

## А К Т

по результатам государственной историко-культурной экспертизы раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, включенного в реестр объектов: «Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Том 13.12. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», разработанного ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» в 2026 году (шифр: ЯП-665/21-П-ОСОКН), входящего в состав проектной документации «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, литера Ф», при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 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, включающего оценку воздействия таких работ на указанный объект и содержащего меры по обеспечению сохранности указанного объекта, при проведении таких работ на земельном участке в границах территории указанного объекта либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории указанного объекта

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена на основании договора № ЯП-665/21-П-ОСОКН от 12.05.2026 между государственным экспертом Курленьиз Г.А. и ООО «Архитектурное бюро «Студия 44».

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 12.05.2026 по 28.05.2026.

### 2. Место проведения экспертизы:

г. Санкт-Петербург.

### 3. Заказчик экспертизы:

ООО «Архитектурное бюро «Студия 44», 190000, город Санкт-Петербург, Манежный пер, д. 3 литера Д, помещ. 10-н; ИНН: 7810768643; ОГРН: 1027809232813.

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

**КУРЛЕНЬИЗ ГАЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА**, образование высшее (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, диплом ВСГ № 1265104, выдан 18.10.2008 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 от 30.08.2023 № 2519. 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. 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. Аттестована в качестве специалиста - архитектора I категории в области сохранения объектов культурного наследия (за исключением спасательных археологических полевых работ), в области реставрации иных культурных ценностей (приказ МКРФ № 1117 от 18.09.2020).

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона 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 подтверждаю, что предупреждена 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:**

Обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, включенного в реестр объектов, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 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, включая оценку воздействия таких работ на указанный объект и содержащихся мер по обеспечению сохранности указанного объекта, при проведении таких работ на земельном участке в границах территории указанного объекта либо на земельном участке, непосредственно связанном



с земельным участком в границах территории указанного объекта.

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

Раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, включенного в реестр объектов: «Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Том 13.12. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», разработанного ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» в 2026 году (шифр: ЯП-665/21-П-ОСОКН), входящего в состав проектной документации «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, литера Ф», при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 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, включающий оценку воздействия таких работ на указанный объект и содержащий меры по обеспечению сохранности указанного объекта, при проведении таких работ на земельном участке в границах территории указанного объекта либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории указанного объекта.

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

- раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия: «Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Том 13.12. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», разработанный ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» в 2026 году (шифр: ЯП-665/21-П-ОСОКН);

- копия извлечения из решения Исполкома Ленинградского городского Совета народных депутатов от 05.12.1988 № 963 «О взятии под охрану зданий, находящихся на территориях Ленинграда и г. Гатчины» (*Приложение № 1*);

- копия распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга (далее – КГИОП) от 05.07.2023 № 530-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» (*Приложение № 2*);

- копия распоряжения КГИОП от 23.12.2025 № 393-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» (*Приложение № 3*);

- копия распоряжения КГИОП от 06.02.2026 № 12-рп «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 23.12.2025 № 393-рп» (*Приложение № 3*);

- копия распоряжения КГИОП от 01.02.2016 № 40-4 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

народов Российской Федерации» с Приложениями (Приложение № 4);

- копия распоряжения КГИОП от 20.12.2024 № 863-об/24 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 01.02.2016 № 40-4» с Приложениями (Приложение № 4);

- копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики “Красное знамя”», оформленного КГИОП от 28.01.2022 (Приложение № 4);

- документы технического учета (Приложение № 6): копия технического паспорта на здание (часть) ТЭЦ по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, ул. Пионерская, д. 53, лит. Ф, составленного ГУИОН ПИБ Петроградского района от 14.04.2003; копии поэтажных планов здания, составленных филиалом ГУП ГУИОН ПИБ Петроградского района от 08.07.2015;

- правоустанавливающие документы (Приложение № 7): копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – ЕГРН) от 13.03.2026 г. № КУВИ-001/2026-32997548 на здание с кадастровым номером: 78:07:0003157:1562 по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Чкаловское, Пионерская улица, дом 53; копия выписки из ЕГРН от 13.03.2026 г. № КУВИ-001/2026-32999024 на земельный участок, с кадастровым номером: 78:07:0003157:1815 по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53;

- копия градостроительного плана РФ-78-1-81-0-00-2024-3163-0 земельного участка с кадастровым номером 78:07:0003157:1815 по адресу (местоположение): Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, выданного Комитетом по градостроительству и архитектуре от 30.10.2024 (рег. № 01-24-3-3147/24) (Приложение № 8).

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

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты государственной историко-культурной 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», утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 (в действующей редакции).

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).

В ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы, экспертом был проведен анализ раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия: «Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Том 13.12. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», разработанного ООО «Архитектурное бюро

«Студия 44» в 2026 году (шифр: ЯП-665/21-П-ОСОКН).

В процессе визуального осмотра была проведена фотофиксация современного состояния объекта культурного наследия, попадающего в зону возможного влияния, а также участка планируемых строительных работ. По результатам проведенного осмотра был составлен альбом фотофиксации (*Приложение № 5*). Визуальное обследование проводилось в целях установления современного состояния объекта культурного наследия, необходимого для принятия соответствующих решений.

В рамках настоящей экспертизы был проведен анализ историко-архивных и библиографических исследований в объеме необходимом для принятия соответствующих решений. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены материалы архивных фондов, а также информация, находящаяся 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, составлены краткие исторические сведения (п.10.2) и альбом иконографических материалов (*Приложение № 9*).

При проведении экспертизы экспертом соблюдены принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», 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.

Проведенные исследования и анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) совместно с разделом об обеспечении сохранности объекта культурного наследия: «Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Том 13.12. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», разработанным ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» в 2026 году (шифр: ЯП-665/21-П-ОСОКН), стали обоснованием вывода настоящей экспертизы.

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

### **10.1. Общие данные:**

Раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия «Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Том 13.12. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия» (шифр: ЯП-665/21-П-ОСОКН) выполнен ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» в 2026 году в рамках реализации проектной документации: «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу:

г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, литера Ф», разработанной ООО «Архитектурное бюро «Студия 44».

Проектная организация Общество с Ограниченной Ответственностью «Архитектурное бюро «Студия 44» (ООО «Архитектурное бюро «Студия 44») имеет действующую лицензию Министерства культуры Российской Федерации на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 00026 от 16.06.2012 (переоформлена на основании приказа от 14.03.2023 № 580; номер лицензии ЕРУЛЛ040-00103-00/00402588).

В представленном на экспертизу разделе об обеспечении сохранности объекта культурного наследия выполнен анализ и оценка возможного негативного влияния от устройства наружных вытяжных шахт на прилегающей территории, производства строительных работ на проектируемом объекте на участке в осях 14-18/А-Б (часть здания, не являющаяся объектом культурного наследия), а также работ по благоустройству территории на объект культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, расположенный в непосредственной близости.

На основании решения Исполкома Ленинградского городского Совета народных депутатов от 05.12.1988 № 963 «О взятии под охрану зданий, находящихся на территориях Ленинграда и г. Гатчины» здание по адресу: г. Ленинград, Пионерская ул., 6, включено в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», местонахождение памятника: Пионерская ул., 6; дата сооружения: 1920 г.; автор: арх. Э. Мендельсон (*Приложение № 1*).

Согласно сведениям из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации объекту культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» присвоен регистрационный номер – 781711247760005, видовая принадлежность объекта - памятник градостроительства и архитектуры, дата создания: 1926-1928 гг.

Адрес объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» в соответствии с единым государственным реестром объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Санкт-Петербург, Пионерская ул., 6. Фактический адрес объекта, согласно сведений ЕГРН - Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Чкаловское, Пионерская улица, дом 53, литера Ф.

Границы и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» утверждены распоряжением КГИОП от 05.07.2023 № 530-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» (*Приложение № 2*).

Предмет охраны объекта утвержден распоряжением КГИОП от 23.12.2025 № 393-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», с изменениями, внесенными распоряжением КГИОП от 06.02.2026 № 12-рп «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 23.12.2025 № 393-рп» (*Приложение № 3*).

Охранное обязательство в отношении объекта культурного наследия утверждено

распоряжением КГИОП от 01.02.2016 № 40-4 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», с изменениями, внесенными распоряжением КГИОП от 20.12.2024 № 863-об/24 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 01.02.2016 № 40-4» (*Приложение № 4*).

Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя»» оформлен КГИОП от 28.01.2022 (*Приложение № 4*).

В *Приложении № 6* представлены документы технического учета, а именно: копия технического паспорта на здание (часть) ТЭЦ по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, ул. Пионерская, д. 53, лит. Ф, составленного ГУИОН ПИБ Петроградского района от 14.04.2003; копии поэтажных планов здания, составленных филиалом ГУП ГУИОН ПИБ Петроградского района от 08.07.2015.

Согласно сведениям правоустанавливающих документов, представленных в *Приложении № 7*, здание с кадастровым номером: 78:07:0003157:1562 по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Чкаловское, Пионерская улица, дом 53, находится в собственности физического лица и сдано в аренду Обществу с ограниченной ответственностью "ТЕПЛОЭНЕРГО", ИНН: 7802853013; земельный участок с кадастровым номером: 78:07:0003157:1815 по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, также находится в собственности физического лица.

Комитетом по градостроительству и архитектуре от 30.10.2024 (рег. № 01-24-3-3147/24) выдан градостроительный план РФ-78-1-81-0-00-2024-3163-0 на земельный участок с кадастровым номером 78:07:0003157:1815 по адресу (местоположение): Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53 (*Приложение № 8*).

В соответствии с современным территориальным делением рассматриваемый участок с кадастровым номером 78:07:0003157:1815, в границах которого предусмотрено производство работ, расположен в территориальной зоне ТД1-1 - общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов и исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры в подзоне ТД1-1\_1, в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок зоны – ОЗРЗ-2(07)01.

## **10.2. Краткие исторические сведения:**

Территория участка, на котором расположен рассматриваемый объект, оставалась практически незастроенной вплоть до конца XIX века, о чем свидетельствуют планы города различных годов.

В 1855 году купцом Иваном Осиповичем Натусом основана трикотажно-чулочная мастерская на Гончарной улице, а в 1862 году производство переместилось на набережную реки Ждановки на Петербургской стороне. В 1866 году мастерскую приобрел Фридрих-Вильгельм Керстен, создав крупный производственный комплекс – «Чулочно-трикотажная фабрика В.П. Керстен». Первоначальная застройка комплекса сложилась в 1890-1910-х годах.

В 1920-е годы комплекс зданий фабрики был существенно расширен и переоборудован. 19 сентября 1925 года торгпредство СССР заключило с архитектором Э. Мендельсоном договор, по которому Мендельсон должен был представить проект, предусматривающий

увеличение количества зданий, а также разработку строительной и технической части, вопросы организации производства, энергоснабжения.

В апреле 1926 года был представлен проект, выполненный Мендельсоном в сотрудничестве с инженерами Саломсеном и Э.Лаазером. Согласно проекту, здание силовой станции с закругленным северным фасадом предусматривалось на углу Корпусной Б. Гребецкой (Пионерской) улиц<sup>1</sup>. Находясь между старым и новым участком фабрики станция могла снабжать энергией все предприятие и имело большое значение не только технологическое, но и композиционное.

Строительство силовой станции началось в 1926 году. Работы по силовой станции были разделены на две очереди: в первую очередь входила постройка отделения водоподготовки и котельного отделения, включающего бункерную. Во вторую очередь – турбинное отделение (с насосной). В 1926 году после производства земляной выемки были начаты работы по бутовой кладке фундамента под железобетонную конструкцию фасада котельного отделения и устройству в тепляке железобетонного фундамента бункерной части, кессона лестничной клетки № 1, прилегающей к отделению водоподготовки, и колодца для водоприемника. В 1927 году были выполнены основные железобетонные конструкции, законченные в зимний сезон 1927-1928 годов, тогда же были начаты внутренние железобетонные конструкции, законченные в 1928 году уже в остекленном и утепленном здании<sup>2</sup>.

Производство работ неоднократно задерживалось вследствие изменения импортного плана оборудования фабрики, из-за чего были внесены существенные коррективы в проект. Согласно заключению по проекту силовой станции по расширению фабрики «Красное Знамя» от 21 апреля 1927 года, Ленинградский Губернский отдел охраны труда считает проект не соответствующим нормам по освещенности и по высоте. Недостаточная освещаемость наблюдалась во всем нижнем этаже, а также в помещениях фильтров, бака, бункеров, насосной. Кроме того, была слабая освещенность здания с внешней стороны силовой станции – со стороны улиц. Ленинградский Губернский отдел охраны труда считал необходимым учесть при строительстве здания увеличение высоты первого этажа до 3,5 метров, повышение освещаемости всего первого этажа, а также помещений фильтров, баков, бункеров и насосной путем увеличения размеров окон по высоте. При сравнении проектных чертежей станций с фасадами существующего здания, можно говорить о том, что указанные требования были соблюдены<sup>3</sup>.

Силовая станция состояла из нескольких частей. В северной части здания располагалось отделение водоподготовки, в его полуциркульной части в нижних этажах размещались водоприемный колодец, отстойник, резервуар чистой воды. Фильтры и первичные насосы, а в верхних этажах – помещения фильтров, башня водонапорного бака. Под прямоугольной в плане частью фильтрового отделения устроена сплошная железобетонная подушка с выступающими ребрами – основанием трех рам фильтрового отделения. Полуциркулярная часть имеет бутовый фундамент. Примыкающая к отделению водоподготовки лестница трехмаршевая, имеет самостоятельный фундамент кессонного типа. В центре лестничной клетки первоначально размещалась, до 1950-х годов, шахта для подачи угля к бункерам, имеющая сообщение с угольным двором.

К отделению водоподготовки примыкало котельное отделение, состоявшее из семи

<sup>1</sup> Б. Кириков М. Штиглиц «Архитектура ленинградского авангарда», 2008.

<sup>2</sup> Проект парово-силовой станции и мастерских фабрики «Красное Знамя» ЦГА НТД СПб Ф.192 Оп.3-1. Д.2504. Пояснительная записка.

<sup>3</sup> Там же.

блоков, включающее бункерное отделение, также состоявшее из семи блоков (в этой части высота зала увеличена). В котельном отделении были установлены котлы, размещенные по осям между рамами. Таким образом, узкие окна и световые фонари освещали именно пространство между котлами. В котельном отделении были установлены четыре котла: - два котла (маленькие) были изготовлены в 1927 г. фирмой «Гтайнмюллер» (Германия), два больших котла - в 1935 году фирмой «Борзиг» (Германия). Подача угля осуществлялась со стороны угольного двора – для этого на северо-восточном фасаде были устроены специальные шахты с оборудованием, бетонная эстакада. В первом уровне также имелись шахты, были сделаны рельсы с вагонетками и установлено оборудование для углеподачи, в нижней части камер предусматривались холодные воронки для удаления отходов. Все котлы работали на угле, а с 1950-х годов основным топливом стал газ, резервным – уголь и впоследствии мазут<sup>4</sup>. Первые котлы имели металлические дымовые трубы высотой около 35 метров. На исторических фотографиях начала 1930-х годов наблюдается наличие лишь двух высоких дымовых труб, установленных на двух крайних участках со стороны турбинного отделения. Впоследствии были возведены еще две трубы: на фото 1960-х годов отмечено появление третьей трубы и еще одной – в 1990-е годы на участке со стороны отделения водоподготовки.

В бункерной части котельного отделения было использовано сплошное остекление между узкими железобетонными импостами, что давало освещенность со стороны топки котлов, автоматических весов и других механических устройств. К бункерному отделению примыкает главная лестница, предназначенная для обслуживания котельного, и турбинного залов.

К котельному отделению примыкает объем турбинного отделения, включая насосную. Вероятно, позже к турбинному отделению со стороны Пионерской улицы пристроена трансформаторная подстанция. Насосная имеет безбалочное плитное перекрытие, на ее антресольном этаже была расположена контора, имеющая верхний свет из трех световых фонарей и боковые «лежачие» окна со стороны Пионерской улицы.

Силовая станция была закончена осенью 1928 года<sup>5</sup>, первый ток она дала 1 мая 1929 года. Построенная станция обеспечивала производство и паром, и электроэнергией.

В сравнении с предварительным проектом основная концепция, общая конструктивная система и габаритные размеры остались без существенных изменений, отмечены описанные ниже отличия в конфигурации различных отделений.

В проекте была иначе скомпонована часть турбинного отделения с насосной: по проекту линия лицевого фасада была единой, без выступающей трансформаторной подстанции, при этом предусматривался одноэтажный блок аккумуляторной, примыкающий с северо-восточной (дворовой) стороны. В осуществленном варианте к лицевому фасаду пристроен выступающий объем трансформаторной подстанции, а турбинное отделение заняло, в том числе, и помещение, предназначенное под аккумуляторную. В турбинном отделении предполагалась установка четырех поперечных рам каркаса, то есть меньшего количества с большим шагом. Лестница между юго-восточным и центральным отделением (котельной) предполагалась двухмаршевой, но иной конфигурации и не доходящей до уровня зоны загрузки над бункерным отделением. Объемно-планировочная структура отделения водоподготовки также претерпела изменения. В предварительном проекте на первом этаже предполагалось

<sup>4</sup> Сектор хранения документированной информации управления организационного обеспечения и контроля КГИОП. Историческая справка к Акту историк-культурной экспертизы проектной документации, 2017.

<sup>5</sup> Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный научно-исследовательский музей архитектуры имени А.В. Щусева", инв.№ КПнвф 915-17.

сквозное сообщение в пристраиваемое вдоль Корпусной улицы двухэтажное здание мастерских (мастерские построены не были). В конструктивном отношении данное отделение получило иное решение: в проекте предполагалась отличная от реализованной компоновка балочных клеток, перекрытий и покрытий, в частности, замкнутое кессонное перекрытие под верхним водонапорным баком, отдельное перекрытие первого этажа. В действительности конструкция массивного железобетонного резервуара частично увязана с конструкцией перекрытия, также на чертежах проекта отсутствуют резервуары в двух нижних объемах. За время эксплуатации здания сформированная при строительстве структура, отличающаяся от первоначального проекта, не претерпела значительных изменений.

В ходе второй очереди строительства фабрики (1930-е годы) для прокладки трубопроводов был построен эстакадный коридор, соединяющий отбельный цех фабрики со зданием силовой станции и примыкающий к северо-восточному фасаду турбинного зала на высоте около 7,5 метров.

К 1957 году со стороны восточного фасада здания силовой станции в северо-восточной его части выполнена деревянная пристройка, просуществовавшая, как минимум, до 1962 года.

В конце 1950-х годов при изменении схемы питания силовой станции, претерпели изменения и некоторые конструктивные элементы. Для подачи топлива вдоль фасада лестницы № 1 (в северо-восточной части восточного фасада) со стороны угольного двора была устроена навесная металлическая конструкция. Угольная шахта в объеме лестничной клетки была переоборудована под технологические помещения, в стволе шахты устраивались перекрытия в уровнях этажных площадок. В процессе эксплуатации были частично демонтированы некоторые конструкции покрытия котельного отделения (плиты, второстепенные балки, элементы световых фонарей). Вероятно, в это же время над центральной зоной котельного зала был надстроен дополнительный объем.

На исторических фото данная надстройка отсутствует, а световые фонари устроены вдоль всего ската. Предположительно, в этот же период была переустроена технологическая площадка для обслуживания котельного оборудования, и была демонтирована металлическая площадка ниже уровнем, на кронштейнах, закрепленных к стойкам несущих рам по центральной продольной оси (в настоящее время сохраняется лишь ее фрагмент со стороны отделения водоподготовки). Покрытие кровли, за исключением надстроенного объема, было переустроено с использованием сборных ребристых плит, изготовлявшихся в послевоенное время; при этом, световые фонари были закрыты со стороны кровли.

Согласно плану топографической съемки 1962 года, со стороны восточного фасада здания силовой станции, в юго-восточной его части имелась новая пристройка прямоугольной конфигурации в плане.

В 1966 году в котельном отделении были демонтированы два малых котла и установлен новый. При демонтаже котлов была разрушена часть восточной наружной стены здания. В северной части заменено оборудование.

Согласно плану топографической съемки 1978 г., на месте деревянной пристройки сложной конфигурации, устроенной к 1957 г. со стороны восточного фасада, в северо-восточной его части, появляется ряд каменных 1-2-этажных объемов.

К 1978 г. демонтирована примыкающая к северо-восточному фасаду турбинного зала часть эстакадного коридора, соединяющего отбельный цех фабрики со зданием силовой станции. Проем на фасаде в месте примыкания коридора заложен не был.

В 1987 году в мастерской ГПИ-3 был разработан проект реконструкции здания силовой станции. Предполагалась замена устаревших котлов 1927 г. на более мощные. Степень



реализации проекта реконструкции не установлена. В тот период были заложены некоторые оконные проемы, выполнялась перепланировка некоторых служебно-бытовых помещений (с переустройством некапитальных перегородок). Предположительно, в это же время на кровле башни было установлено металлическое ограждение<sup>6</sup>.

В 1988 году здание силовой станции включено в список памятников истории и культуры местного значения. В начале 1990-х гг. в турбинном отделении установлен котел и сделаны перегородки. Дата демонтажа турбины не установлена.

Согласно паспорту здания, в 2001 г. здание силовой станции еще эксплуатировалось: работал один котел, установленный в 1966 г., два недействующих котла 1935 г. планировалось демонтировать. Впоследствии, все котлы и металлические дымовые трубы (четыре) были демонтированы.

### **10.3. Современное состояние объекта:**

*Сведения о техническом состоянии объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф:*

Объект культурного наследия расположен в северо-западной части квартала, ограниченного улицами Пионерской, Корпусной и Большой Разночинной, Чкаловским проспектом. Здание силовой станции (ТЭЦ) сложной конфигурации с разновысокими и разноэтажными объемами, вытянутую вдоль Пионерской улицы форму, включающую полукруглое завершение со стороны Корпусной улицы, а также прямоугольный объем.

Здание условно можно разделить на три основные функциональные зоны: полукруглый объем отделения водоподготовки (в нижнем уровне которого размещалось оборудование для очистки воды, в верхнем уровне – водонапорная башня); котельное отделение в центральной части в котором в период строительства объекта предусматривалось размещение семи блоков котельной; турбинное (машинное) отделение в южной части с насосной, электрощитовой и трансформаторной подстанцией.

К настоящему времени все оборудование демонтировано и помещения не выполняют свои исторические функции. Котельное и турбинное отделения, а также водоочистная зона отделения водоподготовки имели сквозное сообщение, в уровне первого и второго этажей вдоль дворового фасада.

Междуэтажное сообщение организовано двумя первоначальными лестничными клетками (ЛК 1, ЛК2). Лестницы трехмаршевые, марши и площадки монолитные железобетонные, перекрытия лестничных клеток монолитные железобетонные ребристые. Лестничные клетки устроены на собственных фундаментах кессонного типа. Основанием лестниц служат собственные фундаменты кессонного типа. В здании имеются еще две лестницы, одна из них поздняя, другая не входит в границы объекта культурного наследия. Конструктивная система здания преимущественно каркасная, в виде сложной массивной рамной монолитного железобетонного системы каркаса, состоящего из стоек, ригелей, балок ребристых перекрытий и покрытий. На отдельных участках конструктивная система – стеновая с несущими стенами. Фундаменты – бутовые ленточные. Перекрытия – железобетонные, сборные и монолитные по железобетонным балкам. Наружные стены – в

<sup>6</sup> Сектор хранения документированной информации управления организационного обеспечения и контроля КГИОП. Технический отчет по результатам обследования строительных конструкций здания по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., дом 53, лит. Ф, ООО «Центр Диагностики Строительных Конструкций», 2017.

основном, кирпичные, в верхнем уровне – монолитные железобетонные, с горизонтальными поясами жесткости в верхней выступающей части. Наружные стены турбинного зала кирпичные самонесущие. Перегородки в здании кирпичные и шлакобетонные.

Конструктивная система здания преимущественно каркасная, в виде сложной массивной рамной монолитной железобетонной системы стоек, ригелей, балок ребристых перекрытий и покрытий, на отдельных участках конструктивная система – стеновая и стеновая, комбинированная с каркасной. Фундаменты – бутовые ленточные. Перекрытия – железобетонные сборные и монолитные по железобетонным балкам. Наружные стены кирпичные, наружные стены верхнего уровня – монолитные железобетонные, с горизонтальными поясами жесткости в верхней выступающей части, наружные стены турбинного зала самонесущие кирпичные. Перегородки в здании кирпичные и шлакобетонные.

В соответствии с проектом «Реставрационный ремонт фасадов «ТЭЦ фабрики Красное знамя» с возможностью приспособления под современное использование по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, д.53, литера Ф», разработанным ООО «Архитектурное бюро «Литейная часть – 91» в 2017 г., согласованным КГИОП, на основании Разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (вид работ: мероприятия по консервации и усилению несущих конструкций для устранения аварийности от 04.05.2017 № 01-53-313/17-0-0) выполнены работы по устранению аварийности – демонтированы аварийные элементы конструкций, а также диссонирующие пристройки. По указанному проекту также выполнены реставрация фасадов и приспособление объекта для современного использования, заменены оконные заполнения (фабричные стёкла находились в таком состоянии, что восстановить их не представлялось возможным), что в итоге позволило привести ТЭЦ к первоначальному историческому виду. Кроме того, в здании были оборудованы встроенная трансформаторная подстанция, а также блочная газовая котельная. Также, был сделан вход в здание со стороны Пионерской улицы, раньше попасть внутрь можно было только со двора. Разобран этаж, построенный в 1956 году, восстановлена кровля со световыми фонарями, разобраны несоответствующие изначальному проекту конструкции и перегородки, убран мусор.

Техническое состояние основных конструктивных элементов здания по результатам обследования, выполненного специалистами ООО «Центр Диагностики Строительных конструкций», охарактеризовано следующим образом:

- оснований и фундаментов – работоспособное;
- основных железобетонных элементов рам каркаса – работоспособное, за исключением участков, где не выполнен ремонт («В» / «4», «П» / «18», «Е»-«Ж/2» / «1/1»- «1/2» – ограниченно-работоспособное состояние);
- несущих и самонесущих кирпичных стен – работоспособное, за исключением участка стены по оси «18» в осях «Д»-«Л», где техническое состояние перемычек проемов характеризуется как аварийное;
- железобетонных стен – работоспособное;
- основных монолитных железобетонных перекрытий и покрытий работоспособное;
- основных монолитных железобетонных перекрытий и покрытий на участках, требующих ремонта – ограниченно-работоспособное, балка покрытия 2-го яруса отделения водоподготовки в осях «Ж/1»-«М»/«1»-«1/1» – аварийное;
- монолитных железобетонных конструкций лестниц: ЛК-1, ЛК-3, ЛК-4 – работоспособное; ЛК-2 – ограниченно-работоспособное;

- монолитных железобетонных конструкций бункеров, резервуаров – ограниченно-работоспособное;

- перегородок, оконных и дверных заполнений – работоспособное;

- кровель и водосточных систем – работоспособное.

Проектом «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, ул. Пионерская, д. 53, лит. Ф», предусматриваются работы по усилению конструкций (шифры томов: ЯП-665/21-П-КР1, ЯП-665/21-П-КР2).

После выполнения работ по усилению конструкций, находящихся в аварийном состоянии, объект культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, ул. Пионерская, д. 53, лит. Ф, может быть отнесено к III категории технического состояния (ограничено-работоспособное).

*Территория проектирования:*

Участок производства работ расположен в Петроградском районе г. Санкт-Петербурга, с юго-запада и юга участок ограничен Пионерской улицей, с северо-запада Корпусной улицей.

Зона производства строительных работ расположена на земельных участках с кадастровыми номерами 78:07:0003157:1815 (в границах которого непосредственно предусмотрены строительные работы и расположен объект культурного наследия) и 78:07:0003157:1842 (зона строительной площадки), связанные с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, ул. Пионерская, д. 53, лит. Ф.

*Инженерно-геологические условия участка проектирования:*

Согласно материалам «Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, ул. Пионерская, д. 53, лит. Ф», выполненного ООО «Изыскатель» в 2024 году (шифр: 32-24-ИГИ), установлено, что в геологическом строении непосредственно изучаемого участка работ в пределах глубины изучения 35,0 м принимают участие четвертичные отложения (Q) и верхнепротерозойские (вендские) отложения (V kt2).

