
4	90475.44	111865.4	-	-
5	90475.86	111866.11	-	-
6	90476.17	111866.89	-	-
7	90476.27	111867.29	-	-
8	90476.37	111868.07	-	-
9	90479.97	111865.72	-	-
10	90480.72	111865.38	-	-
11	90481.52	111865.17	-	-
12	90482.34	111865.11	-	-
13	90483.17	111865.18	-	-
14	90483.97	111865.37	-	-
15	90484.72	111865.7	-	-
16	90485.42	111866.15	-	-
17	90486.03	111866.71	-	-
18	90486.53	111867.36	-	-
19	90486.92	111868.08	-	-
20	90487.19	111868.86	-	-
21	90487.34	111869.68	-	-
22	90487.34	111870.5	-	-
23	90487.2	111871.32	-	-
24	90486.94	111872.1	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 9 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 20		Всего разделов: 8
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034				
Кадастровый номер:			78:15:0008046:11	
1	2	3	4	5
25	90486.55	111872.83	-	-
26	90486.05	111873.48	-	-
27	90485.44	111874.05	-	-
28	90480.1	111877.58	-	-
29	90479.14	111876.08	-	-
30	90472.02	111865.01	-	-
1	90473.79	111863.94	-	-

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 78:15:0008046:11/58			
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	90477.48	111873.49	-	-
2	90481.07	111871.15	-	-
3	90481.51	111870.92	-	-
4	90482	111870.83	-	-
5	90482.49	111870.85	-	-
6	90482.97	111870.99	-	-
7	90483.39	111871.25	-	-
8	90483.74	111871.6	-	-
9	90483.99	111872.02	-	-
10	90484	111872.04	-	-
11	90484.25	111872.62	-	-
12	90484.31	111872.78	-	-
13	90484.41	111873.26	-	-
14	90484.38	111873.76	-	-
15	90484.23	111874.23	-	-
16	90483.98	111874.65	-	-
17	90483.62	111875	-	-
18	90483.2	111875.25	-	-
19	90482.72	111875.39	-	-
20	90482.23	111875.4	-	-
21	90482.07	111875.38	-	-
22	90481.26	111875.8	-	-
23	90479.64	111876.86	-	-
24	90479.14	111876.08	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 11 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64	
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034				
Кадастровый номер:		78:15:0008046:11		
1	2	3	4	5
1	90477.48	111873.49	-	-

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443          Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ          РОСКАДАСТР          Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 78:15:0008046:11/59			
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	90491.97	111867.82	-	-
2	90494.9	111872.7	-	-
3	90495.2	111872.47	-	-
4	90495.6	111872.3	-	-
5	90496.03	111872.26	-	-
6	90496.46	111872.34	-	-
7	90496.85	111872.53	-	-
8	90497.17	111872.84	-	-
9	90497.53	111873.4	-	-
10	90498.4	111872.84	-	-
11	90500.77	111876.4	-	-
12	90499.94	111876.98	-	-
13	90500.06	111877.5	-	-
14	90500.11	111877.99	-	-
15	90500.01	111878.47	-	-
16	90499.76	111878.9	-	-
17	90499.4	111879.23	-	-
18	90498.95	111879.44	-	-
19	90501.87	111884.29	-	-
20	90489.44	111892.05	-	-
21	90486.8	111887.72	-	-
22	90486.72	111887.77	-	-
23	90481.73	111880.3	-	-
24	90481.8	111880.26	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 13 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 20		Всего разделов: 8
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034				
Кадастровый номер:			78:15:0008046:11	
1	2	3	4	5
25	90479.14	111876.08	-	-
26	90477.08	111872.88	-	-
27	90477.95	111872.3	-	-
28	90480.02	111875.52	-	-
1	90491.97	111867.82	-	-

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 14 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 20		Всего разделов: 8
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034				
Кадастровый номер:			78:15:0008046:11	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:15:0008046:11/60				
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	90478.34	111675.96	-	-
2	90476.95	111679.24	-	-
3	90474.02	111682.44	-	-
4	90474.24	111682.13	-	-
5	90477.77	111676.99	-	-
1	90478.34	111675.96	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:15:0008046:11/61				
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	90458.47	111699.41	-	-
2	90456.99	111701.02	-	-
3	90452.55	111708.04	-	-
4	90445.31	111712.32	-	-
5	90445.29	111712.29	-	-
6	90451.94	111707.9	-	-
7	90452.54	111706.58	-	-
8	90456.51	111701.15	-	-
1	90458.47	111699.41	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 16 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:15:0008046:11/62				
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	90523.93	111916.42	-	-
2	90524.23	111916.73	-	-
3	90524.31	111916.83	-	-
4	90530.9	111925.98	-	-
5	90532.12	111927.96	-	-
6	90532.16	111928.05	-	-
7	90534.69	111933.23	-	-
1	90523.93	111916.42	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:15:0008046:11/63
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	90541.75	111944.25	-	-
2	90542.33	111944.76	-	-
3	90542.47	111944.92	-	-
4	90546.9	111951.04	-	-
5	90546.99	111951.18	-	-
6	90548.2	111953.58	-	-
7	90548.49	111953.99	-	-
8	90548.61	111953.92	-	-
9	90548.86	111953.83	-	-
10	90549.12	111953.81	-	-
11	90549.38	111953.86	-	-
12	90549.61	111953.97	-	-
13	90549.81	111954.14	-	-
14	90549.95	111954.34	-	-
15	90550.07	111954.51	-	-
16	90550.18	111954.71	-	-
17	90550.27	111954.95	-	-
18	90550.29	111955.21	-	-
19	90550.25	111955.47	-	-
20	90550.13	111955.7	-	-
21	90549.97	111955.9	-	-
22	90549.88	111955.97	-	-
23	90550.38	111956.68	-	-
24	90550.44	111956.79	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 18 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 20		Всего разделов: 8
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034				
Кадастровый номер:			78:15:0008046:11	
1	2	3	4	5
25	90553.24	111962.02	-	-
26	90553.16	111962.07	-	-
1	90541.75	111944.25	-	-

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443          Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ          РОСКАДАСТР          Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 19 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64

11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034

Кадастровый номер: 78:15:0008046:11

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:15:0008046:11/64				
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	90527.06	111920.84	-	-
2	90528.56	111921.83	-	-
3	90529.86	111923.08	-	-
4	90531.65	111925.05	-	-
5	90531.96	111925.34	-	-
6	90532.7	111926.5	-	-
7	90533.33	111927.54	-	-
8	90533.52	111927.93	-	-
9	90534.11	111929.16	-	-
10	90534.59	111930.9	-	-
11	90534.91	111932.22	-	-
12	90535.05	111933.79	-	-
13	90526.64	111920.66	-	-
1	90527.06	111920.84	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 20 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 20	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 64
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034			
Кадастровый номер:		78:15:0008046:11	

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

Учетный номер части: 78:15:0008046:11/65

## 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	90553.16	111962.07	-	-
2	90541.75	111944.25	-	-
3	90542.41	111944.84	-	-
4	90546.95	111951.1	-	-
5	90548.2	111953.58	-	-
6	90550.41	111956.73	-	-
7	90553.23	111962.02	-	-
8	90553.16	111962.07	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

**Приложение № 8 к Акту**  
по результатам государственной историко-культурной экспертизы

**Копии протоколов заседаний экспертной комиссии**

## Протокол № 1

организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Обособник Ф. Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К: «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Обособник Ф. Тейхмана», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К» (шифр: СЗ2-0008/25), разработанной ООО «КАНТ» в 2025 году

г. Санкт-Петербург

11 февраля 2026 г.

### Присутствовали:

**Куминов Сергей Евгеньевич** – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации № 1102 от 24.06.2025).

**Саюшев Борис Михайлович** – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации № 1003 от 03.06.2025).

**Курленьиз Галина Александровна** – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказы об аттестации Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023, № 1392 от 31.07.2025).

### Повестка дня:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение основных направлений работы экспертов.
5. Утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.
6. Об определении документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

### 1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

**Слушали:** Куминов С.Е. – об утверждении состава членов экспертной комиссии.

**Постановили:** утвердить следующий состав членов экспертной комиссии:

- Куминов С.Е.;
- Саюшев Б.М.;
- Курленьиз Г.А.

**Голосование:** 3 человека – за, против – нет, воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

### 2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

**Слушали:** Куминов С.Е. – о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

**Постановили:**

- Председателем экспертной комиссии выбрать – Куминова С.Е.;
- Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать – Саюшева Б.М.;

**Голосование:** 3 человека – за, против – нет, воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

**3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.**

**Слушали:** Куминов С.Е. – об утверждении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

**Постановили:** Экспертная комиссия проводит заседания в ходе выполнения государственной историко-культурной экспертизы, решения экспертной комиссии принимаются коллегиально, после проведения необходимых научных исследований, визуального изучения объекта и анализа проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К: «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К» (шифр: С32-0008/25), разработанной ООО «КАНТ» в 2025 году.

**Голосование:** 3 человека – за, против – нет, воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

**4. Определение основных направлений работы экспертов.**

**Слушали:** Куминов С.Е. – об утверждении основных направлений работы экспертов.

**Постановили:** определить следующие направления работы экспертов:

- Куминов С.Е. – координация деятельности экспертов, изучение исходно-разрешительной документации, анализ проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
- Саюшев Б.М. – научные исследования, изучение исходно-разрешительной документации; анализ проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, определение состояния элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.
- Курленьиз Г.А. – изучение исходно-разрешительной документации; анализ проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, оценка полноты и комплектности представленной на экспертизу проектной документации.
- Визуальное изучение объекта и оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы выполнять коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Куминов С.Е.

**Голосование:** 3 человека – за, против – нет, воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

**5. Утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.**

**Слушали:** Куминов С.Е. – об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

**Постановили:** утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с 11 февраля 2026 г. по 16 февраля 2026 г.

- 11 февраля 2026 г. – натурное обследование объекта, фотофиксация современного состояния;
- 12 февраля 2025 г. – 15 февраля 2026 г. - ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации,

иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы; оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы;

- 16 февраля 2026 г. – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

**Голосование:** 3 человека – за, против – нет, воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

#### **6. Об определении документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.**

**Слушали:** Куминов С.Е. уведомил членов экспертной комиссии о том, что для проведения экспертизы от Заказчика получен комплект документов в составе:

- проектная документация: «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К» (шифр: С32-0008/25), разработанная ООО «КАНТ» в 2025 году;

- копия распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 18.12.2017 № 562-р «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия»;

- копия распоряжения КГИОП от 19.12.2017 № 571-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана»;

- копия распоряжения КГИОП от 09.08.2019 № 07-19-296/19 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» с Приложениями, в т.ч. паспорт объекта культурного наследия от 11.03.2019;

- копия задания КГИОП № 01-21-257/25-0-1 от 25.02.2025 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (реставрация и приспособление для современного использования);

- копия разрешения КГИОП от 21.08.2025 № 01-26-1856/25-0-1 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана» (комплекс научно-исследовательских и изыскательских работ в рамках разработки проектной документации);

- документы технического учета: копия технического паспорта на здание заводоуправления по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К, разработанного филиалом ГУП «ГУИОН» проектно-инвентаризационное бюро Кировского района от 25.05.2012, включая поэтажные планы здания от 27.12.2011;

- правоустанавливающие документы: копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее – ЕГРН) 11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18208608 на здание с кадастровым номером 78:15:0008046:2014 по адресу: Санкт-Петербург,

улица Ивана Черных, дом 16; копия выписки из ЕГРН 11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18209034 на земельный участок с кадастровым номером 78:15:0008046:11 по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера А.

**Постановили:**

При необходимости запрашивать у Заказчика дополнительные документы для проведения экспертизы, в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

**Голосование:** 3 человека – за, против – нет, воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии:

Куминов Сергей Евгеньевич



Подпись:

11 февраля 2026 г.

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии:

Саюшев Борис Михайлович



Подпись:

11 февраля 2026 г.

Член экспертной комиссии:

Курленьиз Галина Александровна



Подпись:

11 февраля 2026 г.

## Протокол № 2

заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К: «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К» (шифр: СЗ2-0008/25), разработанной ООО «КАНТ» в 2025 году

г. Санкт-Петербург

16 февраля 2026 г.

### **Присутствовали аттестованные эксперты:**

#### *Председатель экспертной комиссии:*

**Куминов Сергей Евгеньевич** – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации № 1102 от 24.06.2025).

#### *Ответственный секретарь экспертной комиссии:*

**Саюшев Борис Михайлович** – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации № 1003 от 03.06.2025).

#### *Член экспертной комиссии:*

**Курленьиз Галина Александровна** – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказы об аттестации Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023, № 1392 от 31.07.2025).

### **Повестка дня:**

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К: «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К» (шифр: СЗ2-0008/25), разработанной ООО «КАНТ» в 2025 году.
2. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.
3. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

**Слушали:** Куминов С.Е., Саюшев Б.М., Курленьиз Г.А.

### **Постановили:**

1. Согласиться с тем, что представленная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К: «Ремонт,

реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ф. Тейхмана», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ивана Черных, дом 16, литера К» (шифр: С32-0008/25), разработанная ООО «КАНТ» в 2025 году, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

2. Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 (в действующей редакции).

3. Передать заказчику Акт экспертизы, подписанный электронными подписями, со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате документа (PDF).

**Голосование по всем вопросам одновременно:** 3 человека – за, против – нет, воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии:  
Куминов Сергей Евгеньевич



Подпись: 16 февраля 2026 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:  
Саюшев Борис Михайлович



Подпись: 16 февраля 2026 г.