В соответствии с ГОСТ 25100-2020 с учетом возраста, генезиса, номенклатурного вида грунтов, слагающих участок, результатов статического зондирования в пределах рассматриваемой глубины выделено 12 инженерно-геологических элементов (слоев).

*Четвертичная система (Q).*

*Современные четвертичные отложения (QIV)*

Современные четвертичные отложения представлены техногенными грунтами (tIV), залегающими с поверхности, и морскими и озерными отложениями (m,IV).

В районе скважины 1а при производстве работ в 2016 г. обнаружено подземное бетонное сооружение, с глубиной заложения 5,2 м, перекрытое с поверхности щебенистой подсыпкой до 20 см, бетонной плитой толщиной до 30 см, в подошве встречена бетонная плита толщиной до 70 см.

*Техногенные отложения (t IV)*

*ИГЭ-1.* Насыпные грунты: пески разной крупности, преимущественно пылеватыми и средней крупности, влажные и водонасыщенные, с супесями, со строительным мусором, с гнездами заторфованного грунта. Насыпные грунты залегают до глубин 1,8-3,2 м; до абсолютных отметок минус 0,1 – 0,8 м; мощность их изменяется от 1,8 до 3,2 м.

Грунты имеют неоднородный состав и различную плотность сложения, как по глубине, так и по простираию, содержат строительный мусор и растительные остатки. По относительной деформации морозного пучения грунты относятся к слабопучинистым.

*Морские и озерные отложения (m, l IV)*

Морские и озерные отложения (m, l IV) залегают под техногенными отложениями, литологически представлены песками и супесями. Общая мощность морских и озерных отложений составляет 2,1-6,3 м, подошва их залегает на глубинах 5,3-8,3 м; на абс. отметках минус 5,7 - минус 2,2 м.

*ИГЭ-2.* Пески пылеватые с линзами мелких, средней плотности водонасыщенные серые с прослоями супеси с редкими растительными остатками. Залегают до глубин 4,4-5,4 м; до абс. отм. минус 2,4 - минус 1,4 м; мощность их составляет 1,3-3,0 м. Грунты содержат гнезда редких растительных остатков. По относительной деформации морозного пучения грунты относятся к слабопучинистым.

*ИГЭ-3.* Супеси пылеватые текучие серые с прослоями песка с редкими растительными остатками. Залегают до глубин 5,3-8,3 м; до абс.отметок минус 5,7 – минус 2,2 м; мощность их составляет 0,8-3,3 м. Слабые, сильнодеформируемые грунты, содержат редкие растительные остатки.

*Верхнечетвертичные отложения (Q III)*

Верхнечетвертичные отложения представлены озерно-ледниковыми отложениями (lg III) и ледниковыми отложениями (g III).

*Озерно-ледниковые отложения (lg III)*

Озерно-ледниковые отложения (lg III) залегают под современными морскими и озерными отложениями, литологически представлены суглинками. Общая мощность озерно-ледниковых отложений составляет 3,1-7,4 м, подошва их залегает на глубинах 9,0-14,0 м; на абс. отметках минус 11,0 - минус 5,9 м.

*ИГЭ-4.* Суглинки тяжелые пылеватые текучие коричневые ленточные с прослоями песка. Залегают до глубин 7,4-12,0 м; до абс. отметок минус 9,0 – минус 4,3 м, мощность их составляет 2,0-5,4 м. Слабые, сильнодеформируемые грунты.

*ИГЭ-5.* Суглинки легкие пылеватые текучепластичные серые слоистые с прослоями песка. Залегают до глубин 9,0-14,0 м; до абс. отметок минус 11,0 – минус 5,9 м, мощность их составляет 1,1-2,0 м. Слабые, сильнодеформируемые грунты.

*Ледниковые отложения (g III)*

Ледниковые отложения (g III) залегают под верхнечетвертичными озерно-ледниковыми отложениями, литологически представлены супесями. Общая мощность верхнечетвертичных ледниковых отложений составляет 4,5-8,3 м, подошва их залегает на глубинах 16,8-18,8 м; на абс. отметках минус 16,0 - минус 13,8 м.

*ИГЭ-6.* Супеси пылеватые пластичные ( $IL > 0.5$ ) серые с линзами песка с гравием до 10%. Залегают до глубин 13,4-16,2 м; до абс. отметок минус 13,6 – минус 10,3 м; мощность их составляет 0,7-2,4 м.

*ИГЭ-7.* Супеси пылеватые пластичные ( $IL < 0.5$ ) серые с линзами песка с гравием до 10%. Залегают до глубин 12,6-18,8 м; до абс. отметок минус 15,9 – минус 9,5 м; мощность их составляет 0,5-4,4 м.

*ИГЭ-8.* Супеси пылеватые твердые серые с линзами песка с гравием до 10%. Залегают до глубин 10,2-18,6 м; до абс. отметок минус 16,0 – минус 7,1 м; мощность их составляет 0,9-3,9 м.

*Среднечетвертичные отложения (QII)*

Среднечетвертичные отложения представлены озерно-ледниковыми отложениями (lg II) и ледниковыми отложениями (g II).

*Озерно-ледниковые отложения (lg II)*

Озерно-ледниковые отложения (lg II) залегают под верхнечетвертичными ледниковыми отложениями, встречены в виде линз, литологически представлены суглинками.

*ИГЭ-9.* Суглинки легкие пылеватые тугопластичные серые с прослоями песка, мощностью 0,3-0,8 м; залегают до глубин 17,1-19,4 м; до абс. отметок минус 16,8 – минус 14,1 м.

*Ледниковые отложения (g II)*

Ледниковые отложения (g II) залегают под верхнечетвертичными ледниковыми отложениями или под среднечетвертичными озерно-ледниковыми отложениями, литологически представлены супесями.

*ИГЭ-10.* Супеси песчанистые твердые серовато-коричневые с гравием, галькой до 15% с гнездами песка. Встречены повсеместно, залегают до глубин 23,7-24,8 м; до абс. отметок минус 21,9 – минус 20,8 м; общая мощность их 4,9-6,9 м.

*Протерозойская эра (PR)*

*Венская система (V)*

Верхнепротерозойские отложения представлены верхним отделом венда – котлинским горизонтом Vkt2. Вендские отложения залегают под среднечетвертичными ледниковыми отложениями, литологически представлены дислоцированными и недислоцированными глинами. Общая вскрытая мощность вендских отложений составила от 5,2 до 10,2 м.

*Котлинский горизонт (Vkt2)*

*ИГЭ-13.* Глины пылеватые твердые голубовато-зеленые дислоцированные. По ГОСТ 25100-2020 грунт классифицируется, как суглинки тяжелые пылеватые твердые. Залегают до глубин 26,0-30,0 м; до абс. отм. минус 27,1 – минус 23,2 м; мощность их составляет 1,7-5,2 м.

*ИГЭ-14.* Глины пылеватые твердые голубовато-зеленые. По ГОСТ 25100-2020 грунт классифицируется, как суглинки тяжелые пылеватые твердые. Пройдены до глубин 30,0-35,0 м; до абс. отм. минус 32,1 – минус 26,9 м; вскрытая мощность их 2,4-5,0 м.

*Специфические грунты:*

На исследуемом участке выявлены специфические грунты, представленные техногенными образованиями. Техногенные грунты представлены насыпными грунтами ИГЭ-1 (пески разной крупности, преимущественно пылеватые и средней крупности, влажные и водонасыщенные, с супесями, со строительным мусором и растительными остатками, с гнездами заторфованного грунта; имеют неоднородный состав и различную плотность сложения, как по глубине, так и по простиранию).

Кроме того, грунты, слагающие верхнюю часть разреза (ИГЭ-3-6), обладают низкими прочностными и деформационными характеристиками, являются слабыми, водонасыщенными, сильносжимаемыми и обладают целым рядом отрицательных строительных свойств (при динамическом воздействии они приобретают плавунные свойства, значительно снижается структурная прочность, возможны суффозионные процессы).

В случае залегания в основании фундаментов окружающей застройки в пределах сжимаемой толщи грунтов с модулем деформации  $E \leq 7$  МПа (см. п. 3 таблицы К.1 СП 22.13330.2016), вместо указанных величин по СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01- 83\*» следует пользоваться значениями региональных таблиц, характерными для этих районов и приведенными в территориальных строительных нормах. В нашем случае предельно допустимые величины деформаций применены согласно требованиям ТСН 50-302-2004.

К опасным геологическим процессам можно отнести процессы пучинистости грунтов (ИГЭ-1 и ИГЭ-2) и подтопление территории грунтовыми водами.

Инженерно-геологические условия площадки проектируемого строительства по совокупности факторов в соответствии с прил. Г.1 СП 47.13330.2016 относятся ко II категории сложности инженерно-геологических условий (средней сложности).

#### Гидрогеологические условия:

Гидрогеологические условия площадки изысканий до глубины изучения 35,0 м характеризуются наличием одного горизонта подземных вод четвертичного комплекса – грунтовых вод со свободной поверхностью.

Горизонт грунтовых вод со свободной поверхностью, безнапорный, приурочен к насыпным грунтам, морским и озерным пескам и прослоям песка в толще глинистых отложений.

При производстве буровых работ в апреле 2024 г. уровень грунтовых вод установился на глубинах 1,0-1,5 м, что соответствует абс. отметкам 1,6-2,0 м.

При производстве буровых работ в декабре 2016 г. уровень грунтовых вод зафиксирован на глубинах 2,0-3,5 м, что соответствует абс. отметкам минус 0,9 – 0,9 м; в скважине 1а уровень отмечен на глубине 5,2 м, на абс. отм. минус 2,2 м.

При производстве буровых работ в ноябре 2015 г. на прилегающем участке уровень грунтовых вод зафиксирован на глубине 1,5 м, на абс. отм. 1,4 м.

Питание водоносного горизонта происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков. Общая разгрузка водоносного горизонта осуществляется в сторону окружающих остров рек: Ждановка, Карповка, М. Невка, Б. Невка, Б. Невы. Гидрогеологический режим рассматриваемой территории находится в прямой зависимости от гидрологического режима вышеперечисленных рек.

Максимальное положение уровня грунтовых вод следует ожидать в периоды обильного снеготаяния и выпадения атмосферных осадков, а также нагонных явлений со стороны Финского залива, максимальная абсолютная отметка уровня грунтовых вод 2,2 м. Б.С. (в зависимости от работы городской дренажной системы). Максимальная многолетняя амплитуда колебания уровня подземных вод составляет 1,5 м (данные «Материалов отчетов о режиме подземных вод Ленинградского артезианского бассейна за 1987, 1990 г.» изд.1991 г).

## **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, полученных и собранных при проведении экспертизы:**

- Материалы фотофиксации (*Приложение № 5*);
- Иконографические материалы (*Приложение № 9*).

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

- 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».

- Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 24 декабря 2008 года «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (в действующей редакции).

- ГОСТ Р 56198-2014 Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования.

- 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».

- СП 22.13330-2016. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83\*. Основания зданий и сооружений.

- ТСН 50-302-2004. Проектирование фундаментов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге/СПб. Правительство Санкт-Петербурга, 2004.

- ТСН 30-306-2002. Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга. Администрация Санкт-Петербурга, 2003.

- СП 11-105-97. Инженерно-геологические изыскания для строительства. Часть. I. Общие правила производства работ. / Госстрой России - М.: ПНИИИС, 1997.

- СП 325.1325800.2017 «Здания и сооружения. Правила производства работ при демонтаже и утилизации».

### *Архивные источники:*

- Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб): Ф. 515. Оп. 4. Д. 2132;

- Центральный государственный архив научно-технической документации Санкт-Петербурга (ЦГАНТД СПб): Ф. 192. Оп. 3-1. Дд. 2504, 3152, 4174, 5038, 6455, 9797

### *Библиографические источники:*

- Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века: Справочник. СПб., 1996.

- Всеобщая история архитектуры. Том 11: Архитектура капиталистических стран XX в. М., 1973.

- Диброва К.Ю. Проклятие Мендельсона: Здания и Судьбы. СПб., 2013.

- Из истории советской архитектуры 1926-1932 гг. М, 1970.

- Кириков Б. М., Штиглиц М. С. Архитектура ленинградского авангарда. СПб., 2008.

- «Красное знамя», трикотажно-чулочная фабрика (Ленинград). Технико-информационный бюллетень. Л., 1934-1935.

- Макагонова М.Л. Фабрика «Красное Знамя» Э. Мендельсона и формирование ленинградского конструктивизма / Петербургские чтения. Вып.1.: Науч. конф., посвящ. 290-летию С.-Петербурга, 24-28 мая 1993 г. Культура С.-Петербурга, XVIII-XX век / СПб., 1993.

- Макагонова М.Л.: Эрих Мендельсон в Ленинграде: фабрика «Красное знамя» / Невский архив, Выпуск 2. СПб., 1995.

- Мендельсон Э. Берлин. Проект красильно-аппретурной фабрики «Красное знамя» в Ленинграде / Современная архитектура. № 3. 1927.

- Очерки истории Ленинграда. Т.1-Т.4: Период Великой Октябрьской социалистической революции и построения социализма в СССР. 1917-1941 гг. / Л., 1964.

- Сукновалов А.Е., Фоменков И.Н. Фабрика «Красное Знамя»: Очерки истории ленингр. гос. ордена Ленина трикотажно-чулочной ф-ки «Красное Знамя». 1855-1967 г. Л., 1968.

- Цылов Н. Атлас тринадцати частей С. Петербурга. Репринтное воспроизведение. – М., 2003;

- Штиглиц М.С. Промышленная архитектура Петербурга. СПб., 1995.

- Штиглиц М.С. Промышленная архитектура Петербурга в сфере «индустриальной археологии». СПб., 2003.

*Электронные ресурсы:*

- Архивы Санкт-Петербурга. <https://spbarchives.ru/>

- Старые карты Санкт-Петербурга и Ленинградской области: <http://www.etomesto.ru/>

- Архитектурный сайт Петербурга: <http://www.citywalls.ru/>

- Старые карты городов России и зарубежья: <http://retromap.ru>

*Иная документация:*

- Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А: «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году (рег. № КГИОП от 28.03.2022 № 01-24-200/22-0-1).

- Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ: Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, разработанного ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году в составе проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу:



г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году (рег. № КГИОП от 29.03.2022 № 01-24-345/22-0-1).

## **12. Обоснования вывода экспертизы:**

На экспертизу представлен раздел об обеспечения сохранности объекта культурного наследия: «Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Том 13.12. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия» (шифр: ЯП-665/21-П-ОСОКН), разработанный ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» в 2026 году, в целях реализации решений, предусматривающих устройство наружных вытяжных шахт, производство строительных работ на участке здания в осях 14-18/А-Б, а также благоустройство территории вне границ территории объекта культурного наследия, в рамках проектной документации: «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, литера Ф».

В представленном разделе выполнены: анализ инженерно-геологических изысканий; оценка технического состояния объекта культурного наследия; выполнена оценка общего влияния на объект культурного наследия, а также разработаны мероприятия, позволяющие, при необходимости устранить негативное воздействие для здания, являющегося объектом культурного наследия.

Ниже приведены основные проектные решения разделов ПЗ, АР, КР, ИОС, ПОС проектной документации «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, литера Ф», выполненных ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» в 2025-2026 годах.

В зоне производства работ так же находятся трансформаторная (существующая) и проектируемая котельная. Здание котельной разрабатывается отдельным проектом и в данном разделе не рассматривается.

Проектными решениями предусматривается приспособление здания объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, литера Ф, под многофункциональный центр, включающий организации общественного питания и СПА-комплекс.

Функционально здание делится на три блока, соответственно их историческому назначению. Северо-западный полукруглый объем здания - бывшее отделение водоподготовки и северо-восточная часть бывшего турбинного отделения выделяются под два обособленных ресторана, для каждого из которых организованы независимые технологические и посетительские зоны. Центральная часть здания – бывший котельный зал – приспособляется под СПА комплекс с бассейном.

*Работы на участке здания в осях 14-18/А-Б:*

- Устройство новых фундаментов м/о 14-18/А-Б в случае, если после откопки шурфов в месте их устройства будет определена необходимость усиления данных фундаментов.

*Наружные вытяжные шахты:*

Вентиляционные каналы вытяжных шахт располагаются в осях 4-5/ Ж/2-М, 6-7/ Ж/2-М, 8-9/ Ж/2-М, 9-10/ Ж/2-М.

Каждая вытяжная шахта состоит из двух секций: отдельностоящая секция вытяжной

шахты, располагающаяся снаружи приспособляемого здания вдоль оси М, и секция, располагающаяся на существующей фундаментной плите в осях Ж/2-М.

Секции вытяжной шахты и встраиваемые конструкции блока П отделены между собой деформационным швом.

Секции вытяжных шахт, располагающиеся на существующей фундаментной плите в осях Ж/2-М, включают в себя полностью заглубленные (ниже уровня пола) вентиляционные каналы.

Сооружения прямоугольной форме в плане, внутреннее сечение каналов 1,79x0,58(h), 1,79x0,83(h) м. Секции выполняются на усиленной существующей фундаментной плите. Стены, плиты покрытия – монолитные железобетонные.

Отдельностоящие секции вытяжных шахт, располагающиеся снаружи приспособляемого здания вдоль оси М, прямоугольного сечения в плане, частично подземные, надземные. Внутреннее сечение подземных каналов: 1,79x0,58(h) м, Внутреннее сечение надземных вертикального канала – 1,9x0,6 м, высотой ~2,45 м от планировочной отметки. Фундаментная плита монолитная железобетонная на естественном основании. Под фундаментами выполняется подготовка из бетона и устройство щебня. Стены, плиты покрытия, перекрытия – монолитные железобетонные.

Пространственная жесткость обеспечивается совместной работой монолитных железобетонных фундаментов, стен, перекрытия.

#### *Благоустройству территории:*

Благоустройство территории предполагает ряд работ, которые необходимо выполнить для нормальной эксплуатации участка в дальнейшем:

- устройство дорожных покрытий;
- организация озеленения территории;
- организация наружного освещения (на фасадах);
- расстановка велопарковок.

Основной подъезд к зданию осуществляется со стороны Пионерской улицы, а также со стороны внутриквартального проезда вдоль жилого дома с северной стороны участка.

Благоустройство организовано с устройством покрытий из брусчатки и газонов. Газоны и тротуары выполняются без перепадов высот в местах примыкания друг к другу.

На участках, предусмотренных под озеленение, предусмотрена подсыпка плодородного грунта в соответствии с нормой озеленения и вертикальной планировкой. Посадочный материал для работ по озеленению должен быть закуплен в специализированных питомниках, должен иметь сортовое и карантинное свидетельство и быть этикетированным.

В части мероприятий по созданию безбарьерной среды для МГН проектом предусматриваются сопряжения дорожных покрытий и подвод территории без устройства перепадов по высоте или ступеней. Ширина тротуаров принята не менее 2,0 м с нормативным уклоном.

#### *Результаты определения зоны влияния запроектированных работ на объект культурного наследия:*

Согласно п. 9.36 СП 22.13330.2016 для вновь возводимого сооружения, расположенного на застроенной территории, ориентировочный радиус зоны влияния зависит от глубины котлована, его крепления и конструкции ограждения.

В случае, если проектом не предусмотрены работы нулевого цикла, а также для иных работ, предварительная зона влияния назначается согласно ТСН 50-302-2004.

Для предварительной оценки геотехнической ситуации при производстве строительных работ необходимо пользоваться п. 5.1 ТСН 50-302-2004, размеры предварительной зоны влияния рекомендуется принимать равными 30 м от контура наружных стен проектируемых зданий.

Согласно расчетам, при устройстве фундаментных плит наружных вытяжных шахт на отм. -1.430 м предварительная зона влияния составит 5,72 м.

При производстве строительных работ на участке в осях 14-18/А-Б ввиду того, что отсутствуют работы нулевого цикла предварительная зона влияния принята 30 м.

Таким образом, в границах 30-метровой зоны влияния строительных работ будет располагаться существующее здание объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф.

*Оценка воздействия принятых проектных решений, а также запроектированных работ в зоне влияния на объект культурного наследия (или части ОКН), обоснованная расчетами или требованиями нормативных документов:*

В составе рассматриваемого раздела об обеспечении сохранности при оценке влияния от устройства фундаментных плит для наружных вытяжных шахт учитывается, что данные работы проводятся после проведения работ по усилению фундамента рассматриваемого объекта культурного наследия, а также проводятся выше подошвы фундамента объекта культурного наследия (существующего и проектируемого). Таким образом, влияние от устройства данных локальных выработок не будут превышать деформаций, полученных во время работ по усилению фундамента и как следствие проведение геотехнического прогноза не требуется. Влияние от проведения работ по усилению объекта культурного наследия было оценено в томе шифр: ЯП-665/21-П-ГТО.

Также в проекте предусматривается устройство новых фундаментов м/о 14-18/А-Б в случае, если после откопки шурфов в месте их устройства будет определена необходимость усиления данных фундаментов (согласно тому: ЯП-665/21-П-КР1-ПЗ).

Если после выполнения работ по обследованию существующих фундаментов будет выявлена необходимость усиления фундаментов, необходимо разработать проектную документацию по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

Иных работ, которые могут оказывать геотехническое влияние, на данном участке не предусмотрено.

Таким образом, негативное воздействие на объект культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики Красное знамя» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при производстве работ отсутствует.

Сохранность объекта культурного наследия обеспечивается за счет соблюдения мер, принятых в данном разделе проектной документации, а так же за счет соблюдения мер, принятых в проектной документации «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, ул. Пионерская, д. 53, лит. Ф».

*Оценка воздействия на объект культурного наследия технологии и организации производства работ:*

Организация и выполнение работ производится на основе ПОС и ППР, разработанных с учетом требований действующей нормативной документации.

В процессе производства работ планируется использовать строительные машины и

механизмы с минимальным уровнем динамических и вибрационных воздействий, применяя щадящие технологические режимы, минимизирующие динамические воздействия на грунт и обеспечивающие сохранность структуры грунтов основания и конструкций соседней застройки.

В целях снижения техногенного воздействия необходимо использовать парк строительных машин и механизмов, имеющих минимально возможное удельное давление ходовой части на подстилающие грунты.

В существующем здании демонтажные работы необходимо выполнять поэлементным способом, с помощью средств малой механизации, снижающим неблагоприятное воздействие на сохраняемые строительные конструкции, окружающую среду и население.

По окончании основных строительно-монтажных работ Подрядчик демонтирует все временные здания и сооружения и восстанавливает нарушенное благоустройство прилегающей территории.

До начала работ по благоустройству территории демонтируются временные дорожные покрытия из ж.б. плит и выполняется засыпка привозным песчаным грунтом с послойным уплотнением до отм. низа щебёночной подготовки проектной дороги. Работы по строительству постоянных пешеходных дорог выполняются после окончания работ по возведению рядом расположенных надземных частей зданий и сооружений и прокладки наружных инженерных сетей.

Уплотнение песка и щебня производится самоходным пневмоколесным катком. Мощением плиткой тротуаров и площадок выполняется по технологическим картам, по подготовленному основанию с помощью ручного инструмента и средств малой механизации. При производстве работ руководствоваться требованиями.

Работы по благоустройству и озеленению территории рекомендуется выполнять в теплый период года при плюсовых температурах наружного воздуха. Мощением плиткой тротуаров и площадок выполняется по технологическим картам, по подготовленному основанию с помощью ручного инструмента и средств малой механизации.

В непосредственной близости менее 3-х метров к объекту культурного наследия: проезд или стоянку любой техники; складирование любых материалов, предметов и грузов, а также размещение оборудования; устройство и установку мест отдыха, бытовок, временных жилых или складских построек запрещается.

В зоне расположения действующих подземных коммуникаций земляные работы выполняют по письменному разрешению соответствующих организаций в присутствии их представителя.

При обнаружении коммуникаций, не указанных в проекте, земляные работы прекращают и вызывают на место представителей заказчика и проектировщика. В случае обнаружения подземных сооружений, не предусмотренных проектом, работы приостанавливают до получения дополнительных указаний.

Таким образом, при производстве предусмотренных строительных работ рассматриваемое здание объекта культурного наследия, находится вне зоны влияния технологического воздействия при условии соблюдения технологических требований и последовательности этапов производства работ в сопровождении систематического мониторинга.

*Сведения о компенсирующих мероприятиях или обоснование отсутствия необходимости в них:*

По результатам комплексной оценки влияния выполняемых работ необходимость в разработке компенсирующих мероприятий отсутствует.

*Сведения о видах мониторинга или обоснование отсутствия необходимости мониторинга:*

Для гарантированного обеспечения сохранности здания объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики Красное знамя» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, строительные работы должны сопровождаться непрерывным мониторингом на площадке. Все мероприятия, а также объем и продолжительность проводимого мониторинга на участке строительства и в зонах его влияния должны выполняться на основе СП 22.13330.2016, ГОСТ 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники» и ТСН 50-302-2004.

При проведении геотехнического мониторинга решаются следующие задачи п.12.2 СП 22.13330.2016:

- систематическая фиксация изменений контролируемых параметров конструкций сооружений и геологической среды;
- своевременное выявление отклонений контролируемых параметров (в т.ч. их изменений, нарушающих ожидаемые тенденции) конструкций строящегося объекта и его основания от заданных проектных значений, параметров грунтового массива и окружающей застройки - от значений, полученных в результате геотехнического прогноза;
- анализ степени опасности выявленных отклонений контролируемых параметров и установление причин их возникновения;
- разработка мероприятий, предупреждающих и устраняющих выявленные негативные процессы или причины, которыми они обусловлены.

Геотехнический мониторинг в соответствии с п. 12.18 СП 22.13330.2016 должен выполняться специализированными организациями.

По результатам выполнения подготовительных работ по мониторингу необходимо подготовить предварительное заключение.

Методы контроля:

- визуально-инструментальные наблюдения - наблюдения за уровнем подземных вод, состоянием конструкций, в том числе поврежденных, с фиксацией дефектов маяками или аналогичными устройствами, фотофиксация и др.;
- геодезические наблюдения - (фиксация перемещений марок и др.) с применением нивелиров, теодолитов, тахеометров;
- виброметрические измерения - измерение кинематических параметров колебаний: виброперемещений, виброскоростей, виброускорений.

Сроки выполнения геотехнического мониторинга необходимо продлевать при отсутствии стабилизации изменений контролируемых параметров.

Периодичность фиксации контролируемых параметров должна увязываться с графиком проведения строительно-монтажных работ и может корректироваться (т.е. выполняться чаще, чем это указано в программе геотехнического мониторинга) при превышении значений контролируемых параметров ожидаемых величин (в том числе их изменений, превышающих ожидаемые тенденции) или выявлении прочих опасных отклонений.

Оценка стабилизации изменений контролируемых параметров производится специализированной организацией, осуществляющей геотехнический мониторинг или

ведущей научно-техническое сопровождение строительства.

При наблюдениях за изменением уровня подземных вод стабилизацией считается достижение амплитуды его колебаний, не превышающей сезонные и ежегодные значения в соответствии с результатами инженерно-геологических изысканий (с учетом гидрогеологического прогноза).

В процессе геотехнического мониторинга необходимо обеспечить своевременность информирования заинтересованных сторон о выявленных отклонениях контролируемых параметров (в том числе тенденции их изменений, превышающие ожидаемые) от проектных значений и результатов геотехнического прогноза.

На рабочем этапе мониторинга контролируемые параметрами конструкций проектируемого здания согласно таблице Л.2 СП 22.13330.2016 являются:

- 1) дополнительные осадки фундаментов и относительная разность осадок;
- 2) дополнительный крен.

Контролируемыми параметрами массива грунта согласно таблице Л.4 СП 22.13330.2016 являются:

- 1) контроль уровня грунтовых вод.

Учитывая наличие соседней застройки в зоне влияния нового строительства, необходимо осуществлять мониторинг состояния конструкций зданий, попадающих в зону риска от строительства.

Контролируемыми параметрами окружающей застройки согласно таблице Л.5 СП 22.13330.2016 являются:

- 1) дополнительные осадки фундаментов и их относительная разность;
- 2) ширина раскрытия и глубина образования трещин.
- 3) визуальное обследование на предмет выявления повреждений;
- 4) измерение динамических воздействий.

При проведении строительства вблизи объекта культурного наследия имеется множество факторов риска, потенциально способных повлиять на техническое состояние объекта культурного наследия. Основные из этих факторов:

- осадки зданий окружающей застройки при экскавации котлована;
- осадки зданий, связанные с возможным понижением уровня грунтовых вод;
- прочие факторы.

Поэтому в период активных (неординарных воздействий) мониторинг за объектом культурного наследия выполняется в срочном режиме (в соответствии с ГОСТ Р 56198-2014).

В соответствии с п.4.16 ГОСТ Р 56198-2014 срочный режим мониторинга продолжается в течение всего периода влияния указанных воздействий и в течение двух лет после окончания влияния указанных воздействий. При оказании влияния на объект культурного наследия планируемых техногенных воздействий мониторинг начинается за три месяца до начала указанных воздействий.

Общая периодичность проведения срочного режима мониторинга составляет не реже двух раз в месяц в период оказания воздействий на объект культурного наследия и один раз в месяц до начала и после их завершения.

Интервал между циклами срочного режима мониторинга может быть уменьшен в случае существенного изменения прочностных и эксплуатационных характеристик объекта культурного наследия: перемещения конструкций более 2 мм, раскрытия трещин более 0,2 мм, значительного изменения температурно-влажностного режима и других параметров в период

между циклами мониторинга.

Мониторинг на площадке должен состоять из двух основных этапов – подготовительного и рабочего.

На подготовительном этапе должны быть выполнены следующие мероприятия:

1. Составляется и утверждается программа работ по мониторингу. В данной программе указываются способы и методы проведения мониторинга.

2. Освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки, фиксация дефектов.

3. Определение фоновых параметров колебаний конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, соседних производств и т.п.).

4. Установка маяков и датчиков раскрытия трещин согласно результатам технического обследования.

5. Установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети.

6. Определение имеющихся кренов стен и неравномерности осадок зданий, попадающих в зону влияния строительства.

7. Установка пьезометров (режимных скважин) для контроля уровня грунтовых вод.

8. Уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям.

По результатам выполнения подготовительных работ по мониторингу необходимо подготовить предварительное заключение.

На рабочем этапе мониторинга осуществляется:

1. Визуальный контроль наличия и изменения существующих повреждений; контроль состояния маяков и датчиков на трещинах, который осуществляется:

- не реже одного раза в месяц в течение периода производства работ;
- далее не реже одного раза в квартал в течение первого года эксплуатации здания.

2. Геодезические измерения деформаций (вертикальные, горизонтальные и крены) основных конструктивных элементов, выполняемые геодезическими методами, с периодичностью:

- не реже одного раза в неделю в течение периода ведения работ нулевого цикла;
- далее не реже одного раза в две недели в процессе строительства;
- далее не реже одного раза в месяц в течение первого года эксплуатации здания.

3. Наблюдения за параметрами колебаний в соответствии с ВСН 490-87 и СН 2.2.4/2.1.8.566-96 (динамический контроль).

4. Контроль за уровнем грунтовых вод:

- не реже одного раза в неделю в течение периода производства работ нулевого цикла.

Проведение динамического контроля является обязательным условием ведения работ нулевого цикла на рассматриваемой площадке. Контроль осуществляется с помощью специальных датчиков, устанавливаемых на стенах зданий, попадающих в зону риска и на грунте и позволяющих осуществлять оперативное определение параметров динамических воздействий.

Динамические режимы считаются безопасными для грунтов основания и соседних зданий в случае, если они отвечают требованиям ВСН 490-87 по ограничению динамических воздействий на основание. При превышении допустимых параметров колебаний работы должны быть остановлены.

Возобновление работ возможно после выполнения рекомендаций по снижению

динамических воздействий, выданных контролирующей организацией.

Динамический контроль ведется в течение всего периода производства работ нулевого цикла. В составе работ динамического контроля производится:

- контроль за соблюдением технологического регламента работ;
- контроль за техническим состоянием возведенных конструкций.
- контроль смещений поверхности грунта над подземными сооружениями, попадающими в зону риска.

При возникновении недопустимых деформаций здания (скорость развития осадок не должна превышать 1 мм/сутки – определяется по интерполяции между циклами мониторинга) должна быть произведена немедленная приостановка работ.

Фиксация величины раскрытия трещин должна выполняться с точностью не менее 0,05 мм.

К основным критериям изменения технического состояния объекта культурного наследия, при достижении которых требуется остановка строительно-монтажных работ и приглашение представителей ГАСН и КГИОП на площадку строительства для принятия решения о дальнейшем порядке строительства, относятся:

- появление новых трещин на конструкциях;
- раскрытие старых трещин, которое фиксируется по техническому состоянию маячков, установленных до начала производства работ;
- достижение предельно допустимых осадок объекта культурного наследия;
- скорость развития осадок превышает 1 мм/сутки (определяется по интерполяции между циклами мониторинга).

В самом наихудшем случае, когда фактическая (измеряемая в процессе мониторинга за строительством) осадка может превысить предельно допустимые значения, необходимо в процессе производства работ производить компенсационные мероприятия, позволяющие остановить или компенсировать (деформации объекта культурного наследия обратного направления – подъем) полученные дополнительные осадки здания. В качестве таких мероприятий могут применяться различные инъекционные методики по нагнетанию под фундаменты специальных расширяющихся составов или механическая корректировка деформаций с применением домкратов (при больших значениях осадок).

В случае наличия одного из указанных критериев необходимо немедленно приостановить работы на объекте.

Осуществляющая мониторинг специализированная организация при обнаружении превышения установленных критериев обязана предложить временно приостановить работы и рекомендовать меры по нормализации ситуации. При несогласии застройщика и/или подрядчика с предложенными мероприятиями организация, осуществляющая мониторинг, обязана уведомить об этом контролирующие органы.

Механизм приостановки работ должен предусматривать следующие мероприятия:

- уведомление производителя работ и проектировщика о возникновении негативных технологических воздействий;
- оперативное предложение мероприятий по устранению негативных воздействий, согласованных с проектной организацией;
- информирование государственных контрольных органов о возникновении опасных тенденций, которые могут привести к превышению допустимого критерия по дополнительным деформациям существующих зданий и коммуникаций.



*Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия:*

С целью сохранения объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, предусмотрен ряд мер на период ведения строительных работ, обеспечивающие сохранность объекта культурного наследия:

1. При производстве работ по проектной документации необходимо обеспечить безопасную эксплуатацию объекта культурного наследия, расположенных в непосредственной близости к земельному участку производства работ.

2. В соответствии с требованиями «Положения об авторском надзоре за строительством предприятий, зданий и сооружений», организовать проведение периодических инструктажей для персонала на основании плана-графика, с разъяснением научной ценности и культурно-исторической значимости объекта культурного наследия с указанием недопустимости его повреждения или нарушения планировки прилегающей территории.

3. В соответствии с п. 4 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ (в действующей редакции), в случае обнаружения, в ходе производства земляных работ, объектов обладающих признаками объекта культурного наследия или объекта археологического наследия, заказчик и лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить производство работ и в течение трех дней со дня их обнаружения направить в орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

Археологические предметы, обнаруженные в результате проведения изыскательских, земляных, строительных работ и иных работ, подлежат обязательной передаче физическими и (или) юридическими лицами, осуществляющими указанные работы, государству в порядке, установленном федеральным органом охраны объектов культурного наследия.

4. Установить защитное ограждение территории от строительной площадки. На ограждении необходимо устанавливать предупредительные надписи и знаки, а в ночное время - освещение.

5. Предусмотреть мероприятия по защите окружающей территории от строительных отходов и мусора при производстве работ. Мусор систематически вывозить.

6. Предусмотреть места складирования строительного материала на специально оборудованных местах вне территории объекта культурного наследия.

7. Категорически запрещается производить в пределах территории объекта культурного наследия в непосредственной близости мытье, ремонт и техническое обслуживание машин; выполнять их заправку; хранить горюче-смазочные материалы. Указанные мероприятия выполняются на производственной базе подрядной организации.

8. При въезде на стройплощадку установить информационный щит с указанием застройщика, подрядчика, их контактных телефонов и сроков ведения работ. Установить щиты с планом противопожарной защиты, схемы временных дорог, схемы размещения бытовых помещений.

На территории стройплощадки установить указатели проходов и проездов. Опасные зоны должны быть ограждены и по их границе выставлены предупредительные знаки и надписи, видимые в любое время суток (ГОСТ 23407-78).

9. В случае изменения существующих проектных решений или расширения (изменения) территории проведения работ, оказывающих влияние на объект культурного наследия, а также устройства любых временных или служебных автодорог, требуется разработка новой (или

корректировка настоящей) документации, обосновывающей обеспечение сохранности объекта культурного наследия, расположенного в непосредственной близости к участку производства работ. Далее новая (откорректированная) документация должна быть согласована, совместно с актом историко-культурной экспертизы в КГИОП.

На основании проведенной оценки влияния строительных работ по проектной документации: «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, литера Ф» на объект культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, расположенный в непосредственной близости, совместно с разделом об обеспечении сохранности «Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Том 13.12. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия» (шифр: ЯП-665/21-П-ОСОКН), разработанным ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» в 2026 году, в соответствии с ч. 3 ст. 36 и ч. 1, 3 ст. 45 №73 ФЗ установлено:

- объект культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, на основании требований СП 22.13330.2016 и ТСН 50-302-2004, находится в зоне возможного влияния от строительных работ;

- по результатам комплексной оценки влияния выполняемых работ, согласно проектной документации, необходимость в разработке компенсирующих мероприятий отсутствует;

- на основании требований п. 4.4 СП 305.1325800.2017, п. 12.5 СП 22.13330.2016 и п. 4.16 ГОСТ Р 56198-2014 предусмотрено установить геотехнический мониторинг для здания объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф;

- для обеспечения сохранности здания объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при производстве работ обязательно выполнение мероприятий, изложенных в материалах представленной на экспертизу документации;

- сохранность рассматриваемого объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при соблюдении технологий, порядка производства работ согласно проектной документации и разработанных в настоящей документации мер обеспечена;

- в представленном на экспертизу разделе об обеспечении сохранности объекта культурного наследия информация представлена в достаточном объеме, материалы и технические решения разработаны в соответствии с действующими нормативными документами (Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции), в т.ч. п. 2, 3, ст.36;

- меры, запланированные и отраженные в представленном на экспертизу разделе об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, направлены на обеспечение целостности и безопасности рассматриваемого объекта культурного наследия на момент производства работ и достаточны для его сохранности.

Таким образом, реализация предусмотренных решений соответствует требованиям

законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**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:**

По результатам рассмотрения раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, включенного в реестр объектов: «Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Том 13.12. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», разработанного ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» в 2026 году (шифр: ЯП-665/21-П-ОСОКН), входящего в состав проектной документации «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, литера Ф», при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 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, включающего оценку воздействия таких работ на указанный объект и содержащего меры по обеспечению сохранности указанного объекта, при проведении таких работ на земельном участке в границах территории указанного объекта либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории указанного объекта, экспертом сделан вывод о возможности **(положительное заключение)** обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ.

**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 объекта в государственный список памятников истории и культуры местного значения.

*Приложение № 2.* Копия решения органа государственной власти об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия.

*Приложение № 3.* Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия; копия решения органа государственной власти о внесении изменений в распоряжение об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия.

*Приложение № 4.* Копия решения органа государственной власти об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного

наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (с Приложениями); копия решения органа государственной власти о внесении изменений в охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия; копия паспорта объекта культурного наследия.

*Приложение № 5. Материалы фотофиксации.*

*Приложение № 6. Документы технического учета: копия технического паспорт и копии поэтажных планов здания.*

*Приложение № 7. Правоустанавливающие документы: копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости.*

*Приложение № 8. Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенных в государственный кадастр недвижимости (либо документы, их заменяющие в связи с изменившимся законодательством): копия градостроительного плана земельного участка.*

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

**15. Дата оформления заключения экспертизы: 28 мая 2026 года**

Эксперт по проведению  
государственной историко-  
культурной экспертизы

Подпись эксперта:  
(подписано усиленной  
электронной подписью)

Курленьиз Г.А.

**Приложение № 1 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, включенного в реестр объектов: «Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Том 13.12. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», разработанного ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» в 2026 году (шифр: ЯП-665/21-П-ОСОКН), входящего в состав проектной документации «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, литера Ф», при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 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, включающего оценку воздействия таких работ на указанный объект и содержащего меры по обеспечению сохранности указанного объекта, при проведении таких работ на земельном участке в границах территории указанного объекта либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории указанного объекта

**Копия решения органа государственной власти о включении объекта  
в государственный список памятников истории и культуры местного значения**

Вх 65  
26/11/88

Ленинградский городской Совет народных депутатов  
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

## РЕШЕНИЕ

от 05.12.88 № 963  
Ленинград

О взятии под охрану зданий,  
находящихся на территориях  
Ленинграда и г. Гатчины

В соответствии с Законом РСФСР "Об охране и использовании памятников истории и культуры" и учитывая большую архитектурно-хозяйственную и историческую ценность застройки Ленинграда Исполнительный комитет Ленинградского городского Совета народных депутатов РЕШИЛ:

Включить в государственный список памятников истории и культуры местного значения здания и сооружения гражданской и промышленной архитектуры, расположенные на территории Ленинграда и г. Гатчины, согласно приложениям I, 2.

Председатель

Секретарь



*В. Я. Хомяков*  
В. Я. Хомяков

*Л. А. Ходченкова*  
Л. А. Ходченкова

Приложение I  
к решению Исполкома  
Ленсовета  
от 05.12.88 № 963

СПИСОК  
памятников архитектуры, подлежащих  
государственной охране как памятники  
местного значения

| Наименование памятника                                           | Дата<br>сооружения             | Авторы                                                          | Местонахож-<br>дение<br>памятника           |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| I                                                                | 2                              | 3                                                               | 4                                           |
| <u>Василеостровский район</u>                                    |                                |                                                                 |                                             |
| Котельная мастерская<br>Ильинского судострои-<br>тельного завода | конец XIX<br>— начало<br>XX в. |                                                                 | Косая линия,<br>16                          |
| Сквер на стрелке Ва-<br>сильевского острова                      | 1896 г.<br>1926 г.             | садовод<br>В.И. Визе<br>переплани-<br>ровка, арх.<br>Л.И. Ильин | Пушкинская<br>пл.                           |
| Дом архитектора<br>Г.Э. Боссе                                    | 1847-<br>1849 гг.              | арх. Г.Э. Бос-<br>се                                            | 4 линия, 15                                 |
| Здание для игры в мяч<br>"Еедепом"                               | 1771-1773<br>1872-1873         | арх. И.И.<br>Горностаев                                         | Университет-<br>ская наб., 9                |
| Сад у здания Академии<br>Художеств                               | 1840-е гг.                     | арх. А.П.<br>Брюллов                                            | Университет-<br>ская наб., 17               |
| Румянцевский сквер                                               | 1856-1867                      | арх. Н.Н.<br>Ковригин                                           | Шевченко пл.                                |
| <u>Выборгский район</u>                                          |                                |                                                                 |                                             |
| Дача Фаберже                                                     | 1900-е гг.                     |                                                                 | Песочное<br>шоссе, 16                       |
| <u>Дзержинский район</u>                                         |                                |                                                                 |                                             |
| Дом Кушелева-Безбородко                                          | 1857-1858                      | арх. Р.Р. Ген-<br>рихсен                                        | Кутузова<br>наб., 24<br>Фурманова<br>ул., 1 |
| Казармы Кавалергардского<br>полка                                | 1800-1806                      | арх. Л.И.<br>Руска                                              | Воинова<br>ул., 41-43                       |

3.

| I                                                                                                                                                                  | 2                                 | 3                      | 4                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| <u>Октябрьский район</u>                                                                                                                                           |                                   |                        |                                       |
| Дом Кочубея                                                                                                                                                        | 1853-1855                         | арх.Г.Э.Боссе          | Профсоюзов<br>бульвар,7               |
| <u>Петроградский район</u>                                                                                                                                         |                                   |                        |                                       |
| Корпус электромеханического завода Гейслера                                                                                                                        | 1910 г.                           | арх.Р.И.Кригер         | Молочкова<br>ул.,20                   |
| Государственная типография                                                                                                                                         | 1909 г.                           | арх.Л.Н.Бенуа          | Чкаловский<br>пр.,15                  |
| Солодовня пивоваренного общества "Новая Бавария"                                                                                                                   | 1911-1912                         | гражд.инж.<br>Л.А.Серк | Петровский<br>пр.,9                   |
| ТЭЦ фабрики "Красное знамя"                                                                                                                                        | 1920 г.                           | арх.Э.Мендельсон       | Пионерская<br>ул.,6                   |
| Полковая школа Гренадерского полка                                                                                                                                 | 1850-е гг.                        |                        | Чапаева<br>ул.,24                     |
| Манеж Гренадерского полка                                                                                                                                          | 1803-1807                         | арх.Л.И.Руска          | Чапаева<br>ул.,26                     |
| <u>Петродворцовый район</u>                                                                                                                                        |                                   |                        |                                       |
| Здание электростанции в Пролетарском парке                                                                                                                         | 1908 г.                           |                        | Пролетарский парк                     |
| Караульня в Пролетарском парке                                                                                                                                     | 1836 г.                           | арх.И.И.Шарлемань      | Красный<br>пр.,2а                     |
| Дом на пристани в Нижнем парке                                                                                                                                     | XIX в.                            | арх.Н.Л.Бенуа          | Нижний парк<br>у Самсоновского канала |
| Нижняя дача в парке Александрия и служебные постройки при ней: караульня с оградой и воротами, офицерский домик, швейцарский домик, кухня, ледник, служебный домик | 1883-1885<br>1893 г.<br>1890-1900 | арх.А.О.Томишко        | парк Александрия                      |
| Дом мельника                                                                                                                                                       | 1847-1848                         | арх.А.И.Штакеншнейдер  | Мельничная<br>ул.,2                   |
| Сторожка                                                                                                                                                           | 1847-1848                         | арх.Э.Л.Ган            | Мельничная<br>ул.,2                   |
| Здание фермы в усадьбе "Сергиевка"                                                                                                                                 | 1820-1830                         |                        | Ораниенбаумское<br>шоссе,2            |



**Приложение № 2 к Акту**

о результатах государственной историко-культурной экспертизы раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, включенного в реестр объектов: «Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Том 13.12. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», разработанного ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» в 2026 году (шифр: ЯП-665/21-П-ОСОКН), входящего в состав проектной документации «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, литера Ф», при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 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, включающего оценку воздействия таких работ на указанный объект и содержащего меры по обеспечению сохранности указанного объекта, при проведении таких работ на земельном участке в границах территории указанного объекта либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории указанного объекта

**Копия решения органа государственной власти 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**

окуд

05.07.2023№ 530-рп

**Об утверждении границ и режима использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«ТЭЦ фабрики «Красное знамя»**

В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Росскарта» (от 20.10.2022 рег. № 01-43-27688/22-0-0):

**1. Утвердить:**

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., 6, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., 6, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», утвержденный КГИОП 31.08.2005, признать утратившим силу.

**3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:**

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

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

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

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

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

Председатель КГИОП

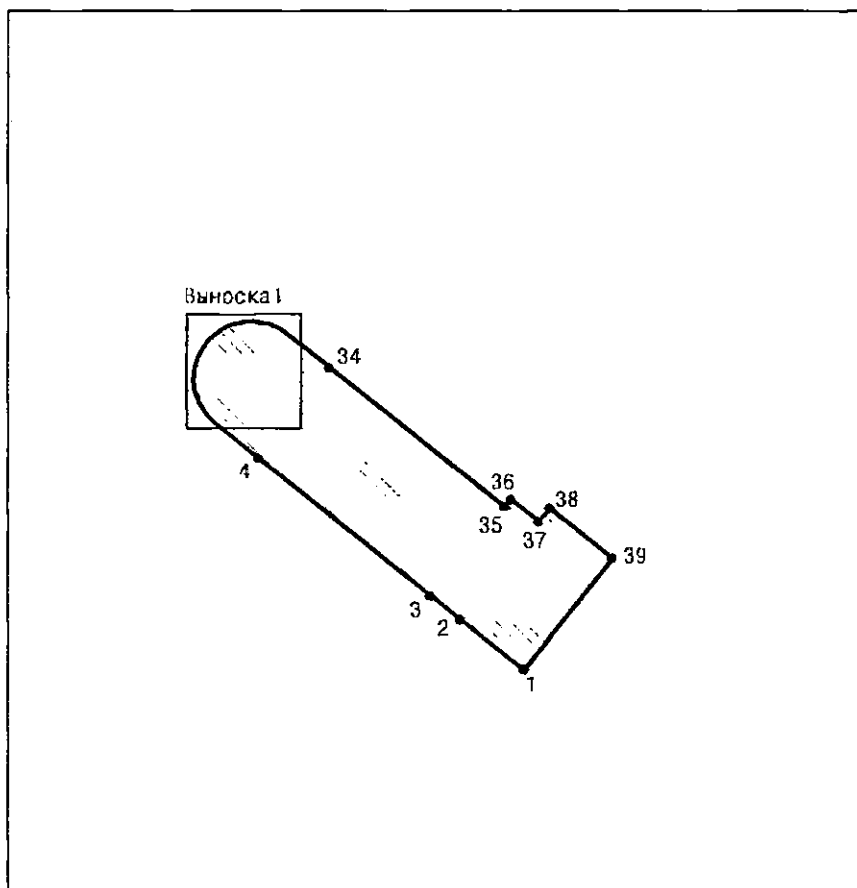
A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by several sharp, overlapping strokes.

С.В. Макаров

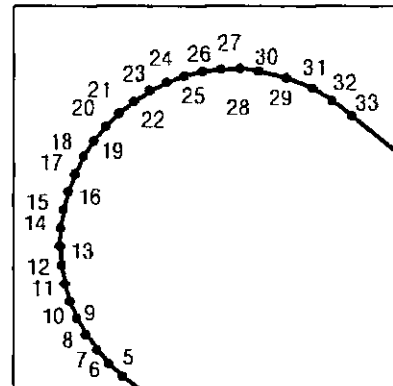
Приложение №1  
к распоряжению КГИОП  
от 05.04.2023 № 530-пр

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения  
«ТЭЦ фабрики «Красное знамя» (далее – объект культурного наследия), расположенного  
по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., 6

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Выноска 1



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- |                                                                                     |                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|  | граница объекта культурного наследия                                        |
|  | характерная точка границы объекта культурного наследия                      |
|  | территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения |

2. Перечень координат характерных точек границ территории  
объекта культурного наследия:

| Сведения о местоположении границ объекта        |               |           |                                                     |                                                       |                                                                |
|-------------------------------------------------|---------------|-----------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1. Система координат                            |               | СК-1964   |                                                     |                                                       |                                                                |
| 2. Сведения о характерных точках границ объекта |               |           |                                                     |                                                       |                                                                |
| Обозначение<br>характерных<br>точек границ      | Координаты, м |           | Метод определения<br>координат<br>характерной точки | Средняя<br>квадратическая<br>погрешность<br>положения | Описание<br>обозначения точки<br>на местности (при<br>наличии) |
|                                                 | X             | Y         |                                                     |                                                       |                                                                |
| 1                                               | 2             | 3         | 4                                                   | 5                                                     | 6                                                              |
| 1                                               | 97049.77      | 111835.32 | Метод спутниковых<br>геодезических измерений        | 0.10                                                  | —                                                              |
| 2                                               | 97060.95      | 111821.16 | Метод спутниковых<br>геодезических измерений        | 0.10                                                  | —                                                              |
| 3                                               | 97066.26      | 111814.52 | Метод спутниковых<br>геодезических измерений        | 0.10                                                  | —                                                              |
| 4                                               | 97096.82      | 111776.21 | Метод спутниковых<br>геодезических измерений        | 0.10                                                  | —                                                              |
| 5                                               | 97104.81      | 111766.18 | Метод спутниковых<br>геодезических измерений        | 0.10                                                  | —                                                              |
| 6                                               | 97105.76      | 111765.15 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 7                                               | 97106.81      | 111764.24 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 8                                               | 97107.96      | 111763.44 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 9                                               | 97109.18      | 111762.78 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 10                                              | 97110.47      | 111762.24 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 11                                              | 97111.81      | 111761.85 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 12                                              | 97113.18      | 111761.60 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 13                                              | 97114.58      | 111761.51 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 14                                              | 97115.97      | 111761.56 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 15                                              | 97117.35      | 111761.76 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 16                                              | 97118.70      | 111762.11 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 17                                              | 97120.01      | 111762.60 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 18                                              | 97121.26      | 111763.23 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |

|    |          |           |                                           |      |   |
|----|----------|-----------|-------------------------------------------|------|---|
| 19 | 97122.43 | 111763.99 | Метод спутниковых геодезических измерений | 0.10 | — |
| 20 | 97123.51 | 111764.87 | Аналитический метод                       | 0.10 | — |
| 21 | 97124.49 | 111765.86 | Аналитический метод                       | 0.10 | — |
| 22 | 97125.36 | 111766.95 | Аналитический метод                       | 0.10 | — |
| 23 | 97126.11 | 111768.12 | Аналитический метод                       | 0.10 | — |
| 24 | 97126.73 | 111769.37 | Аналитический метод                       | 0.10 | — |
| 25 | 97127.21 | 111770.68 | Аналитический метод                       | 0.10 | — |
| 26 | 97127.55 | 111772.04 | Аналитический метод                       | 0.10 | — |
| 27 | 97127.74 | 111773.42 | Аналитический метод                       | 0.10 | — |
| 28 | 97127.79 | 111774.82 | Аналитический метод                       | 0.10 | — |
| 29 | 97127.56 | 111776.21 | Аналитический метод                       | 0.10 | — |
| 30 | 97127.07 | 111778.28 | Аналитический метод                       | 0.10 | — |
| 31 | 97126.31 | 111780.21 | Аналитический метод                       | 0.10 | — |
| 32 | 97125.42 | 111781.64 | Аналитический метод                       | 0.10 | — |
| 33 | 97124.30 | 111783.10 | Метод спутниковых геодезических измерений | 0.10 | — |
| 34 | 97117.24 | 111791.89 | Метод спутниковых геодезических измерений | 0.10 | — |
| 35 | 97085.96 | 111831.05 | Метод спутниковых геодезических измерений | 0.10 | — |
| 36 | 97087.62 | 111832.44 | Метод спутниковых геодезических измерений | 0.10 | — |
| 37 | 97082.71 | 111838.63 | Метод спутниковых геодезических измерений | 0.10 | — |
| 38 | 97085.70 | 111841.16 | Метод спутниковых геодезических измерений | 0.10 | — |
| 39 | 97074.59 | 111855.11 | Метод спутниковых геодезических измерений | 0.10 | — |
| 1  | 97049.77 | 111835.32 | Метод спутниковых геодезических измерений | 0.10 | — |

Приложение №2  
к распоряжению КГИОП  
от 05.04.2023 № 530-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения  
«ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., 6

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 использования территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

### **Приложение № 3 к Акту**

о результатах государственной историко-культурной экспертизы раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, включенного в реестр объектов: «Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Том 13.12. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», разработанного ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» в 2026 году (шифр: ЯП-665/21-П-ОСОКН), входящего в состав проектной документации «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, литера Ф», при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 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, включающего оценку воздействия таких работ на указанный объект и содержащего меры по обеспечению сохранности указанного объекта, при проведении таких работ на земельном участке в границах территории указанного объекта либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории указанного объекта

**Копия решения органа государственной власти об  
утверждении предмета охраны объекта культурного наследия;  
копия решения органа государственной власти о внесении  
изменений в распоряжение об утверждении предмета охраны  
объекта культурного наследия**





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

окуд

23.12.2025№ 393-рп

**Об утверждении предмета охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«ТЭЦ фабрики «Красное знамя»**

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного Кашиным И.П. (рег. № 01-24-3679/25-0-0 от 02.12.2025):

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., 6, согласно приложению к распоряжению.

2. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 17.06.2024 № 785-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя».

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить внесение распоряжения в автоматизированную информационную систему Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

4. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить официальное опубликование распоряжения.