Член экспертной комиссии:  
Курленьиз Галина Александровна



Подпись: 16 февраля 2026 г.

**Приложение № 9 к Акту**  
по результатам государственной историко-культурной экспертизы

**Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории,  
археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники,  
эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры**

**Список источников:**ЦГИА СПб

Ф. 1546. Оп. 5. Д. 734. 1899-1911 гг. Планы участка земли и строений, принадлежащих Ф.А. Тейхману.

ЦГА СПб

Ф. Р-3196. Оп. 1. Д. 17. 1924 г. Туберкулезный диспансер Московско-Нарвского района. Протоколы административно-хозяйственного совещания.

Ф. Р-3201. Оп. 4. Д. 81. 1923 г. Сведения о закреплении за Губздравотделом д. № 16 по Ново-Сивковской ул.

Ф. Р-8575. Оп. 3. Д. 2934. 1924 г. Анкетные сведения о д. № 16 по Ново-Сивковской ул.

Ф. Р-8575. Оп. 3. Д. 653. 1922-1928 гг. Дело о сдаче в аренду под конюшню, торгово-промышленные помещения по Новосивковской ул. 16а.

Ф. Р-4965. Оп. 2. Д. 1912. 1954 г. Годовой отчет Комбината Отделочных материалов Ленметростроя.

Ф. Р-9644. Оп. 5-1. Д. 100. Сводный отчет по основной деятельности Комбината Отделочных материалов Ленметростроя за 1957 г.

ЦГАКФФД СПб

Ар 217706. 1986 г. Ворота завода ж/б конструкций и деталей Ленметростроя по ул. Ивана Черных, 16.

Ар 217707. 1986 г. Производственное здание завода ж/б конструкций и деталей Ленметростроя по ул. Ивана Черных 16.

Архив КГИОП

Рег. № 3-392/16-0-0 от 28.01.2016. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Особняк», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ивана Черных, д. 16, литера К, с целью обоснования включения объекта в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. – СПб., 2016.

Архив КГА

Топографическая съемка Ленинграда. 1932 г. Пл. 2328-08\_1932.

Топографическая съемка Ленинграда. 1945 г. Пл. 2328-08\_1945.

Топографическая съемка Ленинграда. 1955 г. Пл. 2328-08\_1955.

Топографическая съемка Ленинграда. 1959 г. Пл. 2328-08\_1959.

Топографическая съемка Ленинграда. 1962 г. Пл. 2328-08\_1962.

Топографическая съемка Ленинграда. 1965 г. Пл. 2328-08\_1965.

Топографическая съемка Ленинграда. 1969 г. Пл. 2328-08\_1969.

Топографическая съемка Ленинграда. 1972 г. Пл. 2328-08\_1972.

Альбом Международной строительно-художественной выставки в С.-Петербурге. – СПб., 1908. – С. 36-37.

Горбатенко С.Б. Петергофская дорога. – СПб., 2013.

Деконская Н.В. Улица Ивана Черных (Новосивковская). Историко-краеведческий путеводитель. – СПб., 2022.

Зуев Г.И. Нарвская застава. На перепутье трех веков. – М., 2004.

Старкова Л.А. Прогулки по Нарвской заставе (Книга по истории Кировского района). – СПб., 2014.

Сугоняев Ю.М. Нарвская застава от истоков до наших дней. Краткий очерк истории Кировского района СПб. – СПб., 2007.

### Историческая иконография

1. Топографическая карта окружности Санкт-Петербурга. 1817 г. Фрагмент. – [Эл. ресурс] – URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1817/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1817/).
2. Карта Санкт-Петербурга издания Кораблева и Сирякова, чертил А. Чайский. 1858 г. Фрагмент. – [Эл. ресурс] – URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1858/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1858/).
3. План Санкт-Петербурга к путеводителю Г. Москвича. 1903 г. Фрагмент. – [Эл. ресурс] – URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1903-moswich/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1903-moswich/).
4. Строительная контора Ф. Тейхман // Альбом Международной строительно-художественной выставки в С.-Петербурге. – СПб., 1908. – С. 36.
5. Павильон строительной конторы Ф. Тейхман в Новой Деревне // Альбом Международной строительно-художественной выставки в С.-Петербурге. – СПб., 1908. – С. 37.
6. План в Петербургской губернии и уезда участка земли, принадлежащего Санкт-Петербургскому мещанину Фридриху Александру Тейхману и жене прусского поданного Марии Елене Тейфель (урожд.) Тейхман и находящегося в Петергофском участке по Новосивковской улице под № 16 // ЦГИА СПб. Ф. 1546. Оп. 5. Д. 734. Л. 1-2. Фрагмент.
7. Поэтажные планы дома Ф. Тейхмана по Новосивковской улице под № 16 // ЦГИА СПб. Ф. 1546. Оп. 5. Д. 734. Л. 1-2. Фрагмент.
8. Фасад дома Ф. Тейхмана по Новосивковской улице под № 16 // ЦГИА СПб. Ф. 1546. Оп. 5. Д. 734. Л. 1-2. Фрагмент.
9. Разрез дома Ф. Тейхмана по Новосивковской улице под № 16 // ЦГИА СПб. Ф. 1546. Оп. 5. Д. 734. Л. 8-9.
10. Здание профилактория. 1933 г. – [Эл. ресурс] – URL: <https://pastvu.com/p/2285833>.
11. Топографическая съемка Ленинграда. 1932 г. Пл. 2328-08\_1932. Фрагмент.
12. Топографическая съемка Ленинграда. 1945 г. Пл. 2328-08\_1945. Фрагмент.
13. Фотохроника ЛенТАСС. Окраска фасада здания на Нарвском проспекте. 14.03.1944 г. – [Эл. ресурс] – URL: <https://vivaldi.nlr.ru/al000002378/view/?#page=3>.
14. Топографическая съемка Ленинграда. 1955 г. Пл. 2328-08\_1955. Фрагмент.
15. Топографическая съемка Ленинграда. 1965 г. Пл. 2328-08\_1965. Фрагмент.
16. Топографическая съемка Ленинграда. 1969 г. Пл. 2328-08\_1969. Фрагмент.
17. Возложение цветов к портрету героя-летчика Ивана Черных. 1980-1982 гг. – [Эл. ресурс] – URL: <https://pastvu.com/p/1150554>.





2. Карта Санкт-Петербурга издания Кораблева и Сирякова, чертил А. Чайский. 1858 г. Фрагмент.



3. План Санкт-Петербурга к путеводителю Г. Москвича. 1903 г. Фрагмент.