5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

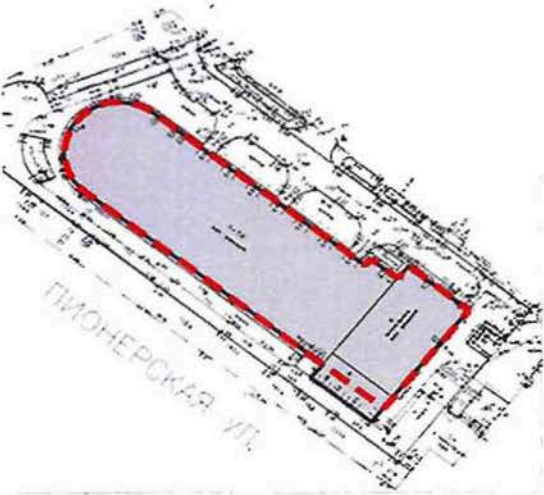
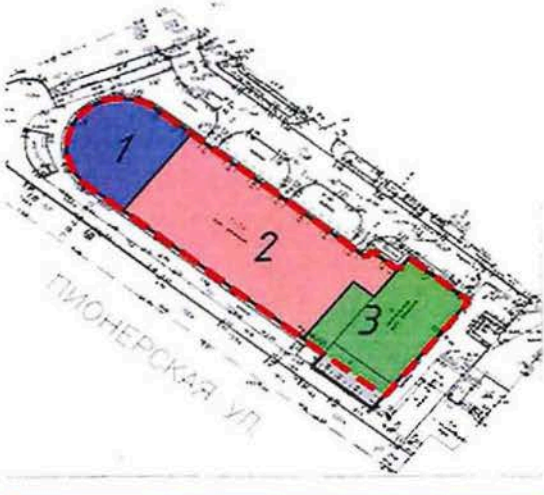
6. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

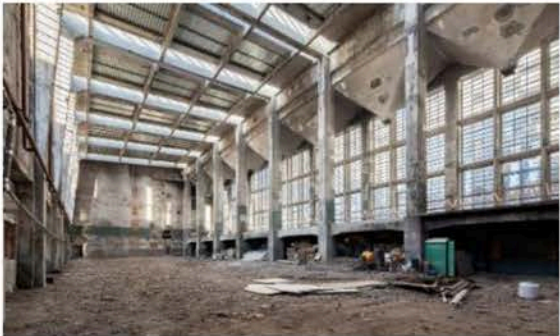
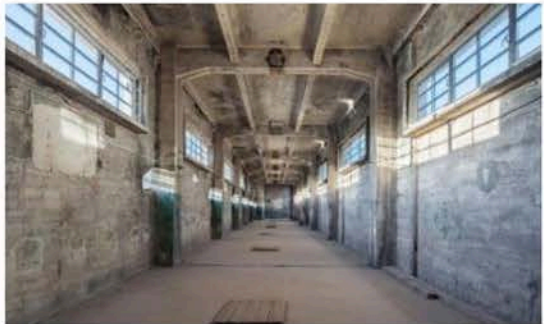
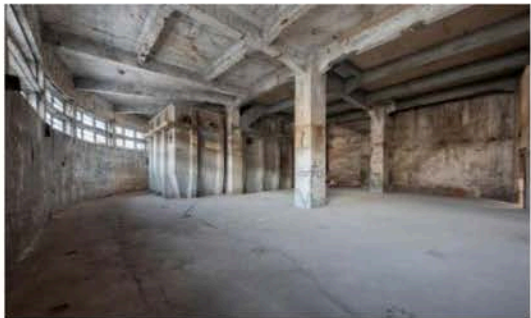
Ю.О. Богачева

Приложение к распоряжению КГИОП  
от 23.12.2025 № 393-рп

Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., 6

| №<br>п<br>п | Видовая<br>принадлежность<br>предмета охраны | Предмет охраны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Фотофиксация                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | 2                                            | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1           | Объемно-пространственное решение:            | <p>местоположение, габариты и конфигурация сложного в плане двух-шестиэтажного здания, с балконом, состоящего из трёх функциональных объёмов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отделения водоподготовки (северо-западный параболический в плане объем, с водонапорной башней и лестницей (ЛК 1) (№ 1 на схеме);</li> <li>- котельного отделения (центральный, прямоугольный в плане объем с ризалитом лестницы ЛК 2) (№ 2 на схеме);</li> <li>- турбинного отделения (юго-восточный прямоугольный в плане объем) (№ 3 на схеме);</li> </ul> |    |



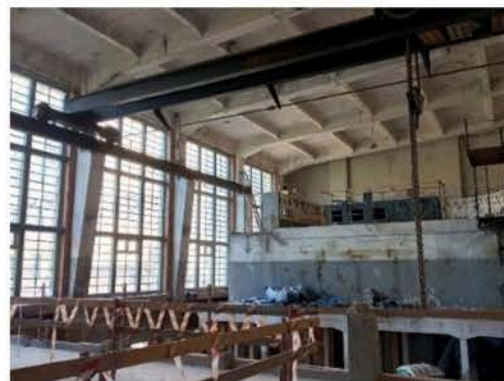
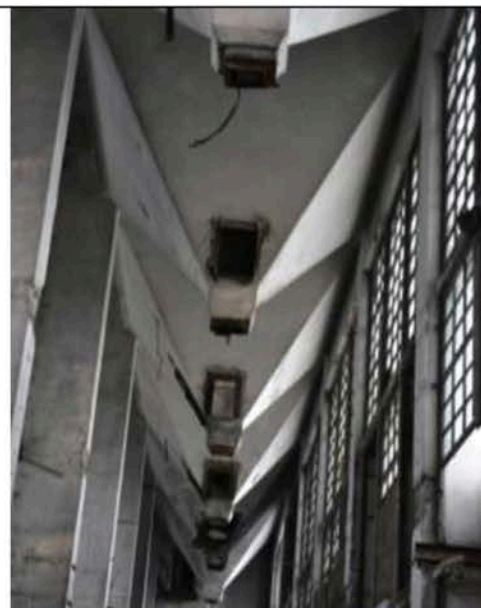
|   |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                | <p>крыша – габариты и конфигурация (плоская, односкатная со световыми фонарями);</p> <p>восемь световых фонарей над объемом котельного отделения и три световых фонаря над объемом турбинного отделения (над бывшим помещением насосной) – местоположение, габариты и конфигурация световых фонарей.</p>                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                           |
| 2 | Конструктивная система здания: | <p>железобетонные каркасы в виде сложной массивной рамной монолитной системы стоек, ригелей, балок ребристых перекрытий и покрытий;</p> <p>материал заполнения каркаса (железобетон, кирпич);</p> <p>пилоны, поперечные и продольные, лучеобразно расходящиеся железобетонные балки перекрытий;</p> <p>опоры (их конфигурация и габариты) в межоконных простенках западной стены бывшего котельного зала, пилоны, открытые поперечные и продольные балки перекрытия бывшего котельного зала со световыми фонарями в плоскости кровли;</p> |    |

семь железобетонных бункеров отделки котельного отделения;

кессоны, образованные пересечением железобетонных продольных и поперечных балок перекрытия бывшего турбинного зала;

баки на ярусах отделения водоподготовки – местоположение, габариты, материал (железобетон);

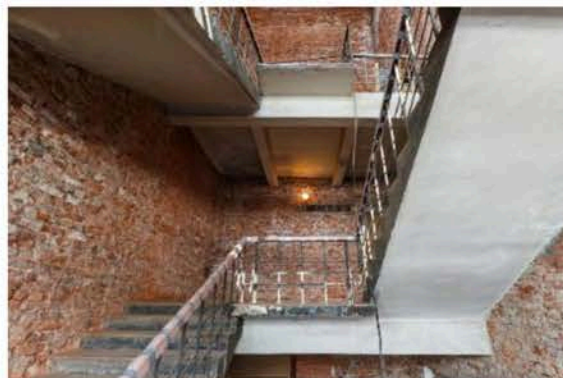
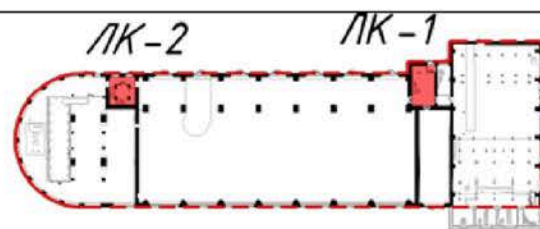
исторические (здесь и далее под термином исторический следует понимать датировку на 1926-1928 года) наружные и внутренние капитальные стены: - местоположение, материал (кирпич, монолитный железобетон);





лестничные клетки ЛК1, ЛК2 – местоположение, габариты, конфигурация в плане;

лестница ЛК1 – материал (железобетон), с металлическим ограждением – рисунок: из прямых вертикальных стоек прямоугольного сечения и горизонтальных в три ряда плоских тетив на клепках, поручень – материал (дерево), профиль.



3 Архитектурно-художественное решение фасадов:

архитектурно-художественное решение фасадов в приемах конструктивизма с экспрессионистической окраской;

материал и характер фасадной поверхности – лицевая кирпичная кладка и окрашенная гладкая штукатурка; известняковый цоколь (материал и характер отделки);

*фасад отделения водоподготовки:*



местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольной формы, горизонтально вытянутых «лежачих», с ленточным остеклением) оконных проемов первого этажа;

местоположение, габариты, конфигурация оконных (прямоугольной формы, горизонтально вытянутых «лежачих», с ленточным остеклением) проемов второго этажа; оформление оконных проемов второго этажа - заглубленные относительно плоскости фасада простенки;

заполнение оконных проемов первого и второго этажей - исторический рисунок расстекловки, исторический цвет заполнений оконных проемов;

оконные проемы объема лестничной клетки, включая витражное окно в завершении - местоположение, габариты, конфигурация, заполнения оконных проемов (исторический рисунок расстекловки, исторический цвет заполнений оконных проемов);

*фасад башни:*

- оформление тягами, завершающим горизонтальным профилем;

историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольной формы, горизонтально вытянутых «лежачих», с ленточным остеклением) оконных проемов;





*юго-западный фасад по Пионерской ул.:*

фасад состоит из двух частей: котельного отделения и фасада турбинного отделения (в границах объекта);

*юго-западный фасад котельного отделения:*

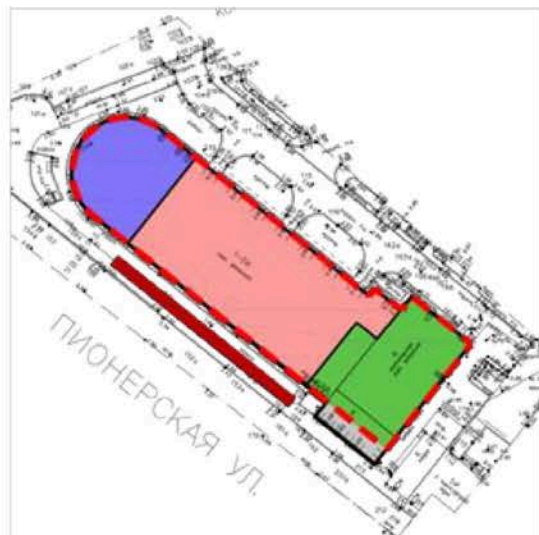
заключен в краснокирпичное обрамление торцевой стены и турбинного отделения;

по горизонтали фасад членится на две части:

– первый этаж с горизонтальными лежащими окнами, на нём расположена основная часть, прорезанная вертикальными оконными проемами, соответствующими ритму железобетонных столбов;

«лежачие» оконные проемы первого этажа – местоположение, габариты, конфигурация, заполнения оконных проемов (исторический рисунок расстекловки, исторический цвет заполнений оконных проемов);

вертикальное ленточное остекление с геометрической мелкой расстекловкой оконных проемов центрального объема – местоположение, габариты, конфигурация, заполнения оконных проемов (исторический рисунок расстекловки, исторический цвет заполнений оконных проемов);



местоположение, габариты и конфигурация оконных (прямоугольной формы, горизонтально вытянутых «лежачих», с ленточным остеклением) проемов аттикового этажа, заполнения оконных проемов (исторический рисунок расстекловки, исторический цвет заполнений оконных проемов);

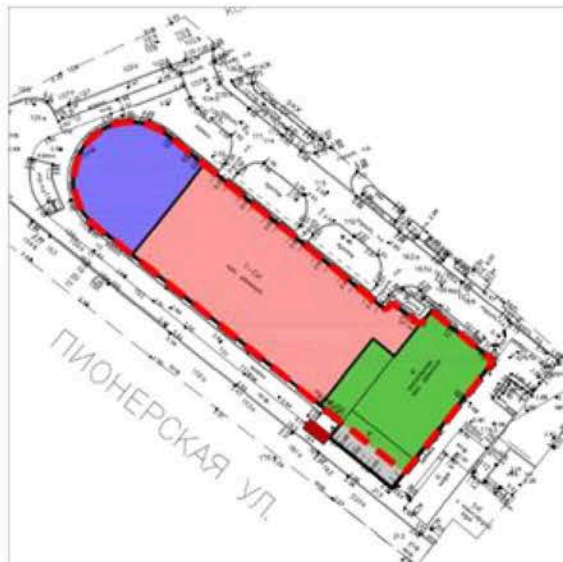
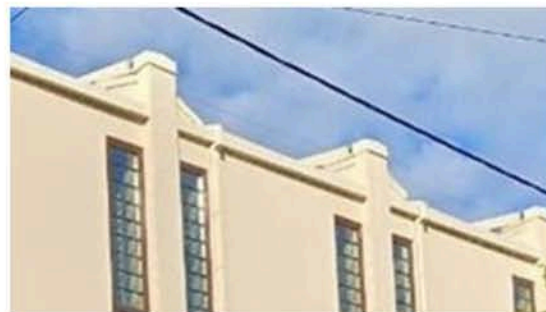
гладкие лопатки между вертикальными окнами, повышены над карнизом, с фланкирующими скатами световых фонарей на кровле;

венчающий карниз небольшого выноса, однопрофильный;

*юго-западный фасад турбинного отделения (в границах объекта):*

местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольной формы, горизонтально вытянутых «лежачих», с ленточным остеклением) оконных проемов, заполнения оконных проемов (исторический рисунок расстекловки, исторический цвет заполнений оконных проемов);

местоположение, ширина и верхняя отметка оконного (прямоугольной формы, с витражным остеклением) проема первого этажа, витражное остекление, заполнение оконных проемов (исторический рисунок расстекловки, исторический цвет заполнений оконных проемов);





*юго-восточный фасад турбинного отделения:*

фасадная поверхность состоит из двух частей:

нижняя кирпичная стена с оконными проемами и верхняя – с витражным остеклением зала;

местоположение, габариты и конфигурация оконных проемов первого этажа – (прямоугольной формы, горизонтально вытянутые «лежачие», с ленточным остеклением), кроме оконного проема по четвертой световой оси (местоположение, ширина и верхняя отметка);

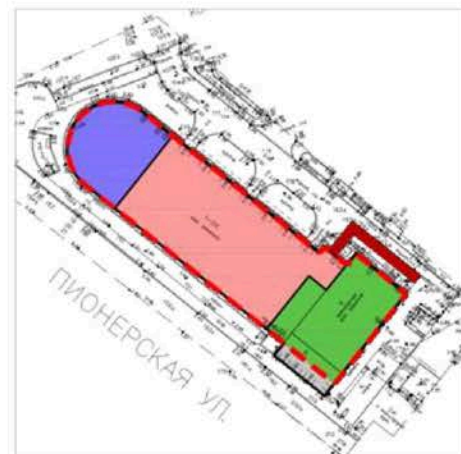
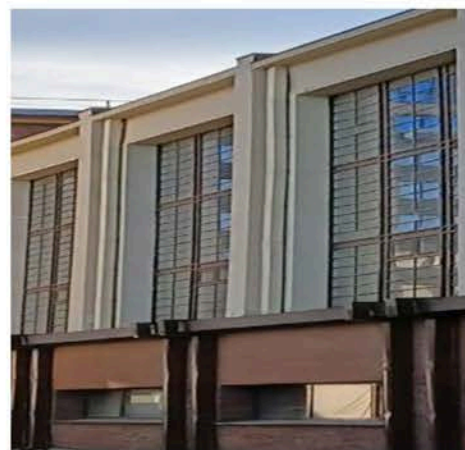
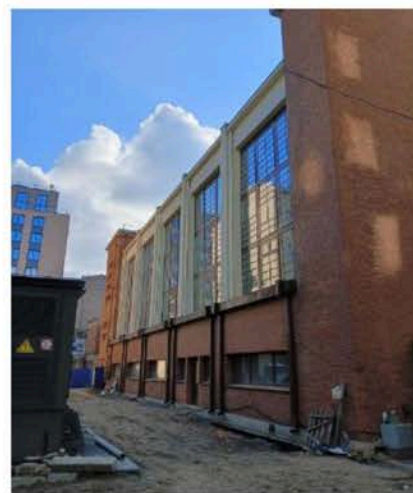
оконные проемы на пять осей – местоположение, габариты и конфигурация (витражные составленные из отдельных ячеек, разделенные переплетами (каждый витраж составлен из 9-ти ячеек со своей мелкой расстекловкой);

заполнение оконных проемов (исторический рисунок расстекловки, исторический цвет заполнений оконных проемов);

лопатки, повышенные над карнизом;

завершающий горизонтальный профиль;

*северо-восточный фасад турбинного отделения:*



лицевая кирпичная кладка  
брандмауэрной стены;

местоположение, габариты и  
конфигурация дверного проема;

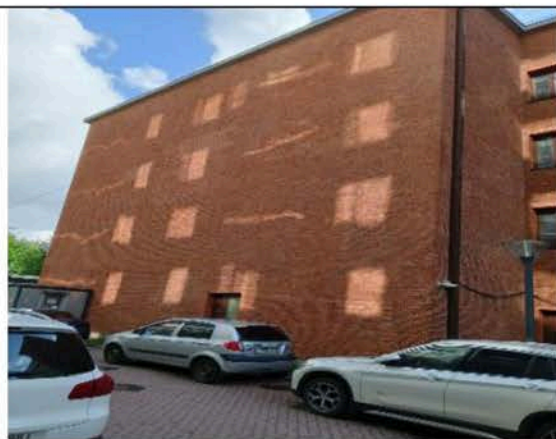
*северо-восточный фасад котельного  
отделения:*

бывший котельный зал с витражной  
плоскостью остекления, аттиковым  
завершением; фланкирующими с  
севера и юга лестничными клетками;

прямоугольное окно первого этажа по  
левой световой оси –  
местоположение, ширина и верхняя  
отметка проёма;

оконные проемы:

- «лежачие» окна – местоположение, габариты, конфигурация;
- квадратные окна – местоположение, габариты, конфигурация;
- витражное окно (в первоначальных габаритах) 6-го этажа лестничной клетки ЛК-2 – местоположение, габариты, конфигурация;
- витражные окна (семь осей) котельного отделения, составленные из отдельных ячеек, расчленены переплетами (каждый витраж составлен из девяти ячеек со своей мелкой расстекловкой, одна из ячеек служит выходом на балкон, имеет дверное заполнение с фрамугой) –





|   |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                          | <p>местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>заполнения оконных и дверных проемов (исторический рисунок расстекловки, исторический цвет заполнений оконных проемов);</p> <p>«лопатки» в простенках между витражными окнами;</p> <p>местоположение, габариты и конфигурация дверных проемов первого этажа.</p> |                                                                                                                                                                                  |
| 5 | <p>Декоративно-художественное оформление интерьеров:</p> | <p>кранбалка – местоположение (бывший турбинный зал), металл, клепка, с элементами конструкции;</p> <p>полукруг приборных панелей, облицованных мрамором;</p> <p>пульт управления: мраморная столешница, металлические фасады, профилированный бетонный цоколь.</p>                                                |     |



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

окуд

06.02.2026№ 12-рп

**О внесении изменений  
в распоряжение КГИОП от 23.12.2025 № 393-рп**

1. Внести в распоряжение КГИОП от 23.12.2025 № 393-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» следующие изменения:

1.1. Изложить пункт 1 распоряжения в следующей редакции:

«1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, лит. Ф (Пионерская ул., 6), согласно приложению, к распоряжению».

1.2. Изложить название приложения к распоряжению в следующей редакции:

«Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, лит. Ф (Пионерская ул., 6)».

2. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить внесение распоряжения в автоматизированную информационную систему Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

3. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить официальное опубликование распоряжения.

4. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

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

**Заместитель председателя КГИОП**

**Ю.О. Богачева**

#### **Приложение № 4 к Акту**

о результатах государственной историко-культурной экспертизы раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, включенного в реестр объектов: «Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Том 13.12. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», разработанного ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» в 2026 году (шифр: ЯП-665/21-П-ОСОКН), входящего в состав проектной документации «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, литера Ф», при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 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, включающего оценку воздействия таких работ на указанный объект и содержащего меры по обеспечению сохранности указанного объекта, при проведении таких работ на земельном участке в границах территории указанного объекта либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории указанного объекта

**Копия решения органа государственной власти об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (с Приложениями); копия решения органа государственной власти о внесении изменений в охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия; копия паспорта объекта культурного наследия**



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

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

01 ФЕВ 2016

№ 40-4

**Об утверждении охранного обязательства  
 собственника или иного законного владельца  
 объекта культурного наследия регионального  
 значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», 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 «ТЭЦ фабрики "Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская ул, д. 53, лит. Ф (Пионерская ул., 6), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления КГИОП обеспечить направление копии настоящего распоряжения КГИОП с копией утвержденного охранного обязательства собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган кадастрового учета для регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение трех рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.

3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

4. Начальнику отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия Управления популяризации и информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП - начальником Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП -  
 начальник Управления государственного  
 учета объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова



**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО  
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА**

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

"ТЭЦ фабрики "Красное знамя"

(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:

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| О | Т | С | У | Т | С | Т | В | У | Е | Т | - | - | - | - |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

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

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

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

имеется ☐ отсутствует ☒ V  
(нужное отметить знаком "V")

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"ТЭЦ фабрики "Красное знамя"

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:

1926-1928 гг. - архитекторы Э. Мендельсон (проект), С.О.Овсянников, И.А. Претро, инж. Е.А. Третьяков.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного



наследия:

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

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник ☒ V 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:

Решение исполкома Ленгорсовета № 963

от «05» декабря 1988 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

улица ☐ Пионерская ☐ д. ☐ 6 ☐ корп./стр. ☐ --- ☐ помещение/квартира ☐ ---

иные сведения:

Пионерская ул., д. 53, лит. Ф (согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 09.09.2015 № 90-10143762)

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):

утверждены КГИОП от 31.08.2005, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

распоряжение КГИОП об определении предмета охраны объекта культурного наследия от 24.10.2014 № 10-697, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

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

Прилагается: ☐ 19 (девятнадцать)  
(указать количество)

изображений,

согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

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

Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"

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

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

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

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

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

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

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

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

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

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

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

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

| №<br>Пп | Наименование работ                                                                                                                                                               | Сроки<br>выполнения                                                          | Примечание |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1       | На основании задания КГИОП выполнить техническое обследование объекта культурного наследия, данные результатов обследования представить в КГИОП на согласование.                 | В течение 18 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП. |            |
| 2       | На основании задания КГИОП и результатов технического обследования, разработать проект ремонта и реставрации объекта культурного наследия и представить на согласование в КГИОП. | В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП. |            |
| 3       | Выполнить ремонт и реставрацию объекта культурного наследия на основании задания и письменного разрешения КГИОП, в соответствии с согласованной КГИОП документацией.             | В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП. |            |

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

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

КГИОП

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

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

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный 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 парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

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 в помещения Памятника, каждую рабочую пятницу с 10.00 до 17.00, а также в Международный день посещения музеев и памятников культуры, а именно 18 (восемнадцатого) мая ежегодно, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем.

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 статьями 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) 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.

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

3) 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.

4) 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.

5) 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.

6) 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.

7) 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).

8) 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.

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

10) 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.

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

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

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

2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта

культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;

3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;

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

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

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

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

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

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

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

#### Приложение:

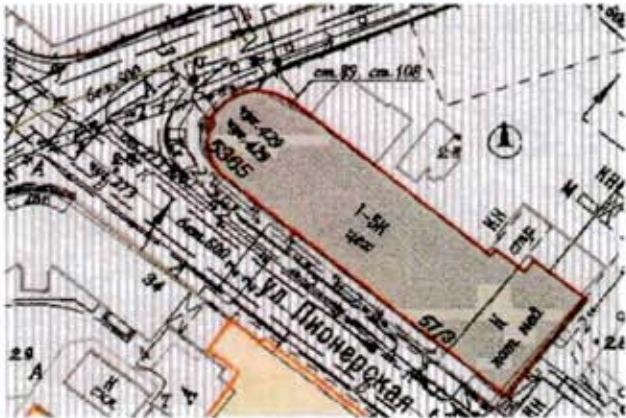
1. План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП от 31.08.2005.
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 24.10.2014 № 10-697.
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.





Приложение № 2  
к охранному обязательству

Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«ТЭЦ фабрики «Красное знамя»,  
расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф  
(Пионерская ул., 6)

| № п.п. | Видовая принадлежность предмета охраны | Элемент предмета охраны                                                                                                                                                                          | Фотофиксация                                                                                                                                                             |
|--------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | 2                                      | 3                                                                                                                                                                                                | 4                                                                                                                                                                        |
| 1      | Объемно-пространственное решение:      | местоположение, габариты и конфигурация сложного в плане одно- пятиэтажного здания, состоящего из трех объемов<br>крыша – габариты и конфигурация (плоская, односкатная, со световыми фонарями); |   |
| 2      | Конструктивная система здания:         | железобетонный каркас<br>наружные и внутренние капитальные стены,<br>две лестничные клетки – местоположение, габариты, конфигурация в плане;                                                     |                                                                                                                                                                          |

|   |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |
|---|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                | <p>центральная лестница в южной части здания – материал (железобетонная) с металлическим ограждением - рисунок: из прямых вертикальных стоек прямоугольного сечения и горизонтальных в три ряда плоских тяг на клепках, поручень- материал (дерево), профиль;</p> <p>конструкция световых фонарей из металлической обрешетки центрального зала бывш. котельного отделения</p> |  |
| 3 | Объемно-планировочное решение: | историческое объемно-планировочное решение в пределах капитальных стен.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |



|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | <p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p> <p>архитектурно-художественное решение в приемах конструктивизма; местоположение, габариты, конфигурация оконных проемов; исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнений оконных проемов, их профиль;</p> <p>материал и характер фасадной поверхности – (открытая кирпичная кладка и окрашенная гладкая штукатурка), угловая северо-западная часть здания параболическая в плане – нижняя часть трактована как цоколь, на котором верхняя составлена из полуцилиндрических объемов, верхний из которых сильно вынесен, вместе образуя башню;</p> <p>«лежачие окна» - местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>ленточное остекление проемов с заглубленными относительно плоскости фасада простенками, образующие ячейки оконных лент, расположенных одна над другой;</p> <p>тяги полуцилиндрического объема;</p> <p>«лежачие» окна по торцевым фасадам полуцилиндрического выносного объема;</p> <p>венчающий карниз полуцилиндрического объема;</p> |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



юго-западный фасад – состоит из части фасада основного объема и фасада бывшего турбинного отделения;  
основной фасад горизонтально членится на две части – нижняя высокая цокольная и верхняя – акцентирована на всю высоту здания оконными узкими вертикальными проемами между ними;

архитектурно-художественные элементы: в том числе:

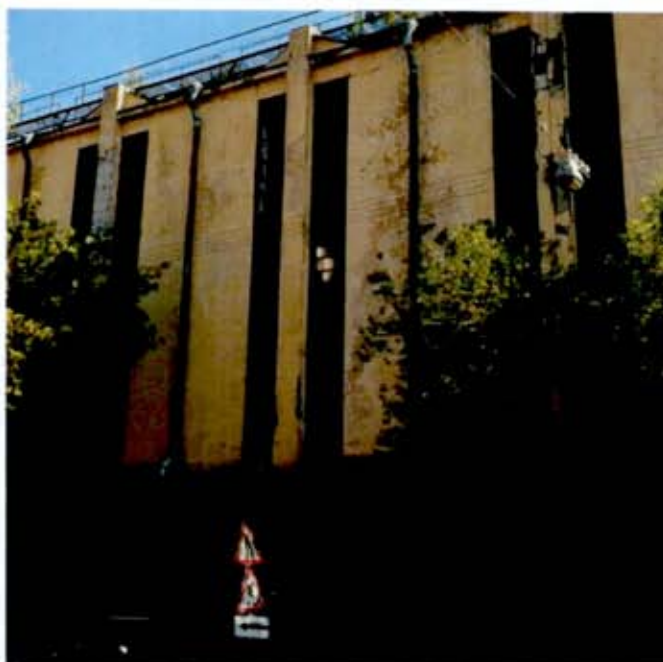
«лежачие» оконные проемы цокольного этажа;

вертикальное ленточное остекление с геометрической мелкой растекловкой в металлических переплетах оконных проемов центрального двусветного объема;

гладкие лопатки между ленточными окнами, повышены над карнизом, с фланкирующими скатами световых фонарей на кровле;

венчающий карниз;

фасад бывш. турбинного отделения – окна на одной оси по вертикали – нижнее – большое вытянутое вверх и два друг над другом вытянутые по горизонтали;





южный фасад бывш.  
турбинного отделения –  
нижняя цокольная часть и  
верхняя с витражным  
остеклением зала;

«лежачие» окна цокольного  
этажа;

витражные окна,  
составленные из отдельных  
ячеек, расчленены  
переплетами (каждый витраж  
составлен из 9-ти ячеек со  
своей мелкой расстекловкой);

лопатки, повышенные над  
карнизом;

венчающий карниз;

восточный фасад – большая  
часть бывш. котельного зала и  
с востока – бывш. турбинного  
отделения, с выступом  
лестничной клетки;



|   |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                          |
|---|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                       | <p>архитектурно-художественные элементы, в том числе –</p> <p>«лежачие» окна северной и южной лестничных клеток;</p> <p>витражные окна, составленные из отдельных ячеек, расчленены горизонтально-вертикальными тягами;</p> <p>лопатки в простенках между витражными окнами;</p>                       |                                                                                        |
| 5 | <p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p> | <p>элементы конструкций открытого железобетонного каркаса, в том числе - опоры (их конфигурация и габариты) в межоконных простенках западной стены бывш. котельного зала, пилоны, открытые поперечные и продольные балки перекрытия бывш. котельного зала с световыми фонарями в плоскости кровли;</p> |   |



псевдокессоны (имитация из железобетонных продольных и поперечных балок) перекрытия бывш.турбинного зала;



лучеобразно расходящиеся балки железобетонных перекрытий ярусов бывш.отделения водоподготовки в северной части здания;



железобетонный бак на ярусах бывш.отделения водоподготовки в северной части здания;

кранбалка – местоположение (бывш. турбинный зал), металл, клепка, с элементами конструкции;



пульт управления на  
профилированном бетонном  
цоколе, деревянные фасады,  
мраморная столешница и  
шкафы с приборами,  
расположенные полукругом –  
мраморная облицовка  
фасадов;





Приложение № 3  
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия  
регионального значения  
**«ТЭЦ фабрики «Красное знамя»»,**  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, литера Ф  
(согласно решению исполкома Ленгорсовета от 05.12.1988 № 963: Пионерская ул., 6)



Фото 1. Полуциркульный северо-западный фасад и юго-западный фасад.



Фото 2. Фрагмент юго-западный фасад.



Фото 3. Фрагмент юго-западного фасада.





Фото 4. Северо-западный фасад.



Фото 5. Фрагмент Северо-восточного фасада.



Фото 6. Юго-восточный фасад.



Фото 7. Бывш. котельный зал.



Фото 8. Бывш. котельный зал.



Фото 9. Бывш. котельный зал.





Фото 10. Бывш. турбинный зал.



Фото 11. Бывш. турбинный зал.



Фото 12. Пульт управления в бывш. турбинном зале.



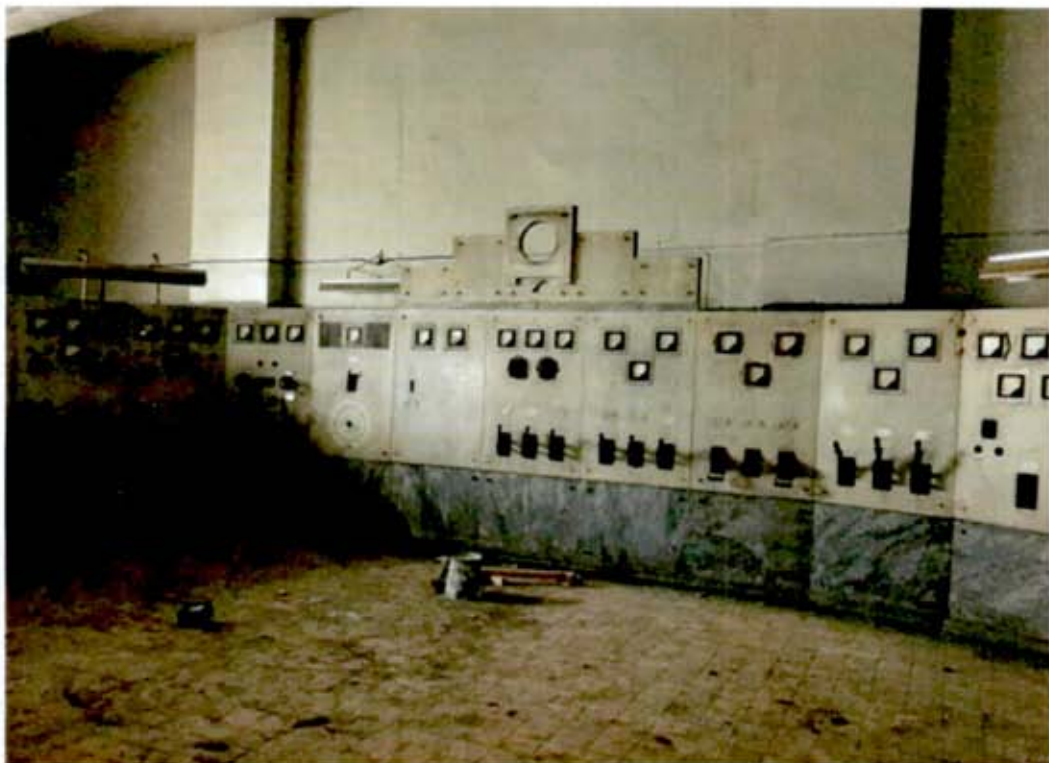


Фото 13. Шкафу с приборами в бывш. турбинном зале.



Фото 14. Бывш. отделение водоподготовки.



Фото 15. Железобетонный бак в бывш. отделение водоподготовки.



Фото 16. Центральная лестница в южной части здания.



Фото 17. Лестница в северной части здания.



Фото 18. Кровля северо-западной части здания.





Фото 19. Кровля юго-восточной части здания.



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

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

20.12.2024

№ 863-08/24

**О внесении изменений в распоряжение**  
**КГИОП от 01.02.2016 № 40-4**

1. Внести в распоряжение КГИОП от 01.02.2016 № 40-4 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — объект) следующие изменения:

1.1. В графе «регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:» охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, слово «отсутствует» заменить на «781711247760005».

1.2. В пункте 7 раздела 1 охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, слова «утверждены КГИОП от 31.08.2005, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству» заменить словами «границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 05.07.2023 № 530-рп, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству».

1.3. В пункте 8 раздела 1 охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, слова «распоряжение КГИОП об определении предмета охраны объекта культурного наследия от 24.10.2014 № 10-697, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству» заменить словами «предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 17.06.2024 № 785-рп, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству».

1.4. Изложить пункты 1 и 2 раздела «Приложение:» охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, в следующей редакции:

«1. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 05.07.2023 № 530-рп.

2. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 17.06.2024 № 785-рп.».

1.5. Изложить приложения № 1 и № 2 к охранному обязательству согласно приложениям № 1 и № 2 к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления — юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля 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, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.



4. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» 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 Комитета Богачевой Ю.О.

Заместитель председателя Комитета

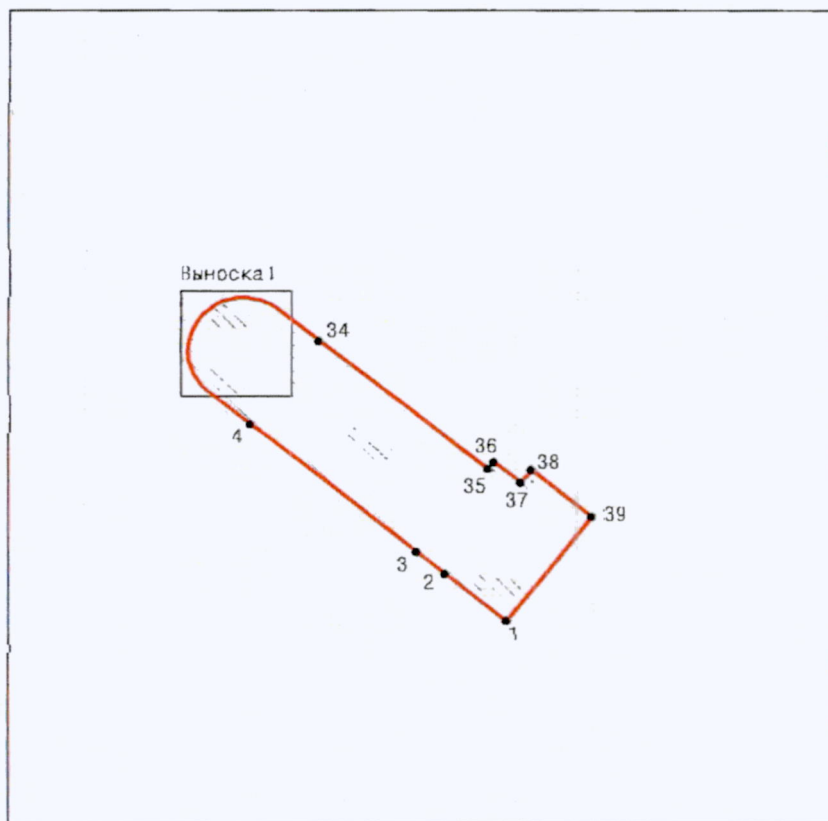


Ю.О. Богачева

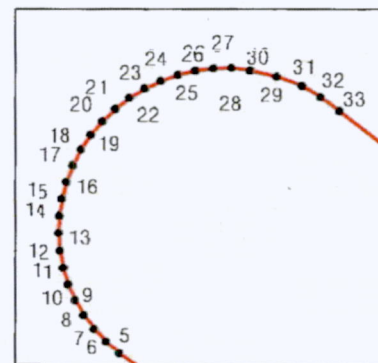
Приложение № 1 к распоряжению КГИОП  
от 20.12.2024 № 863-05/24

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения  
«ТЭЦ фабрики «Красное знамя» (далее – объект культурного наследия), расположенного  
по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., 6

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Выноска 1



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- граница объекта культурного наследия
- 1  
характерная точка границы объекта культурного наследия
- территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения

2. Перечень координат характерных точек границ территории  
объекта культурного наследия:

| Сведения о местоположении границ объекта        |               |           |                                                     |                                                       |                                                                |
|-------------------------------------------------|---------------|-----------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1. Система координат                            |               | СК-1964   |                                                     |                                                       |                                                                |
| 2. Сведения о характерных точках границ объекта |               |           |                                                     |                                                       |                                                                |
| Обозначение<br>характерных<br>точек границ      | Координаты, м |           | Метод определения<br>координат<br>характерной точки | Средняя<br>квадратическая<br>погрешность<br>положения | Описание<br>обозначения точки<br>на местности (при<br>наличии) |
|                                                 | X             | Y         |                                                     |                                                       |                                                                |
| 1                                               | 2             | 3         | 4                                                   | 5                                                     | 6                                                              |
| 1                                               | 97049.77      | 111835.32 | Метод спутниковых<br>геодезических измерений        | 0.10                                                  | —                                                              |
| 2                                               | 97060.95      | 111821.16 | Метод спутниковых<br>геодезических измерений        | 0.10                                                  | —                                                              |
| 3                                               | 97066.26      | 111814.52 | Метод спутниковых<br>геодезических измерений        | 0.10                                                  | —                                                              |
| 4                                               | 97096.82      | 111776.21 | Метод спутниковых<br>геодезических измерений        | 0.10                                                  | —                                                              |
| 5                                               | 97104.81      | 111766.18 | Метод спутниковых<br>геодезических измерений        | 0.10                                                  | —                                                              |
| 6                                               | 97105.76      | 111765.15 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 7                                               | 97106.81      | 111764.24 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 8                                               | 97107.96      | 111763.44 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 9                                               | 97109.18      | 111762.78 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 10                                              | 97110.47      | 111762.24 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 11                                              | 97111.81      | 111761.85 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 12                                              | 97113.18      | 111761.60 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 13                                              | 97114.58      | 111761.51 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 14                                              | 97115.97      | 111761.56 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 15                                              | 97117.35      | 111761.76 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 16                                              | 97118.70      | 111762.11 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 17                                              | 97120.01      | 111762.60 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |
| 18                                              | 97121.26      | 111763.23 | Аналитический метод                                 | 0.10                                                  | —                                                              |

|    |          |           |                                              |      |   |
|----|----------|-----------|----------------------------------------------|------|---|
| 19 | 97122.43 | 111763.99 | Метод спутниковых<br>геодезических измерений | 0.10 | — |
| 20 | 97123.51 | 111764.87 | Аналитический метод                          | 0.10 | — |
| 21 | 97124.49 | 111765.86 | Аналитический метод                          | 0.10 | — |
| 22 | 97125.36 | 111766.95 | Аналитический метод                          | 0.10 | — |
| 23 | 97126.11 | 111768.12 | Аналитический метод                          | 0.10 | — |
| 24 | 97126.73 | 111769.37 | Аналитический метод                          | 0.10 | — |
| 25 | 97127.21 | 111770.68 | Аналитический метод                          | 0.10 | — |
| 26 | 97127.55 | 111772.04 | Аналитический метод                          | 0.10 | — |
| 27 | 97127.74 | 111773.42 | Аналитический метод                          | 0.10 | — |
| 28 | 97127.79 | 111774.82 | Аналитический метод                          | 0.10 | — |
| 29 | 97127.56 | 111776.21 | Аналитический метод                          | 0.10 | — |
| 30 | 97127.07 | 111778.28 | Аналитический метод                          | 0.10 | — |
| 31 | 97126.31 | 111780.21 | Аналитический метод                          | 0.10 | — |
| 32 | 97125.42 | 111781.64 | Аналитический метод                          | 0.10 | — |
| 33 | 97124.30 | 111783.10 | Метод спутниковых<br>геодезических измерений | 0.10 | — |
| 34 | 97117.24 | 111791.89 | Метод спутниковых<br>геодезических измерений | 0.10 | — |
| 35 | 97085.96 | 111831.05 | Метод спутниковых<br>геодезических измерений | 0.10 | — |
| 36 | 97087.62 | 111832.44 | Метод спутниковых<br>геодезических измерений | 0.10 | — |
| 37 | 97082.71 | 111838.63 | Метод спутниковых<br>геодезических измерений | 0.10 | — |
| 38 | 97085.70 | 111841.16 | Метод спутниковых<br>геодезических измерений | 0.10 | — |
| 39 | 97074.59 | 111855.11 | Метод спутниковых<br>геодезических измерений | 0.10 | — |
| 1  | 97049.77 | 111835.32 | Метод спутниковых<br>геодезических измерений | 0.10 | — |



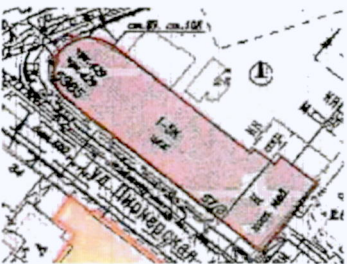
Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения  
«ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., 6

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 использования территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., 6

| №<br>пп | Видовая<br>принадлежность<br>предмета охраны | Предмет охраны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Фотофиксация                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.      | Объемно-пространственное решение             | <p>Местоположение, габариты и конфигурация сложного в плане двух-шестиэтажного здания, состоящего из трёх объёмов;</p> <p>Крыша – габариты и конфигурация (плоская, односкатная, со световыми фонарями);</p> <p>8 световых фонарей над бывшим котельным залом и 3 световых фонаря над бывшим турбинным отделением (над бывшим помещением насосной) – местоположение, габариты и конфигурация световых фонарей.</p> |    |
| 2.      | Конструктивная система здания                | <p>Железобетонный каркас в виде сложной массивной рамной монолитной железобетонной системы стоек, ригелей, ребристых перекрытий и покрытий;</p> <p>Исторические наружные и внутренние капитальные стены – кирпичные, наружные стены верхнего уровня – монолитные железобетонные;</p>                                                                                                                               |                                                                                      |



|    |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                             | <p>две лестничные клетки – местоположение, габариты, конфигурация в плане;</p> <p>центральная лестница в южной части здания – материал (железобетонная) с металлическим ограждением - рисунок: из прямых вертикальных стоек прямоугольного сечения и горизонтальных в три ряда плоских тяг на клепах, поручень - материал (дерево), профиль;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                  |
| 3. | Объемно-планировочное решение               | Историческое объемно-планировочное решение в пределах капитальных стен                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4. | Архитектурно-художественное решение фасадов | <p>Архитектурно-художественное решение в приемах конструктивизма с экспрессионистической окраской;</p> <p>материал и характер фасадной поверхности – открытая кирпичная кладка и окрашенная гладкая штукатурка;</p> <p>угловая северо-западная часть здания, параболическая в плане – нижняя часть трактована как цоколь, верхняя составлена из полуцилиндрических объемов, верхний из которых сильно вынесен, вместе образуя трёхъярусную башню, примыкающую к кирпичному торцу объема бывшего котельного зала;</p> <p>«лежачие окна», ленточное остекление проемов с заглубленными относительно плоскости фасада простенками, образующие ячейки оконных лент, расположенных одна над другой – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнения оконных проемов.</p> |     |

тяги полуцилиндрического объема;

завершающий горизонтальный  
профиль;

*юго-западный фасад* – состоит из  
двух частей: фасада бывшего  
котельного зала и фасада бывшего  
турбинного отделения;

*фасад бывшего котельного зала*  
заключен в краснокирпичное  
обрамление торцевой стены и  
турбинного отделения. По  
горизонтали членится на две части –  
первый этаж с горизонтальными  
лежащими окнами, на нём  
расположена основная часть,  
прорезанная вертикальными  
оконными проемами,  
соответствующими ритму  
железобетонных столбов;

«лежащие» оконные проемы первого  
этажа – местоположение, габариты,  
конфигурация, исторический рисунок  
расстекловки, цвет (коричневый)  
заполнений оконных проемов;

вертикальное ленточное остекление  
с геометрической мелкой  
расстекловкой в металлических  
переплетах оконных проемов  
центрального объема –  
местоположение, габариты,  
конфигурация, исторический рисунок  
расстекловки и цвет (коричневый)  
заполнений оконных проемов;





«лежачие» окна завершающего  
аттикового этажа – местоположение,  
габариты, конфигурация,  
исторический рисунок расстекловки,  
цвет (коричневый) заполнения  
оконных проемов;

гладкие лопатки между  
вертикальными окнами, повышены  
над карнизом, с фланкирующими  
скатами световых фонарей на кровле;

завершающий горизонтальный  
профиль;

*фасад помещения насосной бывшего  
турбинного отделения*

окна на одной оси по вертикали:  
нижнее большое, вытянутое по  
вертикали – местоположение, ширина  
и верхняя отметка проёма;  
два друг над другом, вытянутые по  
горизонтали – местоположение,  
габариты, конфигурация,  
исторический рисунок расстекловки и  
цвет (коричневый) заполнения  
оконных проемов;



*южный фасад бывшего турбинного отделения* из двух частей: нижняя кирпичная стена с оконными проемами и верхняя – с витражным остеклением зала;

«лежачие» окна первого этажа - местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнений оконных проемов;

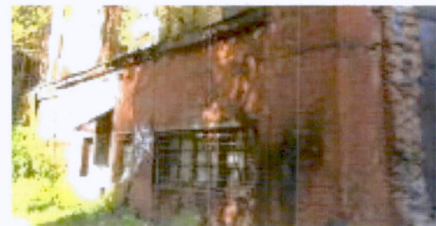
витражные окна, составленные из отдельных ячеек, разделены переплетами (каждый витраж составлен из 9-ти ячеек со своей мелкой расстекловкой) – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнений оконных проемов;

лопатки, повышенные над карнизом;

завершающий горизонтальный профиль;

*восточный фасад* – южная часть – бывшее турбинное отделение; северная часть – бывший котельный зал с витражной плоскостью остекления, аттиковым завершением; фланкирующими с севера и юга лестничными клетками;

«лежачие» окна завершающего аттикового этажа – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнений оконных проемов;





|    |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                  | <p>«лежачие» южной лестничной клетки – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнений оконных проемов;</p> <p>прямоугольное окно 1-го этажа южной лестничной клетки – местоположение, ширина и верхняя отметка проёма;</p> <p>квадратные окна 2-4-го этажей южной лестничной клетки – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнений оконных проемов;</p> <p>«лежачие» окна и витражное окно (в первоначальных габаритах) 6-го этажа северной лестничной клетки – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнений оконных проемов;</p> <p>витражные окна (7 осей) бывшего котельного отделения, составленные из отдельных ячеек, расчленены переплетами (каждый витраж составлен из 9-ти ячеек со своей мелкой расстекловкой) – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнений оконных проемов;</p> <p>«лопатки» в простенках между витражными окнами.</p> |       |
| 5. | Декоративно-художественное оформление интерьеров | <p>Элементы конструкций открытого железобетонного каркаса, в том числе – опоры (их конфигурация и габариты) в межоконных простенках западной стены бывшего котельного</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

зала, пилоны, открытые поперечные и продольные балки перекрытия бывшего котельного зала со световыми фонарями в плоскости кровли;

7 железобетонных бункеров отделки бункерного отделения бывш. котельного зала;

кессоны из железобетонных продольных и поперечных балок перекрытия бывшего турбинного зала;

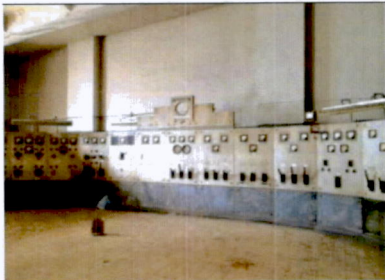
железобетонный бак на ярусах бывшего отделения водоподготовки в северной части здания — местоположение, габариты, материал;

лучеобразно расходящиеся балки железобетонных перекрытий ярусов бывшего отделения водоподготовки в северной части здания;

кранбалка — местоположение (бывший турбинный зал), металл, клепка, с элементами конструкции;





|  |  |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>приборные панели, облицованные мрамором, расположенные полукругом;</p> <p>пульт управления: мраморная столешница, деревянные фасады, профилированный бетонный цоколь</p> |    |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

Экземпляр № 2

781711247760005

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



12.09.2017

Дата съемки (число, месяц, год)

## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

ТЭЦ фабрики "Красное знамя"

## 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

1926-1928 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

- Решение Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов "О взятии под охрану зданий, находящихся на территориях Ленинграда и г. Гатчины" № 963 от 05.12.1988 г.

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

Санкт-Петербург, Пионерская ул., 6

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

- План границ территории от 31.08.2005 г.



## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: Местоположение, габариты и конфигурация сложного в плане двух-шестиэтажного здания, состоящего из трёх объёмов; Крыша – габариты и конфигурация (плоская, односкатная, со световыми фонарями); 8 световых фонарей над бывшим котельным залом и 3 световых фонаря над бывшим турбинным отделением (над бывшим помещением насосной) – местоположение, габариты и конфигурация световых фонарей. Конструктивная система здания: Железобетонный каркас в виде сложной массивной рамной монолитной железобетонной системы стоек, ригелей, ребристых перекрытий и покрытий; исторические наружные и внутренние капитальные стены – кирпичные, наружные стены верхнего уровня – монолитные железобетонные; две лестничные клетки – местоположение, габариты, конфигурация в плане; центральная лестница в южной части здания – материал (железобетонная) с металлическим ограждением - рисунок: из прямых вертикальных стоек прямоугольного сечения и горизонтальных в три ряда плоских тяг на клепах, поручень - материал (дерево), профиль; Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в пределах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: в приемах конструктивизма с экспрессионистической окраской; материал и характер фасадной поверхности – открытая кирпичная кладка и окрашенная гладкая штукатурка; угловая северо-западная часть здания, параболическая в плане – нижняя часть трактована как цоколь, верхняя составлена из полуцилиндрических объемов, верхний из которых сильно вынесен, вместе образуя трёхъярусную башню, примыкающую к кирпичному торцу объема бывшего котельного зала; «лежачие окна», ленточное остекление проемов с заглубленными относительно плоскости фасада простенками, образующие ячейки оконных лент, расположенных одна над другой – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнения оконных проемов, тяги полуцилиндрического объема; завершающий горизонтальный профиль; юго-западный фасад – состоит из двух частей: фасада бывшего котельного зала и фасада бывшего турбинного отделения; фасад бывшего котельного зала заключен в краснокирпичное обрамление торцевой стены и турбинного отделения. По горизонтали членится на две части – первый этаж с горизонтальными лежачими окнами, на нём расположена основная часть, прорезанная вертикальными оконными проемами, соответствующими ритму железобетонных столбов; «лежачие» оконные проемы первого этажа – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнения оконных проемов; вертикальное ленточное остекление с геометрической мелкой расстекловкой в металлических переплетах оконных проемов центрального объема – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнения оконных проемов; «лежачие» окна завершающего аттикового этажа – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнения оконных проемов; гладкие лопатки между вертикальными окнами, повышены над карнизом, с фланкирующими скатами световых фонарей на кровле; завершающий горизонтальный профиль; фасад помещения насосной бывшего турбинного отделения окна на одной оси по вертикали: нижнее большое, вытянутое по вертикали – местоположение, ширина и верхняя отметка проёма; два друг над другом, вытянутые по горизонтали – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнения оконных проемов; южный фасад бывшего турбинного отделения из двух частей: нижняя кирпичная стена с оконными проемами и верхняя – с витражным остеклением зала; «лежачие» окна первого этажа - местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнения оконных проемов; витражные окна, составленные из отдельных ячеек, разделены переплетами (каждый витраж составлен из 9-ти ячеек со своей мелкой расстекловкой) – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнения оконных проемов; лопатки, повышенные над карнизом; завершающий горизонтальный профиль; восточный фасад – южная часть – бывшее турбинное отделение; северная часть – бывший котельный зал с витражной плоскостью остекления, аттиковым завершением; фланкирующими с севера и юга лестничными клетками; «лежачие» окна завершающего аттикового этажа – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнения оконных проемов; «лежачие» южной лестничной клетки – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнения оконных проемов; прямоугольное окно 1-го этажа южной лестничной клетки – местоположение, ширина и верхняя отметка проёма; квадратные окна 2-4-го этажей южной лестничной клетки – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет



(коричневый) заполнения оконных проемов; «лежачие» окна и витражное окно (в первоначальных габаритах) 6-го этажа северной лестничной клетки – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнения оконных проемов; витражные окна (7 осей) бывшего котельного отделения, составленные из отдельных ячеек, расчленены переплетами (каждый витраж составлен из 9-ти ячеек со своей мелкой расстекловкой) – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнения оконных проемов; «лопатки» в простенках между витражными окнами. Декоративно-художественное оформление интерьеров: Элементы конструкций открытого железобетонного каркаса, в том числе – опоры (их конфигурация и габариты) в межоконных простенках западной стены бывшего котельного зала, пилоны, открытые поперечные и продольные балки перекрытия бывшего котельного зала со световыми фонарями в плоскости кровли; 7 железобетонных бункеров отделки бункерного отделения бывш. котельного зала; кессоны из железобетонных продольных и поперечных балок перекрытия бывшего турбинного зала; железобетонный бак на ярусах бывшего отделения водоподготовки в северной части здания – местоположение, габариты, материал; лучеобразно расходящиеся балки железобетонных перекрытий ярусов бывшего отделения водоподготовки в северной части здания; кранбалка – местоположение (бывший турбинный зал), металл, клепка, с элементами конструкции; приборные панели, облицованные мрамором, расположенные полукругом; пульт управления: мраморная столешница, деревянные фасады, профилированный бетонный цоколь.

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "ТЭЦ фабрики "Красное знамя"» № 179-р от 24.04.2017 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

|                                   |                                                                                     |                        |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Заместитель председателя<br>КГИОП |  | Аганова Галина Рэмовна |
| должность                         | подпись                                                                             | инициалы, фамилия      |

М.П.

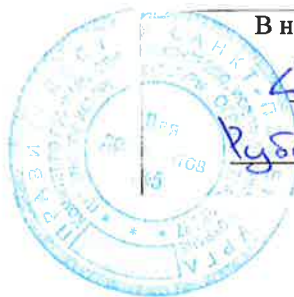
28 . 01 . 2022

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито  
и скреплено печатью

4 (четыре) листа(ов)

Рубин Давид В. П.