**Строительная контора  
Ф. Тейхманъ.**

Фирма основана Федоромъ Андреевичемъ Тейхманъ, германскимъ инженеромъ, въ 1878 году; съ 1887 года въ составъ фирмы вошелъ и сынъ его Федоръ Федоровичъ, русскою подданной, окончившій въ Рейзенборгѣ, въ Австріи, высшій строительную школу. Сначала фирма занималась изготовленіемъ паровыхъ трубъ, обмуровкой котловъ, устройствомъ фундаментомъ, въ настоящее время беретъ на себя всякія крупныя строительныя работы, такую какъ: строить, возстановлять водонапорныя работы.

Оборотъ достигъ 200 тысячъ рублей въ годъ.

Изъ особенно крупныхъ строительныхъ работъ фирмы можно назвать 2 дюймовыя трубы въ Новой петербургской мануфактурѣ; 2 дюймовыя трубы въ фабрикахъ Воронина, Лягва и Чешеръ на Выборгской сторонѣ; домъ Безобразова, ул. Демидова; терсука въ Екатерининскомъ саду; самотокъ и трубы въ Россійско-Американской резиновой мануфактурѣ; Александровскій мостъ для машинъ (ул. Невинъ и Бол. просп. на Вас. Острокъ) и много другихъ.

Особо славится доставлять предметы собственного производства Ф. А. Тейхмана, сложными образками и предложенными имъ на Строительно-Художественной Выставкѣ. Такими являются: гипсовые плиты для стѣлъ и перегородокъ системы Врунера, изъ которыхъ можно дѣлать паннолы фирмы, издѣлы изъ акустическаго камня термомонта и террирамора. Изъ термомонта—удлиненныя соединенныя дрессовой мукой и магнезита—въ пластическомъ состояніи; были издѣланы бездонный люкъ, стѣпные ступени, лестницы, три издѣланные изъ камня, поддерживающія крышныя. Изъ террирамора были издѣланы: рѣшетчатые для стѣпныхъ и стѣпныхъ облицовокъ. Террирамонтъ состоитъ изъ поперечной изогнутой, сѣтъ хороша террирамонтъ, конструируетъ эркеръ, наклоняется спланированъ, бездонный самотокъ, отличается значительными сопротивленіемъ старости, почти равна въ испытанію къ Механической Лабораторіи Инст. П. С. съ швейцарскими аналогами.

Всѣ предметы производства Ф. Тейхмана издѣланы прикладными отъ поддѣлокъ и имитаций.

Книжъ на Строительно-Художественной Выставкѣ такъ, какъ на Международной Художественно-Промышленной Выставкѣ, и была въ Михайловскомъ залѣ работъ Строительной Конторы Ф. Тейхмана обратили на себя особенное вниманіе. Надо было издѣлать удлинненныя трубы, когда ей сообщали, что каменныя издѣлкія видъ кирпича и значительную жесткость, дѣланы изъ дрессовой мастики, чтобы придать имъ себя тѣмъ усиленъ, который выдѣлать отъ специалитетовъ и издѣлкія отъ на дѣло Строительной Конторы Ф. Тейхмана. Шарканъ демонстраціи фирмы сажалъ привезенный имъ только въ ономъ Петербургѣ, но въ изобилии въ Россіи, зачѣмъ обидѣтъ обширное распространение террирамонтъ издѣлкія. Слѣдуетъ террирамонтъ—легко поддаваться обработке, даетъ возможность строить изъ террирамонтъ его въ всякъ тѣмъ случаяхъ, когда естественные камни не могутъ быть употреблены въ дѣло, благодаря трудности обработки ихъ и большому весу.

Фирма Ф. Тейхмана получила на Между. Строительно-Художественной Выставкѣ за свои издѣлы—большую серебряную медаль.

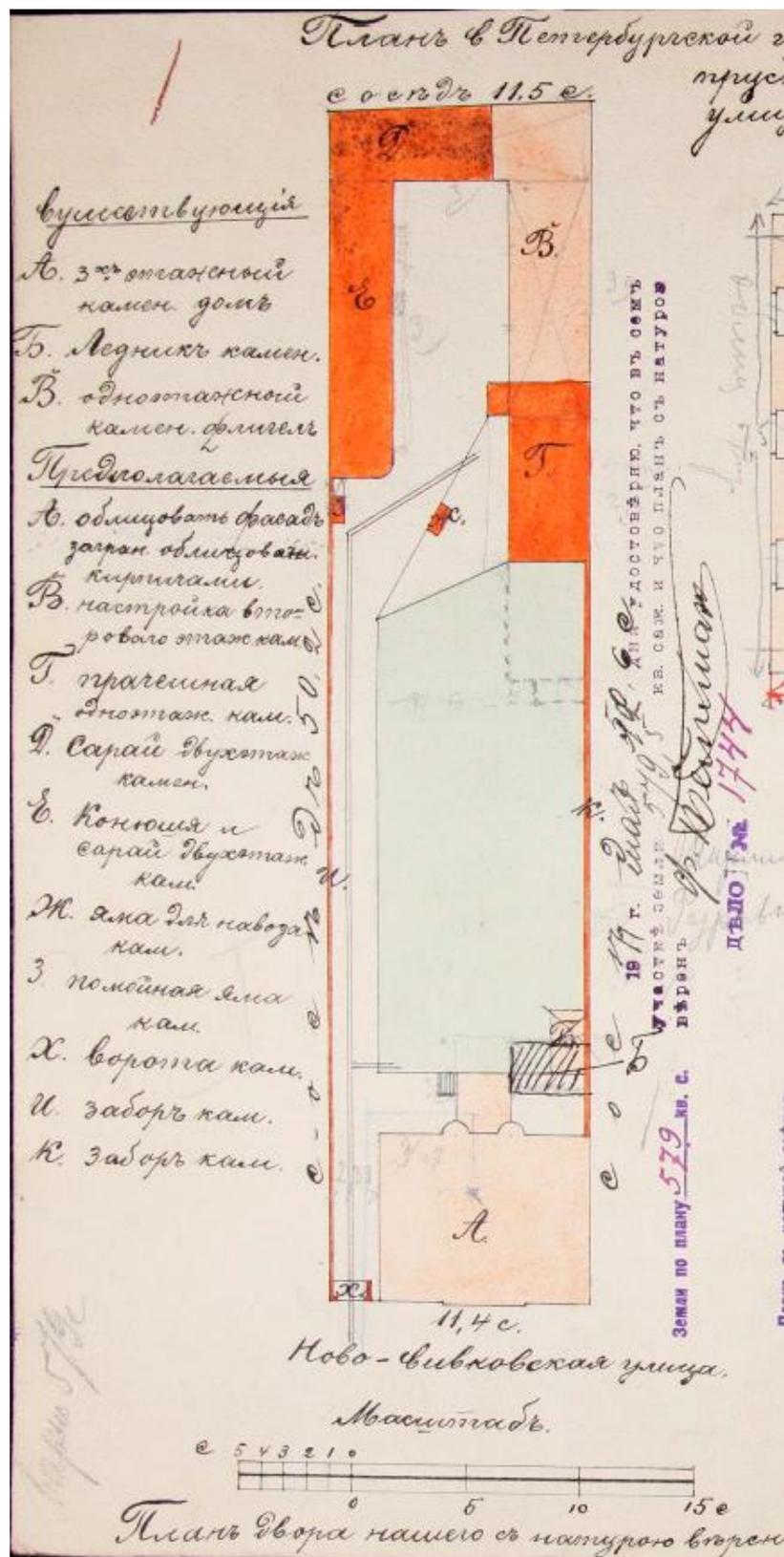
Адресъ Строительной конторы: Петербургъ, Ново-Свяжковская ул., № 10а. Телефонъ 276—28.