Рубин Д. В.

**Приложение № 5 к Акту**

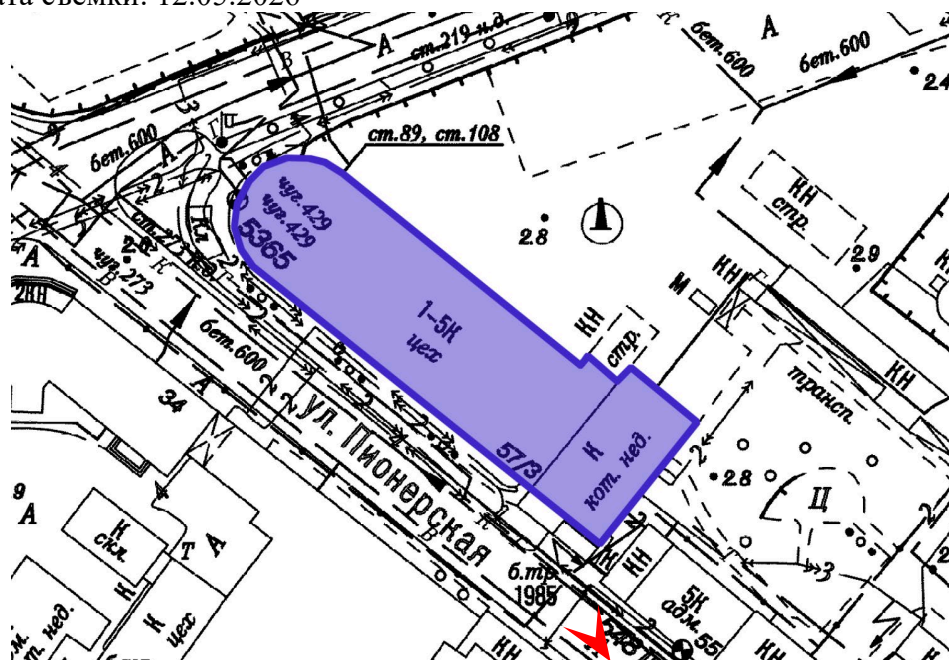
о результатах государственной историко-культурной экспертизы раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, включенного в реестр объектов: «Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Том 13.12. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», разработанного ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» в 2026 году (шифр: ЯП-665/21-П-ОСОКН), входящего в состав проектной документации «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, литера Ф», при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 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, включающего оценку воздействия таких работ на указанный объект и содержащего меры по обеспечению сохранности указанного объекта, при проведении таких работ на земельном участке в границах территории указанного объекта либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории указанного объекта

**Материалы фотофиксации**





1. Объект культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики "Красное знамя"» по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф  
Вид с юго-востока  
Дата съемки: 12.05.2026

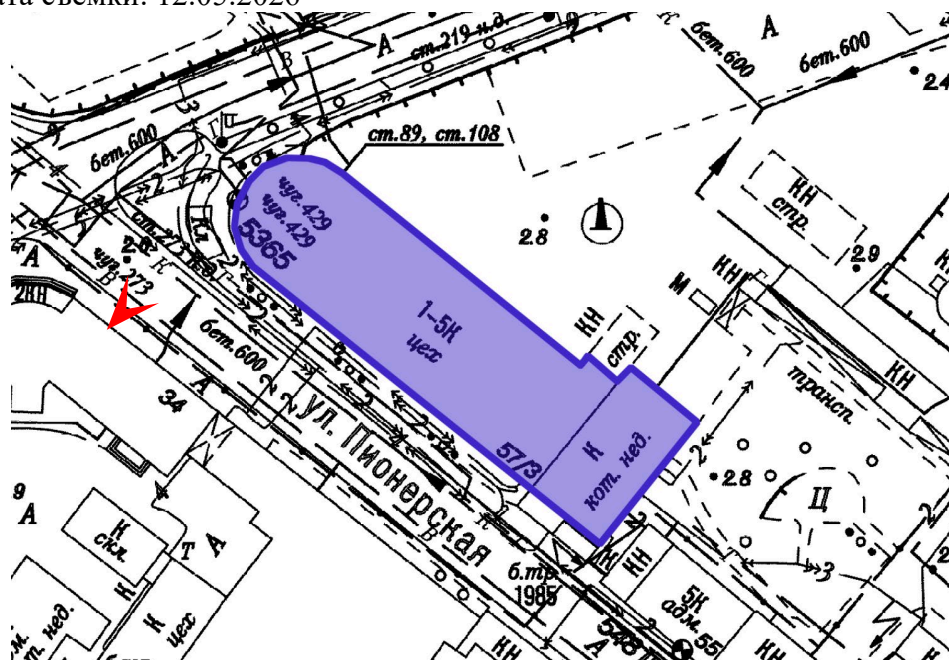






2. Объект культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики "Красное знамя"» по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф  
Вид с юга

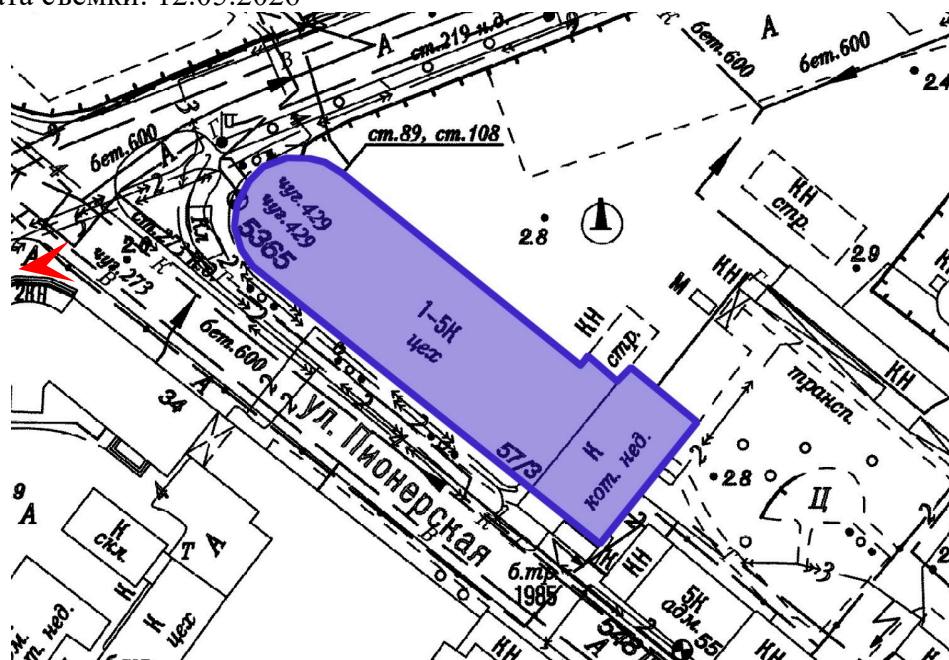
Дата съемки: 12.05.2026





3. Объект культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики "Красное знамя"» по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф  
Вид с запада

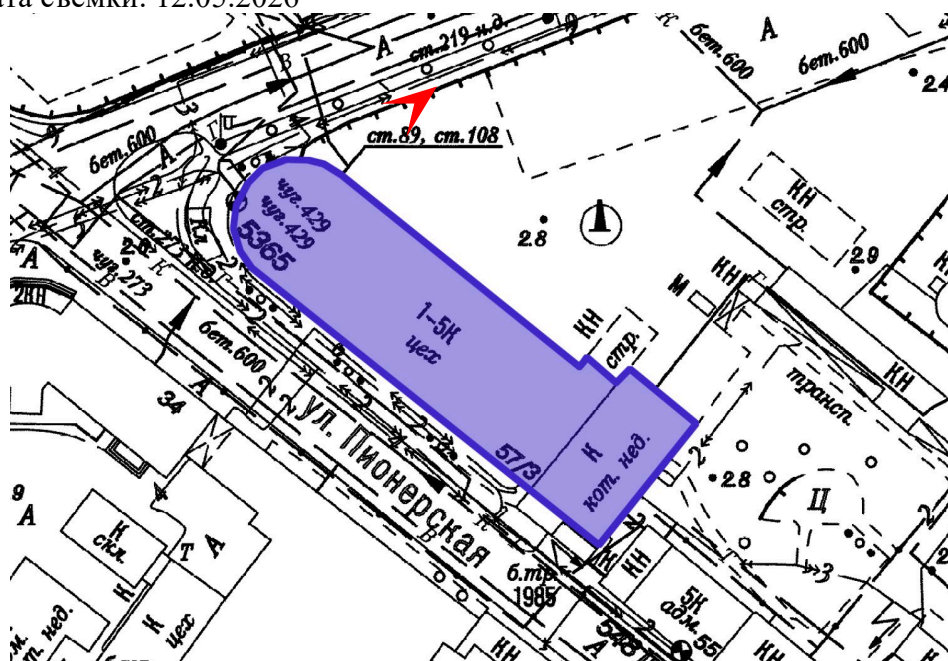
Дата съемки: 12.05.2026





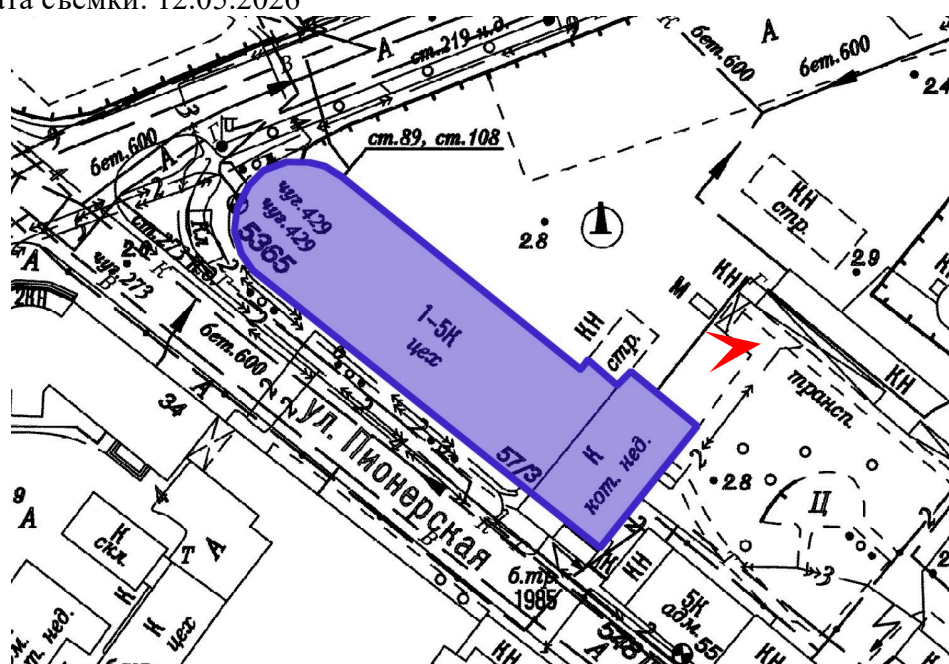


4. Объект культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики "Красное знамя"» по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф  
Вид с северо-востока  
Дата съемки: 12.05.2026





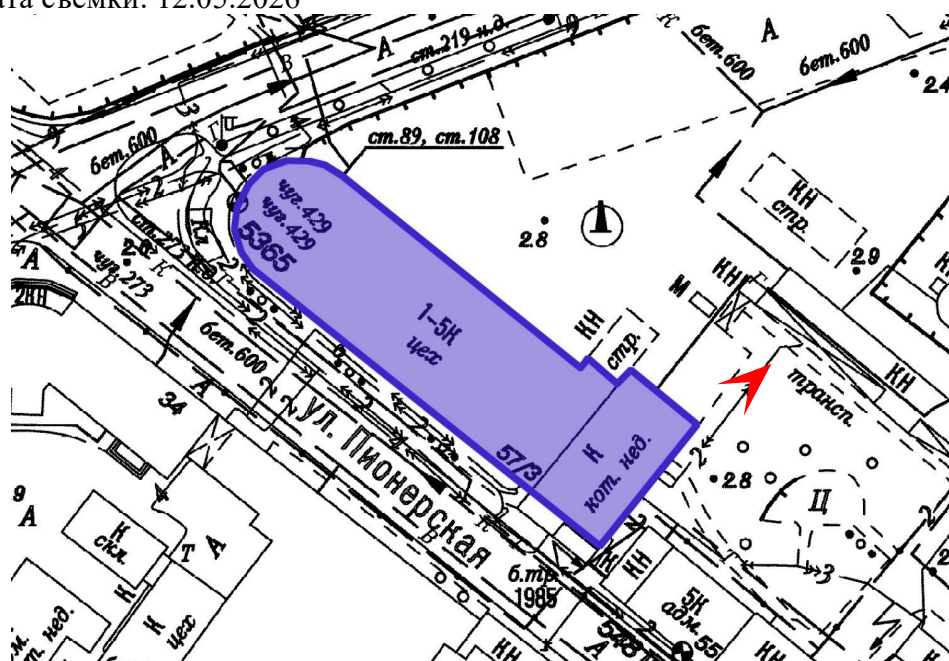
5. Объект культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики "Красное знамя"» по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф  
 Вид с востока  
 Дата съемки: 12.05.2026





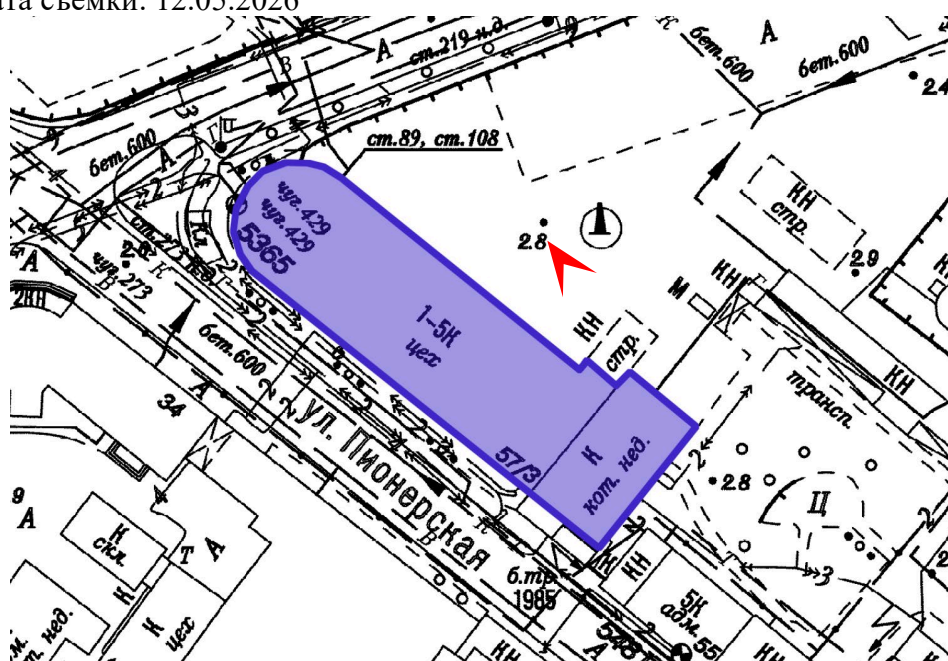


6. Объект культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики "Красное знамя"» по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф  
Вид с северо-востока  
Дата съемки: 12.05.2026

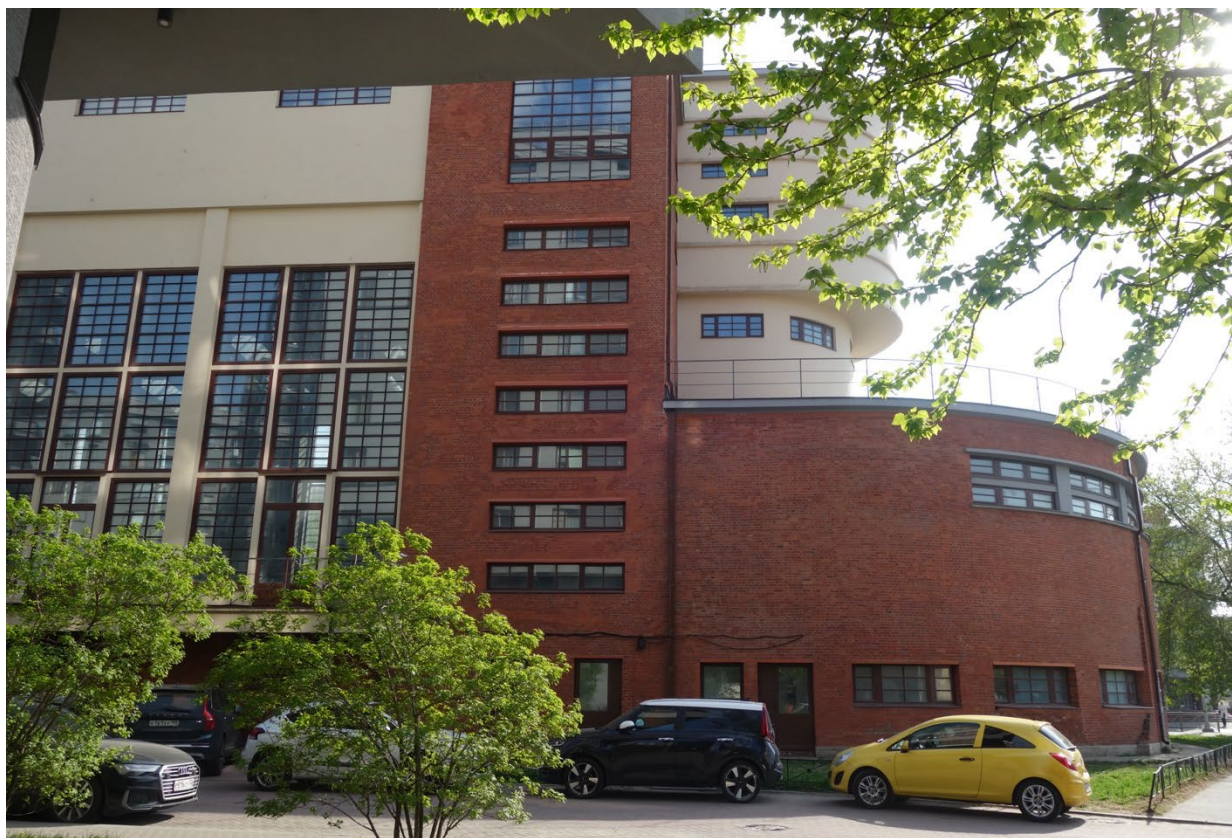




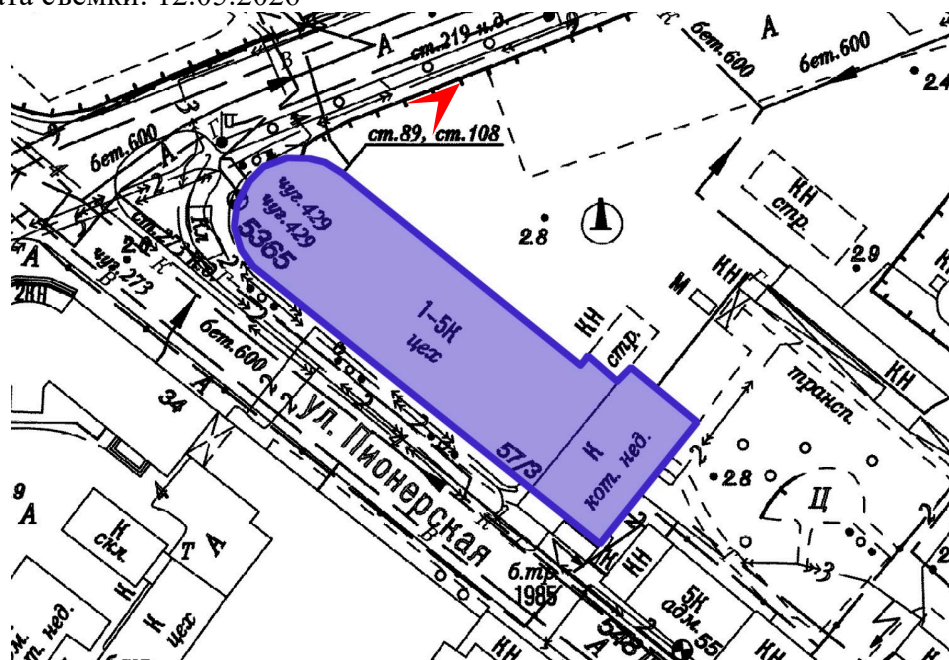
7. Объект культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики "Красное знамя"» по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф  
Вид с северо-запада  
Дата съемки: 12.05.2026







8. Объект культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики "Красное знамя"» по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф  
 Вид с северо-востока  
 Дата съемки: 12.05.2026



### **Приложение № 6 к Акту**

о результатах государственной историко-культурной экспертизы раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, включенного в реестр объектов: «Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Том 13.12. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», разработанного ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» в 2026 году (шифр: ЯП-665/21-П-ОСОКН), входящего в состав проектной документации «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, литера Ф», при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 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, включающего оценку воздействия таких работ на указанный объект и содержащего меры по обеспечению сохранности указанного объекта, при проведении таких работ на земельном участке в границах территории указанного объекта либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории указанного объекта

### **Документы технического учета:**

копия технического паспорта и копии поэтажных планов здания



~~100000~~  
**ОПЕРАТИВНЫЙ**

Администрация Санкт-Петербурга  
Комитет по управлению городским имуществом  
ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Проектно-инвентаризационное бюро  
Петроградского района

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание (часть) ТЭЦ  
район Петроградский  
город (пос.) Санкт-Петербург  
улица (пер.) Ул.Пионерска, д.53,лит. Ф

Квартал № 159  
Инвентарный № 2

# I. Регистрация прав собственности

(реестровый № \_\_\_\_\_) Фонд \_\_\_\_\_

| Дата записи | Полное наименование учреждения, предприятия или организации | Документы, устанавливающие право Собственности с указанием кем, когда и за каким номером выдан | Долевое участие при общей собственности | Подпись лица, свидетельствующего правильность записи |
|-------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------|
|             |                                                             |                                                                                                |                                         |                                                      |
|             |                                                             |                                                                                                |                                         |                                                      |
|             |                                                             |                                                                                                |                                         |                                                      |
|             |                                                             |                                                                                                |                                         |                                                      |
|             |                                                             |                                                                                                |                                         |                                                      |
|             |                                                             |                                                                                                |                                         |                                                      |
|             |                                                             |                                                                                                |                                         |                                                      |
|             |                                                             |                                                                                                |                                         |                                                      |
|             |                                                             |                                                                                                |                                         |                                                      |

## II. Экспликация земельного участка – кв. м

| Площадь участка |                     |             | Не застроенная площадь |             |        |  |  |
|-----------------|---------------------|-------------|------------------------|-------------|--------|--|--|
| по документам   | фактически          | застроенная | замошенная             | озелененная | прочая |  |  |
|                 |                     | 3456        |                        |             |        |  |  |
|                 | В том числе литер Ф | 3241        |                        |             |        |  |  |
|                 |                     |             |                        |             |        |  |  |
|                 |                     |             |                        |             |        |  |  |
|                 |                     |             |                        |             |        |  |  |

## III. Благоустройство здания – кв. м

| Водопровод | Канализация | Отопление |                                     |                          |        |        |  | центральное горячее водоснабжение | Ванны                                     |                      |                       | Газоснабжение    |              | Электроснабжение | Лифты- шт.   |          | Общая  | Основная | Вспомогательная |
|------------|-------------|-----------|-------------------------------------|--------------------------|--------|--------|--|-----------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|----------|--------|----------|-----------------|
|            |             | от ТЭЦ    | от групповой (квартирной) котельной | от собственной котельной | от АГВ | печное |  |                                   | с централизованным горячим водоснабжением | с газовыми колонками | с дровяными колонками | централизованное | Жидким газом |                  | пассажирские | Грузовые |        |          |                 |
| 6040       | 6040        |           |                                     | 6040                     |        |        |  | 6040                              |                                           |                      |                       |                  |              | 6040             |              |          | 6039,7 | 4983,5   | 1056,2          |



# VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Ф Год постройки 1927 Число этажей 1-2-3-4-6  
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки простая

| №      | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов           | Техническое состояние                            | Уд. вес | Попр. | Уд. вес с погр. | Износ % | % износа к стр. |
|--------|---------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------|-------|-----------------|---------|-----------------|
| 1      | 2                                     | 3                                           | 4                                                | 5       | 6     | 7               | 8       | 9               |
| 1      | Фундаменты                            | бутовый ленточный                           | трещины по окнами, значит. искр. цоколя          | 13.0    |       | 13.0            | 30.0    | 3.90            |
| 2      | Стены и их наружная отделка           | кирпичные, частично оштукатурены и окрашены | трещины в кладке карниза, выпад. отд. кирп.      | 29.0    |       | 29.0            | 35.0    | 10.15           |
|        | Перегородки                           | кирпичные                                   |                                                  |         |       |                 |         |                 |
| 3      | чердачное                             | ж/б сборные и монолит. по ж/б балкам        | неровности потлка, сырые пятна в местах опирания | 22.0    |       | 22.0            | 35.0    | 7.70            |
|        | междуэтажное                          | ж/б сборные и монолитные по ж/б балкам      |                                                  |         |       |                 |         |                 |
|        | надподвальное                         |                                             |                                                  |         |       |                 |         |                 |
| 4      | Крыша                                 | метал. по дер. строп и обреш и рулон по ж/б | имеются протечки                                 | 4.0     |       | 4.0             | 45.0    | 1.80            |
| 5      | Полы                                  | цементные, линолеум                         | изношены в ходовых местах                        | 3.0     |       | 3.0             | 45.0    | 1.35            |
| 6      | Проемы оконные                        | деревянные створные и глухие                | неплот. притвор, перекошены                      | 9.0     |       | 9.0             | 45.0    | 4.05            |
|        | Проемы дверные                        | деревянные, металич.                        |                                                  |         |       |                 |         |                 |
| 7      | Внутренняя отделка                    | штукатурка, окраска                         | загрязнение окр. слоя, отпад. штукатурки         | 6.0     |       | 6.0             | 50.0    | 3.00            |
| 8      | отопление                             | мет. трубы                                  | требуется ремонт                                 | 13.0    |       | 13.0            | 40.0    | 5.20            |
|        | водопровод                            | мет. тркбы                                  |                                                  |         |       |                 |         |                 |
|        | канализация                           | чугун. трубы                                |                                                  |         |       |                 |         |                 |
|        | горячее водоснабжение                 | от собств. котельной                        |                                                  |         |       |                 |         |                 |
|        | ванны                                 |                                             |                                                  |         |       |                 |         |                 |
|        | газ или электроплиты                  |                                             |                                                  |         |       |                 |         |                 |
|        | мусоропровод                          |                                             |                                                  |         |       |                 |         |                 |
|        | электроосвещение                      | наруж. проводка                             |                                                  |         |       |                 |         |                 |
|        | радио                                 | от гор. сети                                |                                                  |         |       |                 |         |                 |
|        | телевидение                           |                                             |                                                  |         |       |                 |         |                 |
|        | телефон                               | от гор. сети                                |                                                  |         |       |                 |         |                 |
| 9      | Лестницы                              | плит ступ. по ж/б косоурам                  | сост. удовлетв.                                  | 1.0     |       | 1.0             | 35.0    | 0.35            |
|        | Прочие работы                         | отм.                                        |                                                  |         |       |                 |         |                 |
| Итого: |                                       |                                             |                                                  | 100.0   |       | 100.0           |         | 37.50           |

% износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 38\% \text{ (по дому)}$





уд. вес с поправками

поправками

\_\_\_\_\_

[illegible]

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

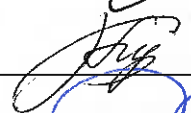
| Литера | Наименование ограждений и сооружений | Материал, конструкция | Размеры     |                   | Площадь (кв. м) | № сборника | № таблицы | Измеритель | Стоимость измерителя по таблице | Поправки на климатический район | Восстановительная стоимость в руб. | % износа | Действительная стоимость в руб. |
|--------|--------------------------------------|-----------------------|-------------|-------------------|-----------------|------------|-----------|------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|----------|---------------------------------|
|        |                                      |                       | Диаметр (м) | Ширина высота (м) |                 |            |           |            |                                 |                                 |                                    |          |                                 |
| г      | Дымов.труба                          | кирпич                | 8,25        | 75                | 214             | 19         | 96        | Шт.        | 101000                          |                                 | 101000                             | 40       | 60600                           |
|        |                                      |                       |             |                   |                 |            |           |            |                                 |                                 |                                    |          |                                 |
|        |                                      |                       |             |                   |                 |            |           |            |                                 |                                 |                                    |          |                                 |
|        |                                      |                       |             |                   |                 |            |           |            |                                 |                                 |                                    |          |                                 |
|        |                                      |                       |             |                   |                 |            |           |            |                                 |                                 |                                    |          |                                 |
|        |                                      |                       |             |                   |                 |            |           |            |                                 |                                 |                                    |          |                                 |