4. Строительная контора Ф. Тейхман // Альбом Международной строительно-художественной выставки в С.-Петербурге. – СПб., 1908. – С. 36.

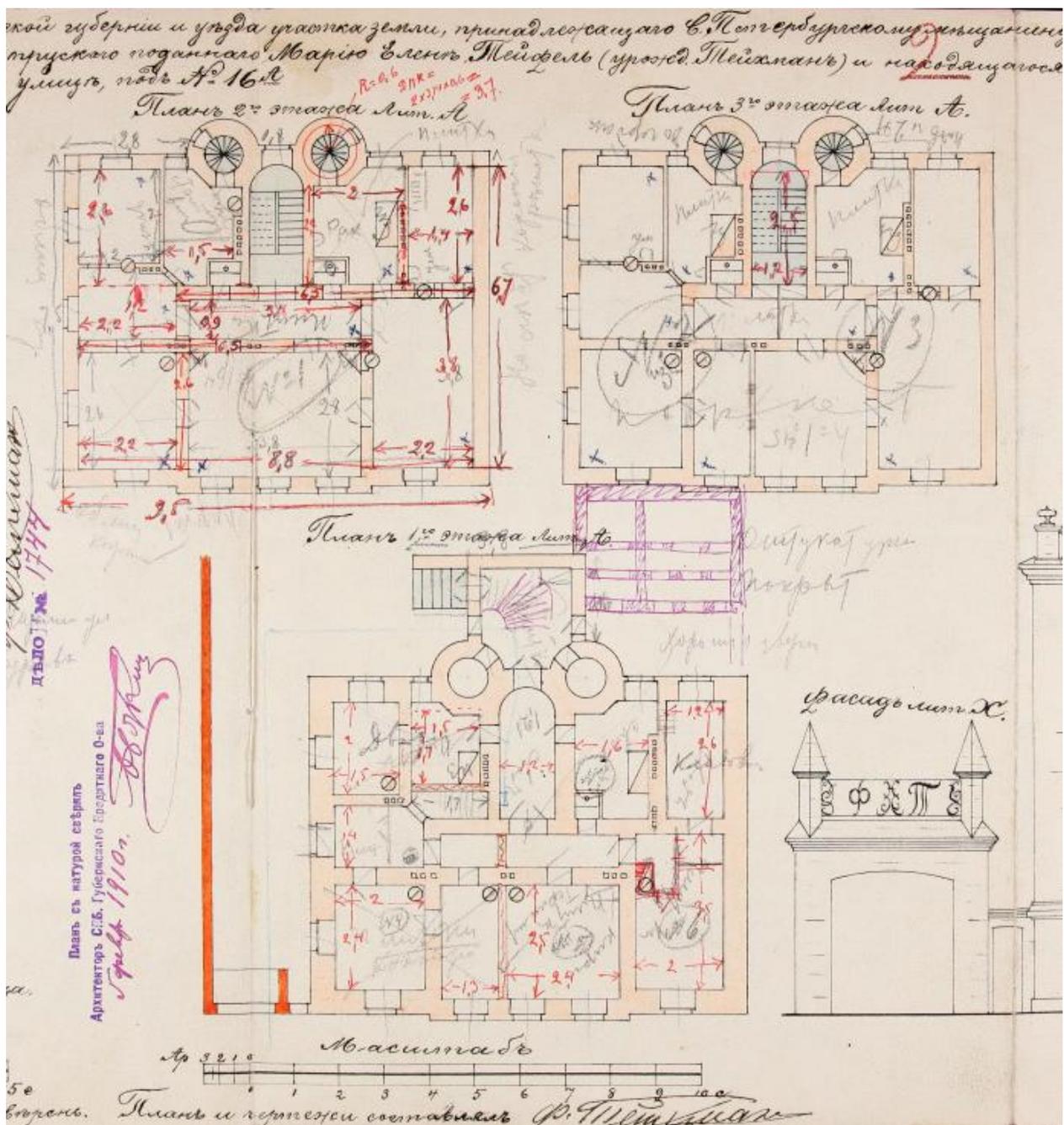


Павильон строительной конторы Ф. Тейхманъ въ Новой Деревнѣ.

5. Павильон строительной конторы Ф. Тейхман в Новой Деревне // Альбом Международной строительно-художественной выставки в С.-Петербурге. – СПб., 1908. – С. 37