### ХІV. Общая стоимость (в руб.)

| В ценах<br>какого<br>года | Основные строения |                     | Служебные постройки |                     | Сооружения   |                     | Всего             |           |
|---------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------|-------------------|-----------|
|                           | восстановит.      | действи-<br>тельная | восстановит.        | действи-<br>тельная | восстановит. | действи-<br>тельная | восстано-<br>вит. | действит. |
| 1969                      | 476468            | 295410              |                     |                     | 101000       | 60600               | 577468            | 356010 X  |
|                           |                   |                     |                     |                     |              |                     |                   |           |
|                           |                   |                     |                     |                     |              |                     |                   |           |
|                           |                   |                     |                     |                     |              |                     |                   |           |
|                           |                   |                     |                     |                     |              |                     |                   |           |
|                           |                   |                     |                     |                     |              |                     |                   |           |
|                           |                   |                     |                     |                     |              |                     |                   |           |

\* Оценка в сумме 06.10.11г. Лашерова

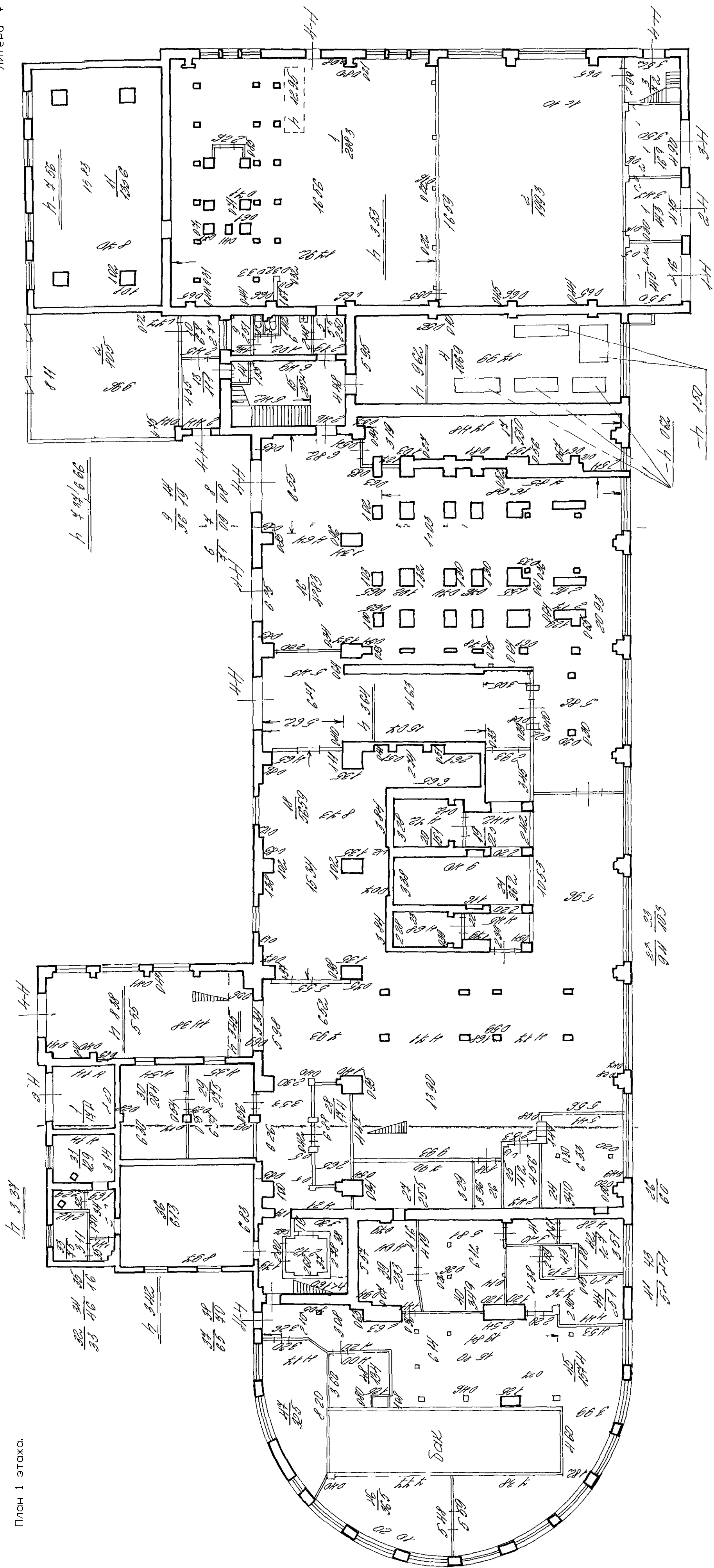
“ 28 “ марта 20 03 г. Исполнитель  Бокова О.В.

“ 14 “ апреля 20 03 г. Проверил  Бурова Е.В.

“ “ “ 20 03 г. Начальник бюро  Козодаев А.Н.

### ХV. Отметка о последующих обследованиях

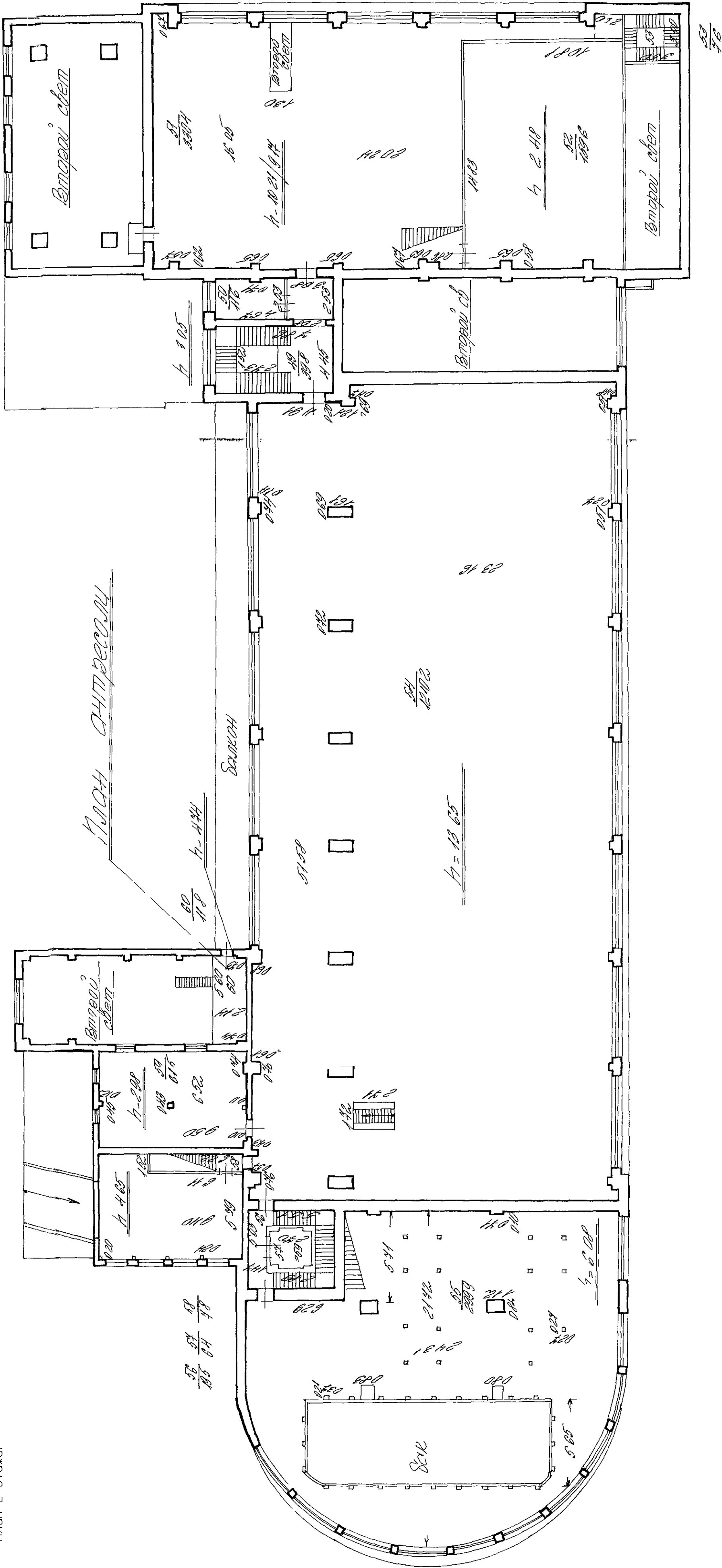
| Дата обследования | “ “ 19 г. | “ “ 19 г. | “ “ 19 г. |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| Обследовал        |           |           |           |
| Проверил          |           |           |           |
| Начальник бюро    |           |           |           |

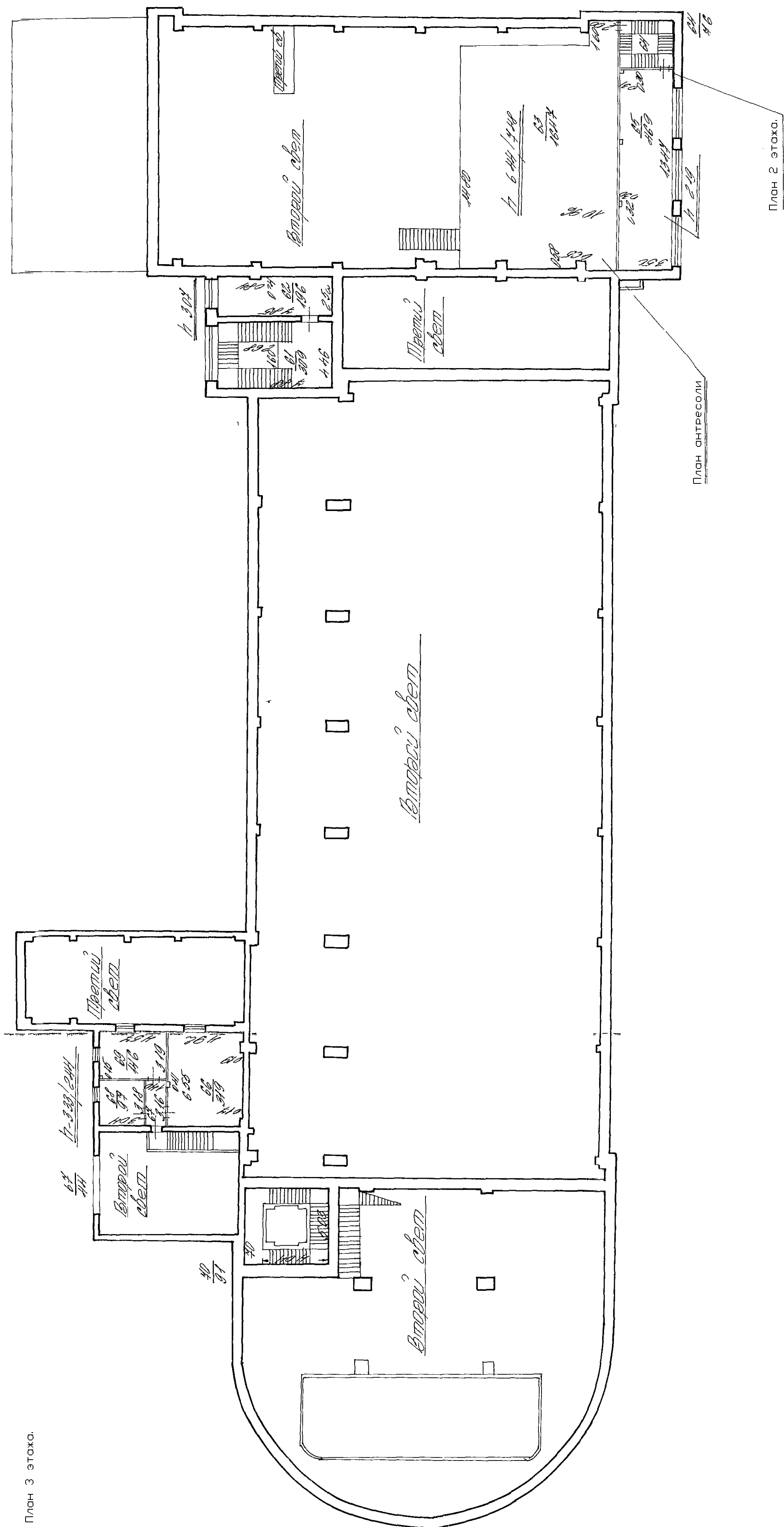


План 1 этажа.



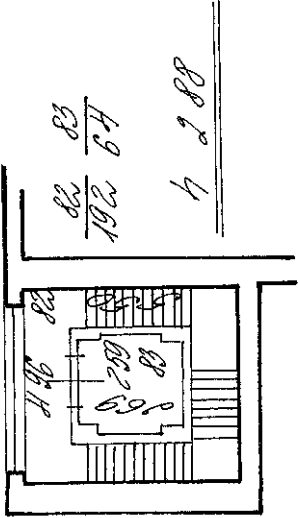
План 2 этажа.



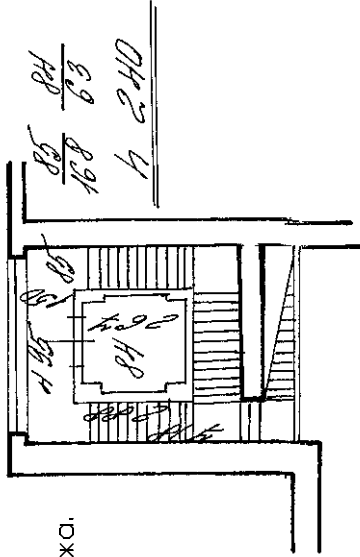




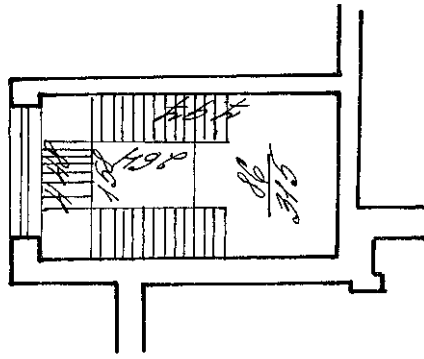
План 4 этажа.



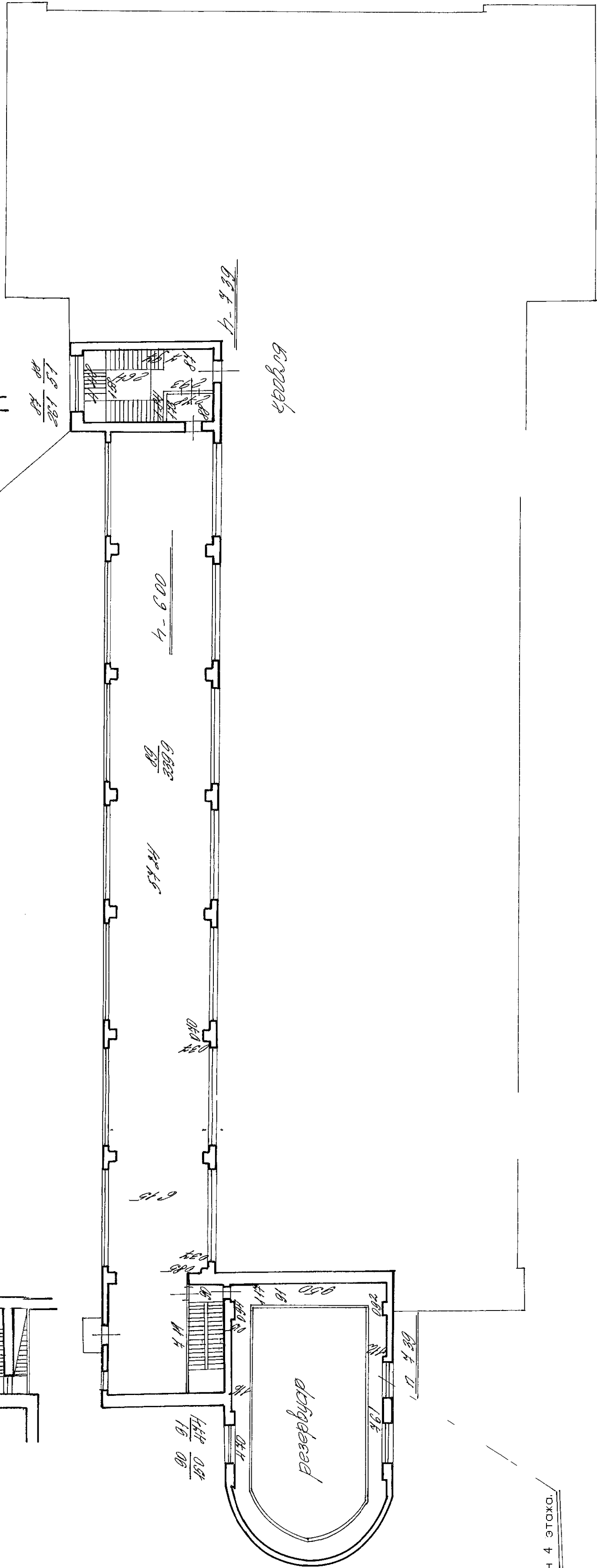
План 5 этажа.



План 5 этажа.



План 6 этажа.



План 4 этажа.

Дополнительные сведения: поэтажные планы по состоянию на 28.03.2003 г.

|                                                                                                                         |                                                              |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| Филиал ГУП ГУИОН<br>Проектно-инвентаризационное бюро<br>Василеостровского и Петроградского районов<br>г.Санкт-Петербург |                                                              | Инв.№<br>11/01-1538 |
| Лист                                                                                                                    | Поэтажный план<br>дома 3, по улице Пионерская,<br>Литера "ф" | Масштаб<br>1:200    |
| Дата                                                                                                                    | Должностное лицо                                             | Подпись             |
| 08.07.2015                                                                                                              | Начальник филиала<br>Прокopenko Н.Д.                         | 25                  |
| 08.07.2015                                                                                                              | Руководитель группы<br>Константинова А.В.                    |                     |
| 08.07.2015                                                                                                              | Исполнитель<br>Баринаева С.В.                                |                     |



Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Петроградского района  
 Ведомость помещений и их площадей  
 Приложение к поэтажному плану  
 Адрес: г.Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф

Нежилые помещения

| Этаж                    | № помещения | № части помещения | Наименование части помещения | Общая площадь, кв.м. | Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м | Высота, м | Примечание |
|-------------------------|-------------|-------------------|------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| 1                       | <b>1-Н</b>  | 1                 | трансформаторная подстанция  | 14.5                 |                                                                             | 4.40      |            |
| Итого по помещению 1-Н: |             |                   |                              | 14.5                 |                                                                             |           |            |
| 1                       | <b>2-Н</b>  | 1                 | трансформаторная подстанция  | 14.3                 |                                                                             | 4.40      |            |
| Итого по помещению 2-Н: |             |                   |                              | 14.3                 |                                                                             |           |            |
| 1                       | <b>3-Н</b>  | 1                 | трансформаторная подстанция  | 16.9                 |                                                                             | 4.40      |            |
| Итого по помещению 3-Н: |             |                   |                              | 16.9                 |                                                                             |           |            |
| 1                       | <b>4-Н</b>  | 1                 | кабинет                      | 288.3                |                                                                             | 3.53      |            |
|                         |             | 2                 | трансформаторная подстанция  | 199.3                |                                                                             | 3.53      |            |
|                         |             | 3                 | лестница                     | 7.2                  |                                                                             |           |            |
|                         |             | 4                 | кабинет                      | 106.9                |                                                                             | 9.62      |            |
|                         |             | 5                 | коридор                      | 5.5                  |                                                                             | 3.53      |            |
|                         |             | 6                 | умывальная                   | 7.1                  |                                                                             | 3.53      |            |
|                         |             | 7                 | туалет                       | 0.9                  |                                                                             | 3.53      |            |
|                         |             | 8                 | туалет                       | 0.8                  |                                                                             | 3.53      |            |
|                         |             | 9                 | кладовая                     | 3.6                  |                                                                             | 3.53      |            |
|                         |             | 10                | коридор                      | 6.7                  |                                                                             | 6.66      |            |
|                         |             | 11                | кабинет                      | 133.6                |                                                                             | 7.56      |            |
|                         |             | 12                | кабинет                      | 80.5                 |                                                                             | 6.66      |            |
|                         |             | 13                | коридор                      | 11.1                 |                                                                             | 6.66      |            |
|                         |             | 14                | тамбур                       | 1.9                  |                                                                             | 3.53      |            |
|                         |             | 15                | лестница                     | 25.4                 |                                                                             | 3.53      |            |
|                         |             | 16                | кабинет                      | 428.3                |                                                                             | 3.64      |            |
|                         |             | 17                | кабинет                      | 53.0                 |                                                                             | 3.64      |            |
|                         |             | 18                | кабинет                      | 565.9                |                                                                             | 3.64      |            |
|                         |             | 19                | кабинет                      | 22.3                 |                                                                             | 3.64      |            |
|                         |             | 20                | кабинет                      | 15.1                 |                                                                             | 3.64      |            |
|                         |             | 21                | кабинет                      | 36.2                 |                                                                             | 3.64      |            |
|                         |             | 22                | кабинет                      | 9.4                  |                                                                             | 3.64      |            |
|                         |             | 23                | кабинет                      | 10.3                 |                                                                             | 3.64      |            |
|                         |             | 24                | кабинет                      | 34.0                 |                                                                             | 3.64      |            |
|                         |             | 25                | кладовая                     | 11.2                 |                                                                             | 3.64      |            |
|                         |             | 26                | кладовая                     | 6.0                  |                                                                             | 3.64      |            |
|                         |             | 27                | раздевалка                   | 25.5                 |                                                                             | 3.64      |            |
|                         |             | 28                | кладовая                     | 17.4                 |                                                                             | 3.64      |            |
|                         |             | 29                | склад                        | 27.5                 |                                                                             | 3.42      |            |
|                         |             | 30                | склад                        | 28.4                 |                                                                             | 3.42      |            |
|                         |             | 31                | склад                        | 12.9                 |                                                                             | 3.37      |            |
|                         |             | 32                | кладовая                     | 3.3                  |                                                                             | 3.37      |            |
|                         |             | 33                | кладовая                     | 7.5                  |                                                                             | 3.37      |            |
|                         |             | 34                | коридор                      | 4.6                  |                                                                             | 3.37      |            |
|                         |             | 35                | кладовая                     | 1.6                  |                                                                             | 3.37      |            |
|                         |             | 36                | склад                        | 61.3                 |                                                                             | 3.42      |            |
|                         |             | 37                | кладовая                     | 6.5                  |                                                                             | 3.64      |            |
|                         |             | 38                | кладовая                     | 7.0                  |                                                                             | 3.64      |            |
|                         |             | 39                | раздевалка                   | 23.3                 |                                                                             | 3.64      |            |
|                         |             | 40                | раздевалка                   | 34.9                 |                                                                             | 3.64      |            |
|                         |             | 41                | коридор                      | 5.4                  |                                                                             | 3.64      |            |
|                         |             | 42                | душевая                      | 12.7                 |                                                                             | 3.64      |            |
|                         |             | 43                | душевая                      | 4.4                  |                                                                             | 3.64      |            |
|                         |             | 44                | раздевалка                   | 25.1                 |                                                                             | 3.64      |            |

|                               |     |    |                             |        |  |       |  |
|-------------------------------|-----|----|-----------------------------|--------|--|-------|--|
|                               |     | 45 | кабинет                     | 157.4  |  | 3.64  |  |
|                               |     | 46 | кабинет                     | 36.5   |  | 3.64  |  |
|                               |     | 47 | кабинет                     | 32.5   |  | 3.64  |  |
|                               |     | 48 | кабинет                     | 13.4   |  | 3.64  |  |
| 2                             |     | 49 | лестница                    | 39.8   |  | 3.05  |  |
|                               |     | 50 | кабинет                     | 11.6   |  | 3.05  |  |
|                               |     | 51 | котельная                   | 330.4  |  | 9.17  |  |
|                               |     | 52 | трансформаторная подстанция | 159.6  |  | 2.48  |  |
|                               |     | 53 | лестница                    | 7.6    |  |       |  |
|                               |     | 54 | котельная                   | 1210.2 |  | 13.65 |  |
|                               |     | 55 | кабинет                     | 299.9  |  | 6.08  |  |
|                               |     | 56 | лестница                    | 19.5   |  | 6.08  |  |
|                               |     | 57 | кладовая                    | 6.4    |  | 6.08  |  |
|                               |     | 58 | лестница                    | 7.8    |  |       |  |
|                               |     | 59 | кабинет                     | 61.5   |  | 2.98  |  |
| антре соль                    |     | 60 | подсобное помещение         | 11.8   |  | 4.74  |  |
| 3                             |     | 61 | лестница                    | 30.9   |  | 3.07  |  |
|                               |     | 62 | кабинет                     | 19.6   |  | 3.07  |  |
| антре соль                    |     | 63 | трансформаторная подстанция | 164.7  |  | 6.44  |  |
| 3                             |     | 64 | лестница                    | 7.6    |  |       |  |
| 2                             |     | 65 | трансформаторная подстанция | 46.9   |  | 2.19  |  |
| 3                             |     | 66 | склад                       | 31.9   |  | 3.33  |  |
|                               |     | 67 | коридор                     | 4.4    |  | 2.44  |  |
|                               |     | 68 | кабинет                     | 9.7    |  | 2.44  |  |
|                               |     | 69 | кабинет                     | 14.6   |  | 2.44  |  |
| 2                             |     | 70 | лестница                    | 9.1    |  |       |  |
| 4                             |     | 71 | лестница                    | 30.8   |  | 4.32  |  |
|                               |     | 72 | лаборатория                 | 11.5   |  | 4.32  |  |
|                               |     | 73 | коридор                     | 6.5    |  | 4.32  |  |
|                               |     | 74 | туалет                      | 1.0    |  | 4.32  |  |
| 2                             |     | 75 | кабинет                     | 104.6  |  | 4.5   |  |
| 3                             |     | 76 | трансформаторная подстанция | 46.9   |  | 5.69  |  |
|                               |     | 77 | лестница                    | 7.6    |  | 5.69  |  |
|                               |     | 78 | лестница                    | 19.0   |  | 3.37  |  |
|                               |     | 79 | кладовая                    | 6.4    |  | 3.37  |  |
|                               |     | 80 | коридор                     | 7.1    |  | 3.37  |  |
|                               |     | 81 | кабинет                     | 96.4   |  | 8.31  |  |
| 4                             |     | 82 | лестница                    | 19.2   |  | 2.88  |  |
|                               |     | 83 | кабинет                     | 6.4    |  | 2.88  |  |
| 5                             |     | 84 | кабинет                     | 6.3    |  | 2.4   |  |
|                               |     | 85 | лестница                    | 16.8   |  | 2.4   |  |
|                               |     | 86 | лестница                    | 31.5   |  |       |  |
| 6                             |     | 87 | лестница                    | 26.1   |  | 7.39  |  |
|                               |     | 88 | тамбур                      | 5.1    |  | 2.4   |  |
| 3                             |     | 89 | кабинет                     | 339.9  |  | 6     |  |
| 4                             |     | 90 | лестница                    | 15.0   |  | 6     |  |
|                               |     | 91 | кабинет                     | 47.4   |  | 7.39  |  |
| Итого по помещению 4-Н:       |     |    |                             | 5976.6 |  |       |  |
| 1                             | 5-Н | 1  | кладовая                    | 17.4   |  | 3.37  |  |
| Итого по помещению 5-Н:       |     |    |                             | 17.4   |  |       |  |
|                               |     |    |                             |        |  |       |  |
| Итого по нежилым помещениям : |     |    |                             | 6039.7 |  |       |  |
|                               |     |    |                             |        |  |       |  |

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 6039.7

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,  
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: -

необорудованная площадь, кв. м: -

***По состоянию на 28.07.2003 г.***

Исполнил: \_\_\_\_\_ / Баринова С.В. /

Проверил: \_\_\_\_\_ / Константинова А.В. /

Начальник филиала ГУП  
"ГУИОН" ПИБ

Василеостровского и  
Петроградского районов \_\_\_\_\_ / Н.Д.Прокопенко /

« 08 » \_\_\_\_\_ июля 2015 г.