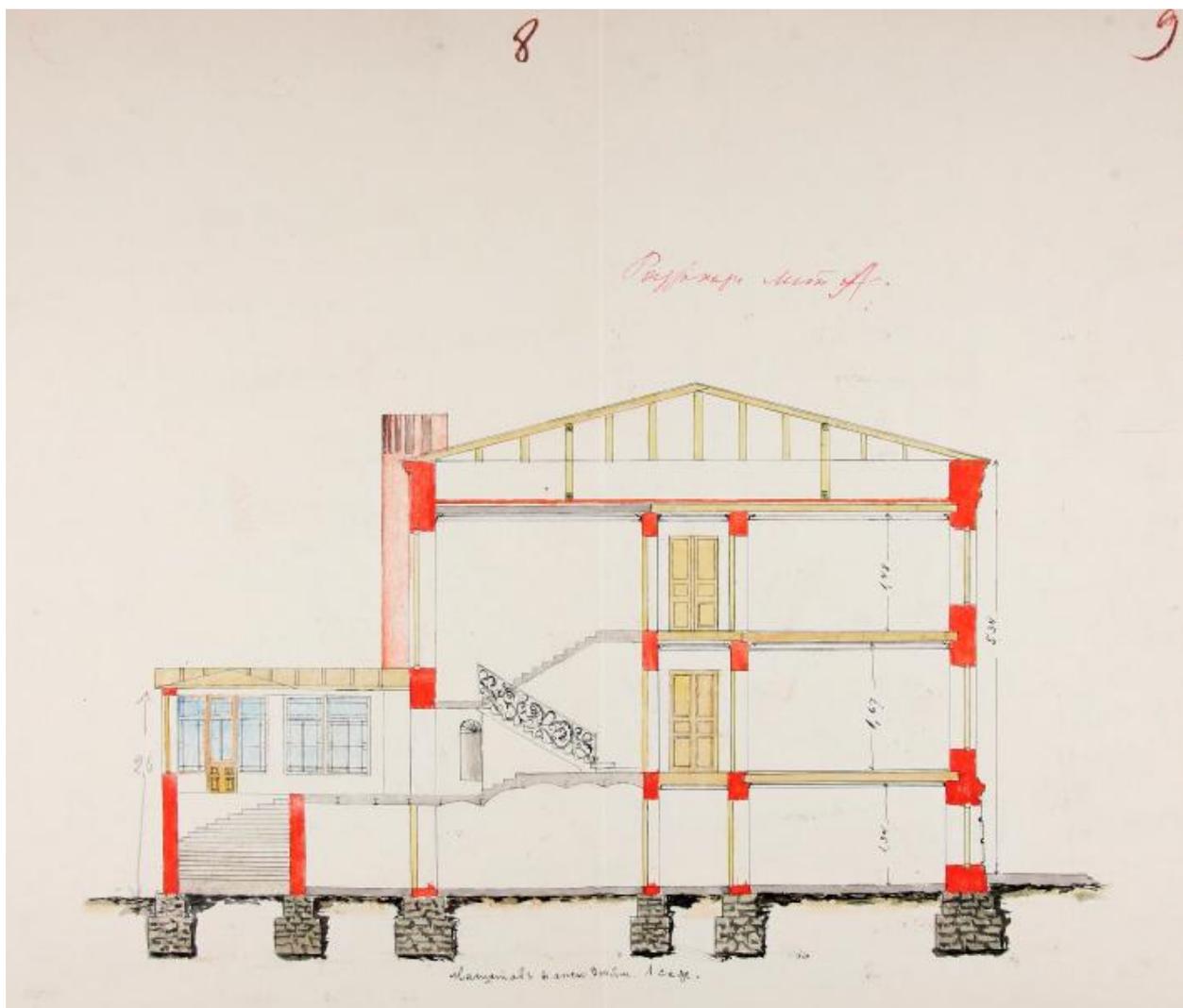


6. План в Петербургской губернии и уезда участка земли, принадлежащего Санкт-Петербургскому мещанину Фридриху Александру Тейхману и жене прусского поданного Марии Елене Тейфель (урожд. Тейхман) и находящегося в Петергофском участке по Новосивковской улице под № 16 // ЦГИА СПб. Ф. 1546. Оп. 5. Д. 734. Л. 1-2. Фрагмент.



7. Поэтажные планы дома Ф. Тейхмана по Новосивковской улице под № 16 // ЦГИА СПб. Ф. 1546. Оп. 5. Д. 734. Л. 1-2. Фрагмент.

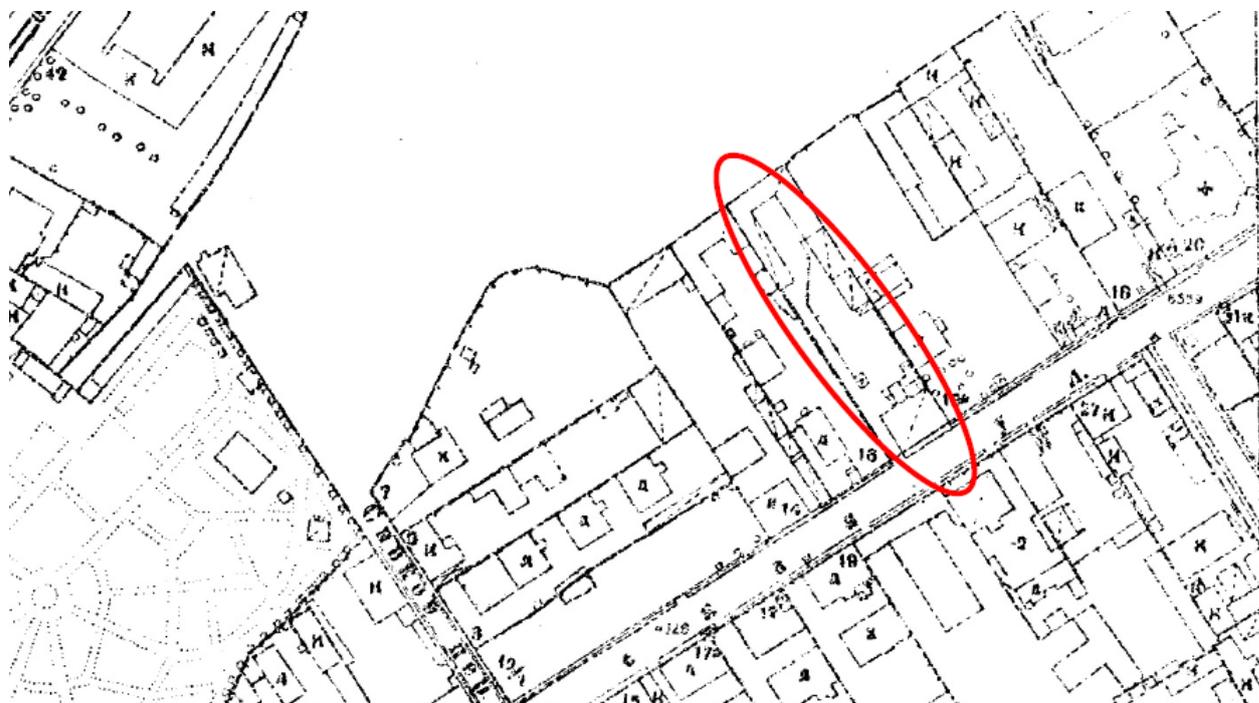




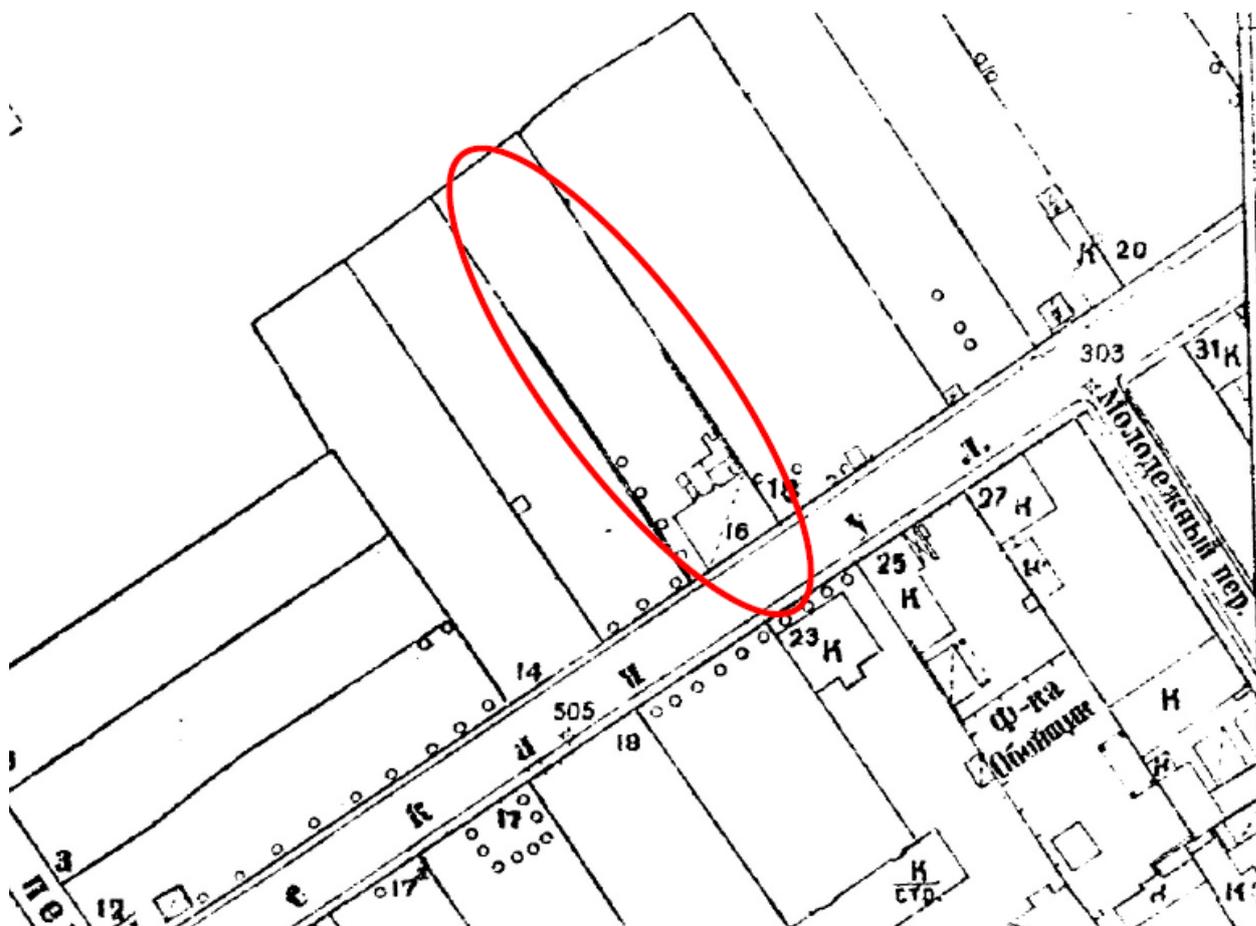
9. Разрез дома Ф. Тейхмана по Новосивковской улице под № 16 // ЦГИА СПб. Ф. 1546. Оп. 5. Д. 734. Л. 8-9.



10. Здание профилактория. 1933 г. – [Эл. ресурс] – URL: <https://pastvu.com/p/2285833>.



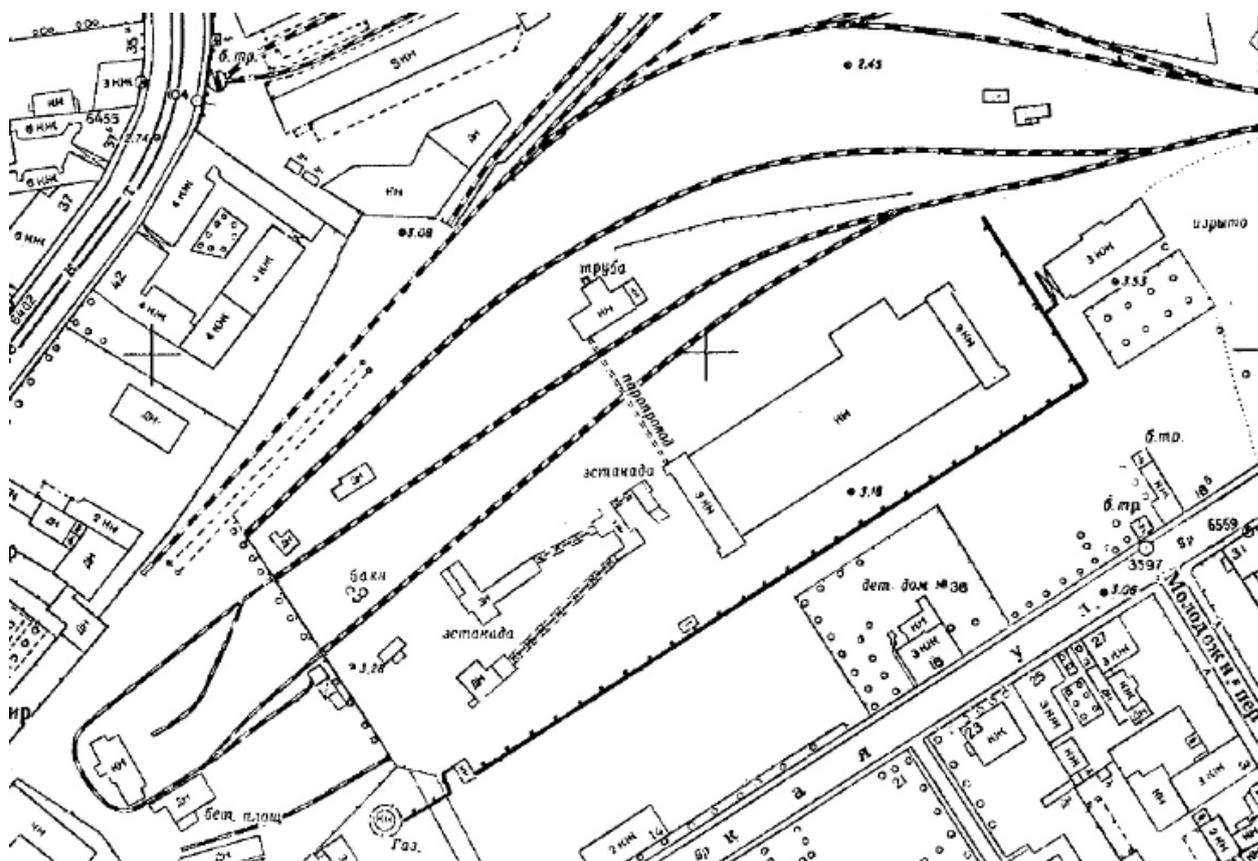
11. Топографическая съемка Ленинграда. 1932 г. Пл. 2328-08\_1932. Фрагмент.



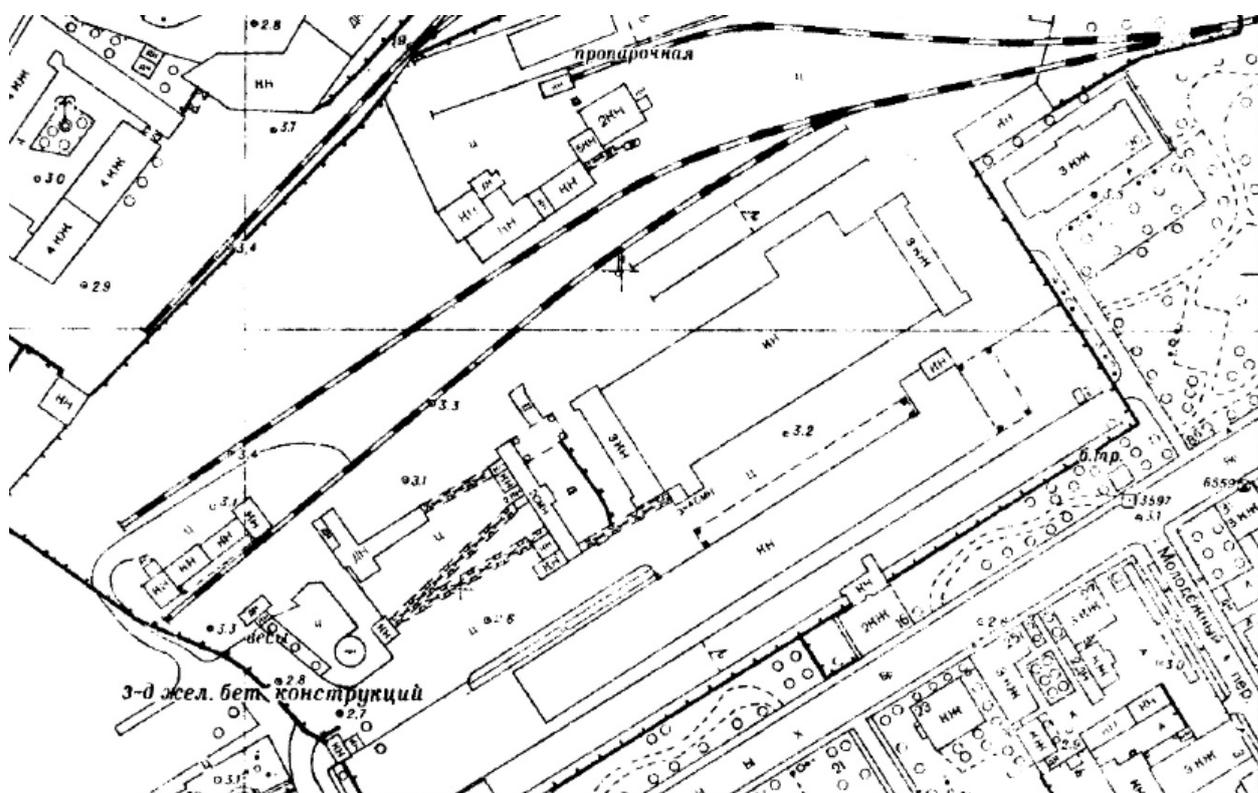
12. Топографическая съемка Ленинграда. 1945 г. Пл. 2328-08\_1945. Фрагмент.



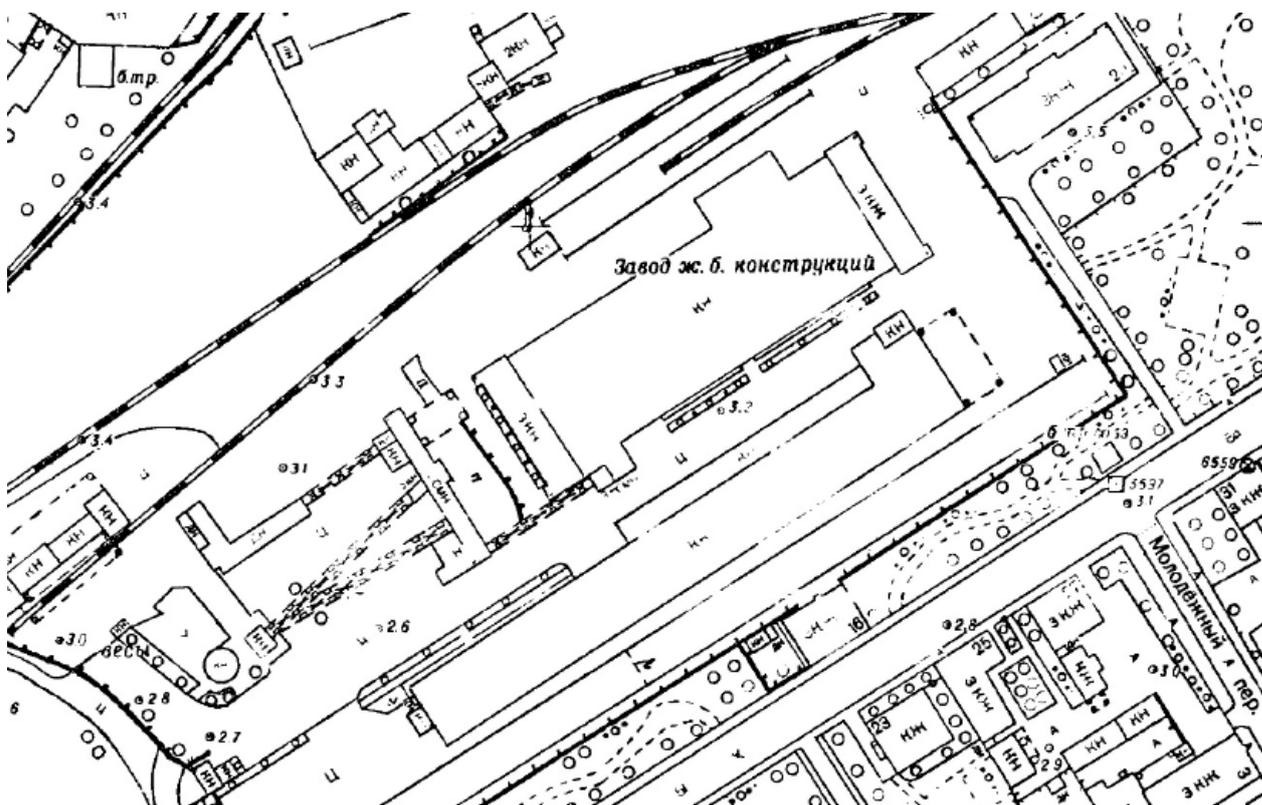
13. Фотохроника ЛенТАСС. Окраска фасада здания на Нарвском проспекте. 14.03.1944 г. – [Эл. ресурс] – URL: <https://vivaldi.nlr.ru/al000002378/view/?#page=3>.



14. Топографическая съемка Ленинграда. 1955 г. Пл. 2328-08\_1955. Фрагмент.



15. Топографическая съемка Ленинграда. 1965 г. Пл. 2328-08\_1965. Фрагмент.



16. Топографическая съемка Ленинграда. 1969 г. Пл. 2328-08\_1969. Фрагмент.



17. Возложение цветов к портрету героя-летчика Ивана Черных. 1980-1982 гг. – [Эл. ресурс] – URL: <https://pastvu.com/p/1150554>.