### **Приложение № 7 к Акту**

о результатах государственной историко-культурной экспертизы раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, включенного в реестр объектов: «Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Том 13.12. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», разработанного ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» в 2026 году (шифр: ЯП-665/21-П-ОСОКН), входящего в состав проектной документации «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, литера Ф», при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 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, включающего оценку воздействия таких работ на указанный объект и содержащего меры по обеспечению сохранности указанного объекта, при проведении таких работ на земельном участке в границах территории указанного объекта либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории указанного объекта

### **Правоустанавливающие документы:**

копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.03.2026, поступившего на рассмотрение 12.03.2026, 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: 1                                                                                                                                                                                    | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 11 |
| 13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32999024                                                 |                                                                                                                                                                                                              |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                    | 78:07:0003157:1815                                                                                                                                                                                           |                   |                          |
|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                              |                   |                          |
| Номер кадастрового квартала:                                                          | 78:07:0003157                                                                                                                                                                                                |                   |                          |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  | 18.08.2015                                                                                                                                                                                                   |                   |                          |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                           |                   |                          |
| Местоположение:                                                                       | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.Ориентир г.Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53. Почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 53. |                   |                          |
| Площадь, м2:                                                                          | 3601 +/- 2                                                                                                                                                                                                   |                   |                          |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                           | 16641213.44                                                                                                                                                                                                  |                   |                          |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 78:07:0003157:1562, 78:07:0003157:2134, 78:07:0000000:3133, 78:07:0003157:2353                                                                                                                               |                   |                          |
| Категория земель:                                                                     | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                     |                   |                          |
| Виды разрешенного использования:                                                      | Для размещения промышленных объектов                                                                                                                                                                         |                   |                          |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                   |                   |                          |
| Особые отметки:                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                           |                   |                          |
| Получатель выписки:                                                                   | Аверьянова Юлия Сергеевна                                                                                                                                                                                    |                   |                          |

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

|                                       |                           |                    |                          |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| Земельный участок                     |                           |                    |                          |
| вид объекта недвижимости              |                           |                    |                          |
| Лист № 1 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 9 | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 11 |
| 13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32999024 |                           |                    |                          |
| Кадастровый номер:                    |                           | 78:07:0003157:1815 |                          |

|   |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                          |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                  | Физическое лицо                                                          |
|   | 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<br>78:07:0003157:1815-78/011/2021-2<br>25.11.2021 13:58:49 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1                                                                                                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют                                                       |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                          |
|   | 5.1 вид:                                                                                                                                              | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                           |                                                                          |
|   | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 28.08.2015 11:46:23                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                          |
|   | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 78-78/031-78/055/031/2015-256/2                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                          |
|   | 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, № 78/201/15-219681, выдан 27.08.2015, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу |                                                                          |
|   | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                          |

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

|                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Земельный участок                     |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
| Лист № 2 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 9                                                                                                                             | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                                                                    | Всего листов выписки: 11 |
| 13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32999024 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 78:07:0003157:1815                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       |                                                                                                                                                       | 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:                                                                                                                                                                                     |                          |
| 5.2                                   | вид:                                                                                                                                                  | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                           |                          |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 28.08.2015 11:46:07                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 78-78/031-78/055/031/2015-256/3                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
|                                       | 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, № 78/201/15-219681, выдан 27.08.2015, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу |                          |
|                                       | 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:                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
| 5.3                                   | вид:                                                                                                                                                  | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                           |                          |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 28.08.2015 11:45:54                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |



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: 9 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 11 |

13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32999024

Кадастровый номер:

78:07:0003157:1815

|     |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 78-78/031-78/055/031/2015-256/4                                                                                                                                                                                                                                      |
|     | 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, № 78/201/15-219681, выдан 27.08.2015, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу |
|     | 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:                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5.4 | вид:                                                                                                                                                  | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                           |
|     | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 28.08.2015 11:45:41                                                                                                                                                                                                                                                  |
|     | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 78-78/031-78/055/031/2015-256/5                                                                                                                                                                                                                                      |
|     | 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, № 78/201/15-219681, выдан 27.08.2015, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу |



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: 9 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 11 |

13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32999024

Кадастровый номер:

78:07:0003157:1815

|     |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|     |                                                                                                                                                       | 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:                                                                                                                                                                                     |                    |
| 5.5 | вид:                                                                                                                                                  | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                           |                    |
|     | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 28.08.2015 11:45:28                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |
|     | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 78-78/031-78/055/031/2015-256/6                                                                                                                                                                                                                                      |                    |
|     | 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, № 78/201/15-219681, выдан 27.08.2015, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу |                    |
|     | 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 № 5 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 9 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 11 |

13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32999024

Кадастровый номер: 78:07:0003157:1815

|     |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|     |                                                                                                                                                       | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                                                                                                                                     |  |
| 5.6 | вид:                                                                                                                                                  | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                           |  |
|     | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 28.08.2015 11:45:14                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|     | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 78-78/031-78/055/031/2015-256/7                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|     | 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, № 78/201/15-219681, выдан 27.08.2015, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу |  |
|     | 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:                                |                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 5.7 | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|     | вид:                                                                                                                                                  | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                           |  |
|     | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 28.08.2015 11:45:02                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|     | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 78-78/031-78/055/031/2015-256/8                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|     | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|     | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | публичный                                                                                                                                                                                                                                                            |  |



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: 9                                                                                                                             | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                                                                    | Всего листов выписки: 11 |
| 13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32999024 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 78:07:0003157:1815                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|                                       | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Кадастровый паспорт земельного участка, № 78/201/15-219681, выдан 27.08.2015, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу |                          |
|                                       | 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:                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
| 5.8                                   | вид:                                                                                                                                                  | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                           |                          |
|                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 28.08.2015 11:44:49                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
|                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 78-78/031-78/055/031/2015-256/9                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
|                                       | 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, № 78/201/15-219681, выдан 27.08.2015, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу |                          |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |

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

|                          |                           |                   |                          |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок        |                           |                   |                          |
| вид объекта недвижимости |                           |                   |                          |
| Лист № 7 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 9 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 11 |

13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32999024

Кадастровый номер: 78:07:0003157:1815

|      |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|      |                                                                                                                                                       | 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:                                                                                                                                                                                     |                    |
| 5.9  | вид:                                                                                                                                                  | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                           |                    |
|      | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 28.08.2015 11:44:34                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |
|      | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 78-78/031-78/055/031/2015-256/10                                                                                                                                                                                                                                     |                    |
|      | 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, № 78/201/15-219681, выдан 27.08.2015, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу |                    |
|      | 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:                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |
| 5.10 | вид:                                                                                                                                                  | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                           |                    |
|      | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 28.08.2015 11:44:09                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |



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: 9 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 11 |

13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32999024

Кадастровый номер: 78:07:0003157:1815

|      |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 78-78/031-78/055/031/2015-256/11                                                                                                                                                                                                                                     |
|      | 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, № 78/201/15-219681, выдан 27.08.2015, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу |
|      | 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:                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5.11 | вид:                                                                                                                                                  | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                           |
|      | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 28.08.2015 11:43:57                                                                                                                                                                                                                                                  |
|      | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 78-78/031-78/055/031/2015-256/12                                                                                                                                                                                                                                     |
|      | 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, № 78/201/15-219681, выдан 27.08.2015, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу |



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 2                    | Всего листов раздела 2: 9                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 11 |
| 13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32999024 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                                                                                                                                | 78:07:0003157:1815 |                          |
|                                       | 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:                                                                                                                                                                               |                    |                          |
| 6                                     | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют |                          |
| 7                                     | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют |                          |
| 8                                     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | 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        |                          |
| 12                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:                                                                                                 | данные отсутствуют |                          |

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

|                                       |                           |                    |                          |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| Земельный участок                     |                           |                    |                          |
| вид объекта недвижимости              |                           |                    |                          |
| Лист № 1 раздела 3                    | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 11 |
| 13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32999024 |                           |                    |                          |
| Кадастровый номер:                    |                           | 78:07:0003157:1815 |                          |

|                                                                                     |                       |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--|--|
| План (чертеж, схема) земельного участка                                             |                       |  |  |
|  |                       |  |  |
| Масштаб 1:900                                                                       | Условные обозначения: |  |  |

|                               |  |                                                    |  |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------|--|
|                               |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.03.2026, поступившего на рассмотрение 12.03.2026, 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: 4                                                                                                                                                                                 | Всего листов выписки: 13 |
| 13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32997548                                                                                                                                                |                           |                                                                                                                                                                                                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                   |                           | 78:07:0003157:1562                                                                                                                                                                                |                          |
|                                                                                                                                                                                      |                           |                                                                                                                                                                                                   |                          |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                                                                                         |                           | 78:07:0003157                                                                                                                                                                                     |                          |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                                                                                                 |                           | 29.08.2012                                                                                                                                                                                        |                          |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                                                                                                     |                           | Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:7:3157:22:18                                                                                                                                          |                          |
| Адрес:                                                                                                                                                                               |                           | Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Чкаловское, Пионерская улица, дом 53, литера Ф |                          |
| Площадь, м2:                                                                                                                                                                         |                           | 6168.8                                                                                                                                                                                            |                          |
| Назначение:                                                                                                                                                                          |                           | Нежилое                                                                                                                                                                                           |                          |
| Наименование:                                                                                                                                                                        |                           | ТЭЦ фабрики «Красное Знамя»                                                                                                                                                                       |                          |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:                                                                                                                                     |                           | 6, в том числе подземных 0                                                                                                                                                                        |                          |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:                                                                                                                                |                           | 1927                                                                                                                                                                                              |                          |
| Год завершения строительства:                                                                                                                                                        |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                |                          |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                                                                                                                          |                           | 265304190.39                                                                                                                                                                                      |                          |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:                                                                                    |                           | 78:07:0003157:1815                                                                                                                                                                                |                          |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:                                                                                                    |                           | 78:07:0003157:2350                                                                                                                                                                                |                          |
| Виды разрешенного использования:                                                                                                                                                     |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                |                          |
| 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:                                                                                                                                                                      |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                |                          |

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



|                                       |                           |                           |                          |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Здание                                |                           |                           |                          |
| вид объекта недвижимости              |                           |                           |                          |
| Лист № 2 раздела 1                    | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4         | Всего листов выписки: 13 |
| 13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32997548 |                           |                           |                          |
| Кадастровый номер:                    |                           | 78:07:0003157:1562        |                          |
| Получатель выписки:                   |                           | Аверьянова Юлия Сергеевна |                          |

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

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

|                                       |                           |                    |                          |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| Здание                                |                           |                    |                          |
| вид объекта недвижимости              |                           |                    |                          |
| Лист № 1 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 4  | Всего листов выписки: 13 |
| 13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32997548 |                           |                    |                          |
| Кадастровый номер:                    |                           | 78:07:0003157:1562 |                          |

|   |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                          |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Физическое лицо                                                          |
|   | 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<br>78:07:0003157:1562-78/011/2021-4<br>25.11.2021 13:58:49 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют                                                       |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                          |
|   | 5.1 вид:                                                                                                                                              | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                          |
|   | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 24.09.2021 10:39:20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                          |
|   | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 78:07:0003157:1562-78/011/2021-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                          |
|   | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 24.09.2021 по 31.12.2046                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                          |
|   | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью "ТЕПЛОЭНЕРГО", ИНН: 7802853013                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                          |
|   | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                          |
|   | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Договор аренды, № 13/07, выдан 13.07.2021<br><br>Договор купли-продажи имущества, выдан 23.11.2021<br>Документ нотариально удостоверен: 23.11.2021 Редутко Вадим Юрьевич, нотариус нотариального округа Санкт-Петербург 78/319-н/78-2021-2-897<br><br>Дополнительное соглашение о замене стороны по договору аренды № 13/07 от 13.07.2021г., № 1, выдан 25.11.2021 |                                                                          |

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

|                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                       |                                                            |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Здание                                |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                       |                                                            |
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                       |                                                            |
| Лист № 2 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                             | Всего разделов: 4                                                                                                                                     | Всего листов выписки: 13                                   |
| 13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32997548 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                       |                                                            |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                       | 78:07:0003157:1562                                                                                                                                    |                                                            |
|                                       | 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                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                                       |                                                            |
|                                       | 5.1                                                                                                                                                   | вид:                                                                                                                                                  | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости |
|                                       |                                                                                                                                                       | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 11.11.2003 00:00:00                                        |
|                                       |                                                                                                                                                       | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 78-01-249/2003-293.2                                       |
|                                       |                                                                                                                                                       | 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:                                                                                                                | Решение, № 963, выдан 05.12.1988                           |
|                                       |                                                                                                                                                       | 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

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Здание                                |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |
| вид объекта недвижимости              |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |
| Лист № 3 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 4  |
| Всего листов выписки: 13              |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |
| 13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32997548 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                                                                                                                                | 78:07:0003157:1562 |
|                                       | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                                                                                                                               |                    |
| 6                                     | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют |
| 7                                     | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют |
| 8                                     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | 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 | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443<br>Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br>РОСКАДАСТР<br>Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027 | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

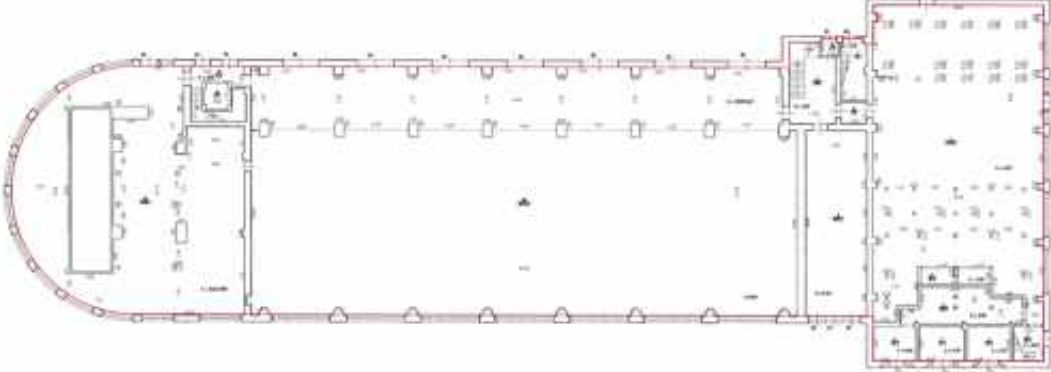
|                                       |                           |                    |                          |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| Здание                                |                           |                    |                          |
| вид объекта недвижимости              |                           |                    |                          |
| Лист № 1 раздела 4                    | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 4  | Всего листов выписки: 13 |
| 13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32997548 |                           |                    |                          |
| Кадастровый номер:                    |                           | 78:07:0003157:1562 |                          |

|                                                                                               |                       |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--|
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) |                       |  |
|                                                                                               |                       |  |
| Масштаб 1:800                                                                                 | Условные обозначения: |  |

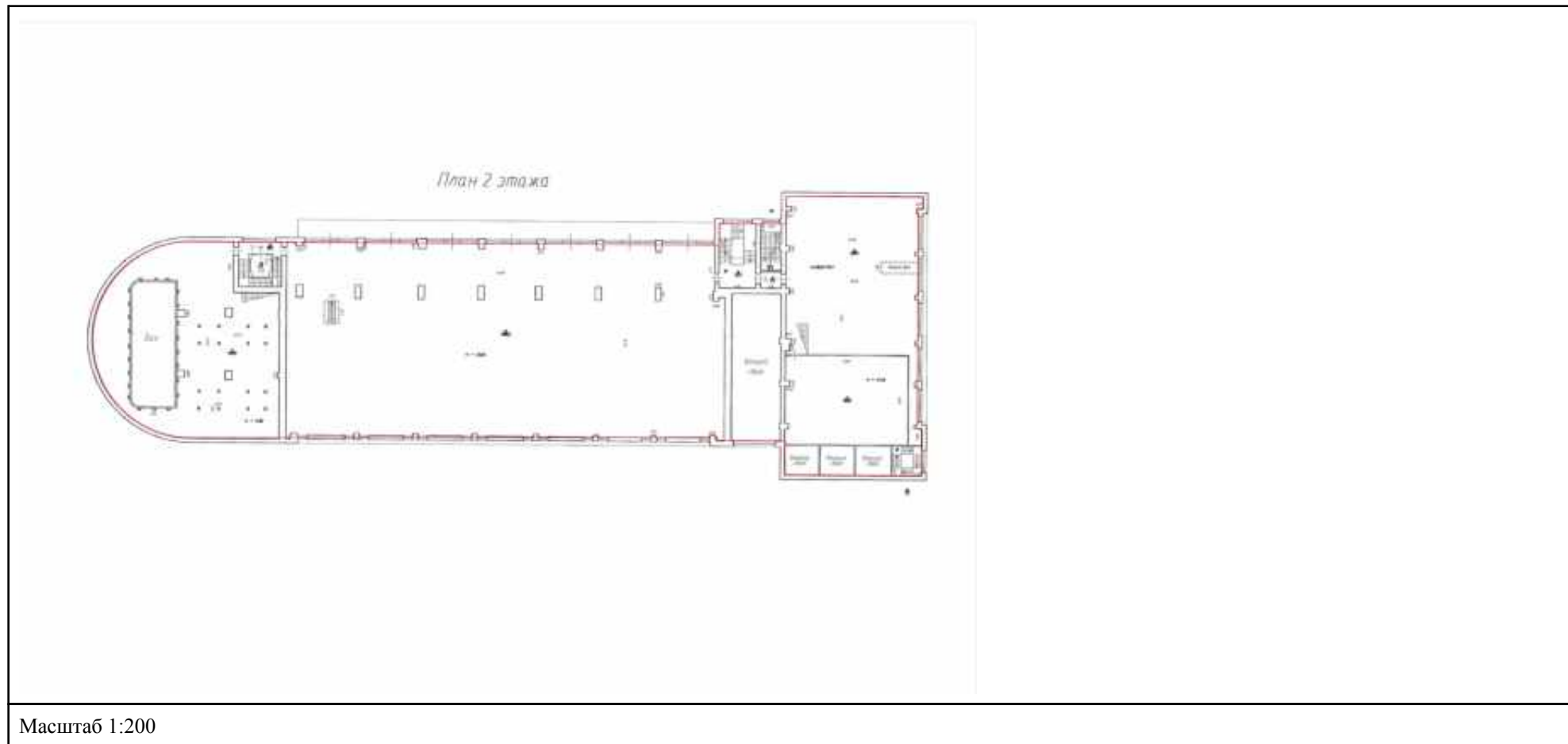
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                           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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

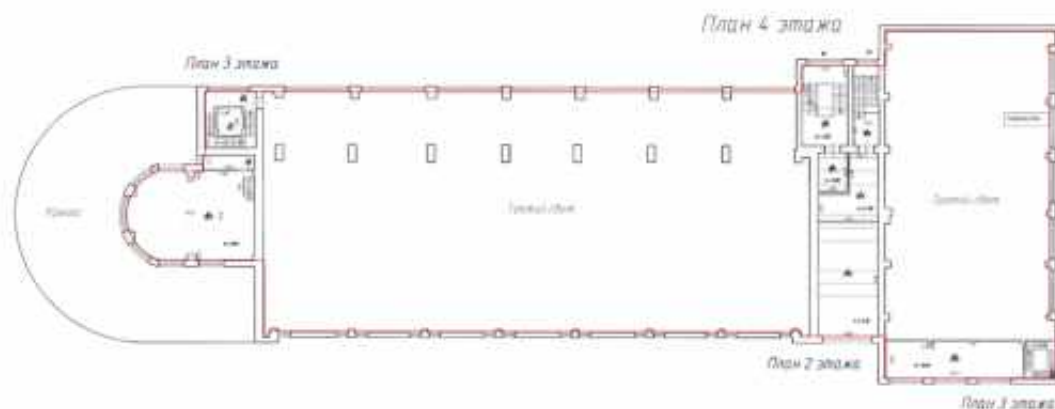
|                                                                                                                   |                           |                         |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Здание                                                                                                            |                           |                         |                          |
| вид объекта недвижимости                                                                                          |                           |                         |                          |
| Лист № 1 раздела 5                                                                                                | Всего листов раздела 5: 7 | Всего разделов: 4       | Всего листов выписки: 13 |
| 13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32997548                                                                             |                           |                         |                          |
| Кадастровый номер: 78:07:0003157:1562                                                                             |                           | Номер этажа (этажей): 1 |                          |
| <div><p>План 1 этажа</p></div> |                           |                         |                          |
| Масштаб 1:200                                                                                                     |                           |                         |                          |

|                                       |                           |                         |                          |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Здание                                |                           |                         |                          |
| вид объекта недвижимости              |                           |                         |                          |
| Лист № 2 раздела 5                    | Всего листов раздела 5: 7 | Всего разделов: 4       | Всего листов выписки: 13 |
| 13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32997548 |                           |                         |                          |
| Кадастровый номер: 78:07:0003157:1562 |                           | Номер этажа (этажей): 2 |                          |



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

|                                       |                           |                               |                          |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Здание                                |                           |                               |                          |
| вид объекта недвижимости              |                           |                               |                          |
| Лист № 3 раздела 5                    | Всего листов раздела 5: 7 | Всего разделов: 4             | Всего листов выписки: 13 |
| 13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32997548 |                           |                               |                          |
| Кадастровый номер: 78:07:0003157:1562 |                           | Номер этажа (этажей): 2, 3, 4 |                          |



Масштаб 1:200



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

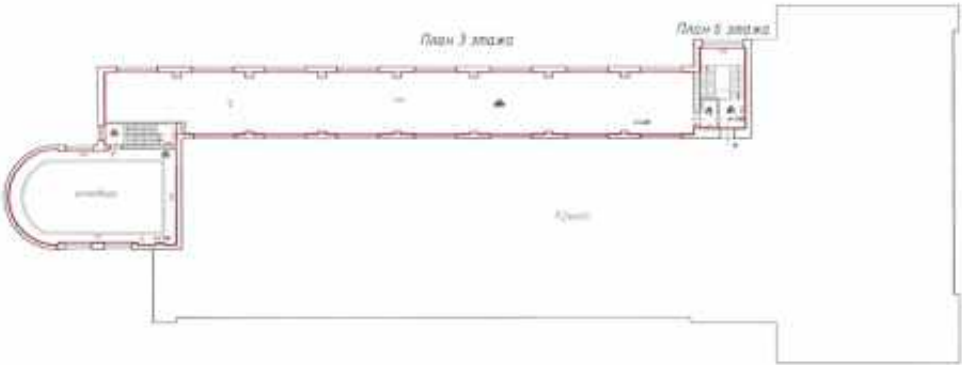


|                                       |                           |                            |                          |
|---------------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Здание                                |                           |                            |                          |
| вид объекта недвижимости              |                           |                            |                          |
| Лист № 4 раздела 5                    | Всего листов раздела 5: 7 | Всего разделов: 4          | Всего листов выписки: 13 |
| 13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32997548 |                           |                            |                          |
| Кадастровый номер: 78:07:0003157:1562 |                           | Номер этажа (этажей): 2, 3 |                          |

Масштаб 1:200

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

|                                       |                           |                            |                          |
|---------------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Здание                                |                           |                            |                          |
| вид объекта недвижимости              |                           |                            |                          |
| Лист № 5 раздела 5                    | Всего листов раздела 5: 7 | Всего разделов: 4          | Всего листов выписки: 13 |
| 13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32997548 |                           |                            |                          |
| Кадастровый номер: 78:07:0003157:1562 |                           | Номер этажа (этажей): 3, 6 |                          |



Масштаб 1:200



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

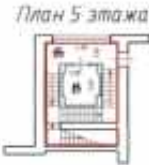
РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

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

|                                                                                                       |                           |                         |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Здание                                                                                                |                           |                         |                          |
| вид объекта недвижимости                                                                              |                           |                         |                          |
| Лист № 6 раздела 5                                                                                    | Всего листов раздела 5: 7 | Всего разделов: 4       | Всего листов выписки: 13 |
| 13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32997548                                                                 |                           |                         |                          |
| Кадастровый номер: 78:07:0003157:1562                                                                 |                           | Номер этажа (этажей): 4 |                          |
|  <p>План 4 этажа</p> |                           |                         |                          |
| Масштаб 1:200                                                                                         |                           |                         |                          |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                              |                           |                         |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Здание                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |                         |                          |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                         |                          |
| Лист № 7 раздела 5                                                                                                                                                                                                                                           | Всего листов раздела 5: 7 | Всего разделов: 4       | Всего листов выписки: 13 |
| 13.03.2026г. № КУВИ-001/2026-32997548                                                                                                                                                                                                                        |                           |                         |                          |
| Кадастровый номер: 78:07:0003157:1562                                                                                                                                                                                                                        |                           | Номер этажа (этажей): 5 |                          |
| <div> <div>  <div>План 5 этажа</div> </div> <div>  <div>План 5 этажа</div> </div> </div> |                           |                         |                          |
| Масштаб 1:200                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                         |                          |

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



### **Приложение № 8 к Акту**

о результатах государственной историко-культурной экспертизы раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, включенного в реестр объектов: «Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Том 13.12. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», разработанного ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» в 2026 году (шифр: ЯП-665/21-П-ОСОКН), входящего в состав проектной документации «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, литера Ф», при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 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, включающего оценку воздействия таких работ на указанный объект и содержащего меры по обеспечению сохранности указанного объекта, при проведении таких работ на земельном участке в границах территории указанного объекта либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории указанного объекта

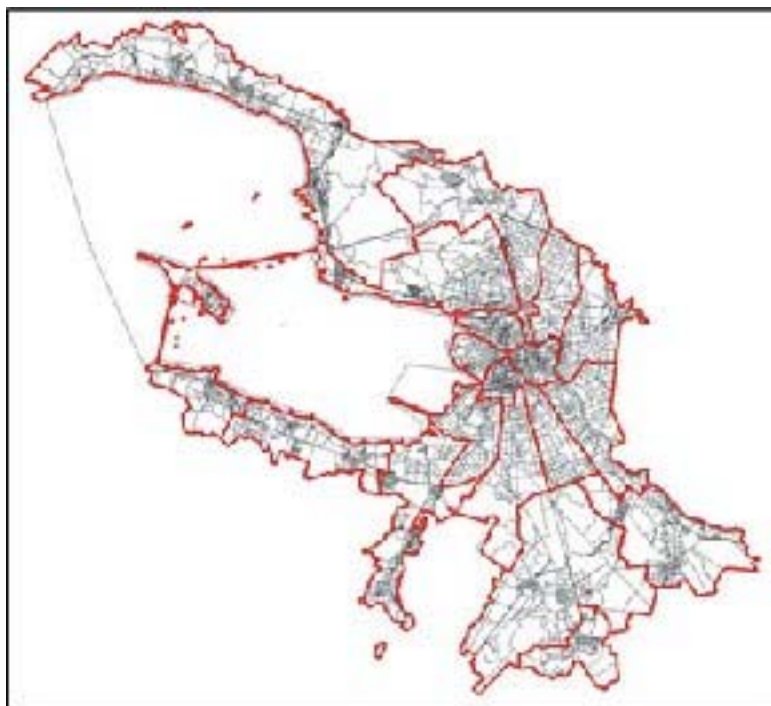
**Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенных в государственный кадастр недвижимости (либо документы, их заменяющие в связи с изменившимся законодательством): копия градостроительного плана земельного участка**

**РФ-78-1-81-0-00-2024-3163-0**

## **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№01-24-3-3147/24 от 30.10.2024 адрес (местоположение):

**Санкт-Петербург,  
Пионерская улица, дом 53  
78:07:0003157:1815**



**Санкт-Петербург**

**2024**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

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

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**N РФ-78-1-81-0-00-2024-3163-0**

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

Лоскутова Дмитрия Геннадьевича (регистрационный номер 01-47-57990/24 от 17.10.2024)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

**Местонахождение земельного участка:**

Санкт-Петербург,

Петроградский район, муниципальный округ Чкаловское

**Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):**

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

**Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории:**

78:07:0003157:1815

**Площадь земельного участка:**

3601 +/- 2 кв. м

**Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства**

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

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

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

*Проект планировки территории не утвержден.*

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

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

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

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

**Градостроительный план подготовлен**

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

М.П.

(подпись)

/ П.С. Соколов /

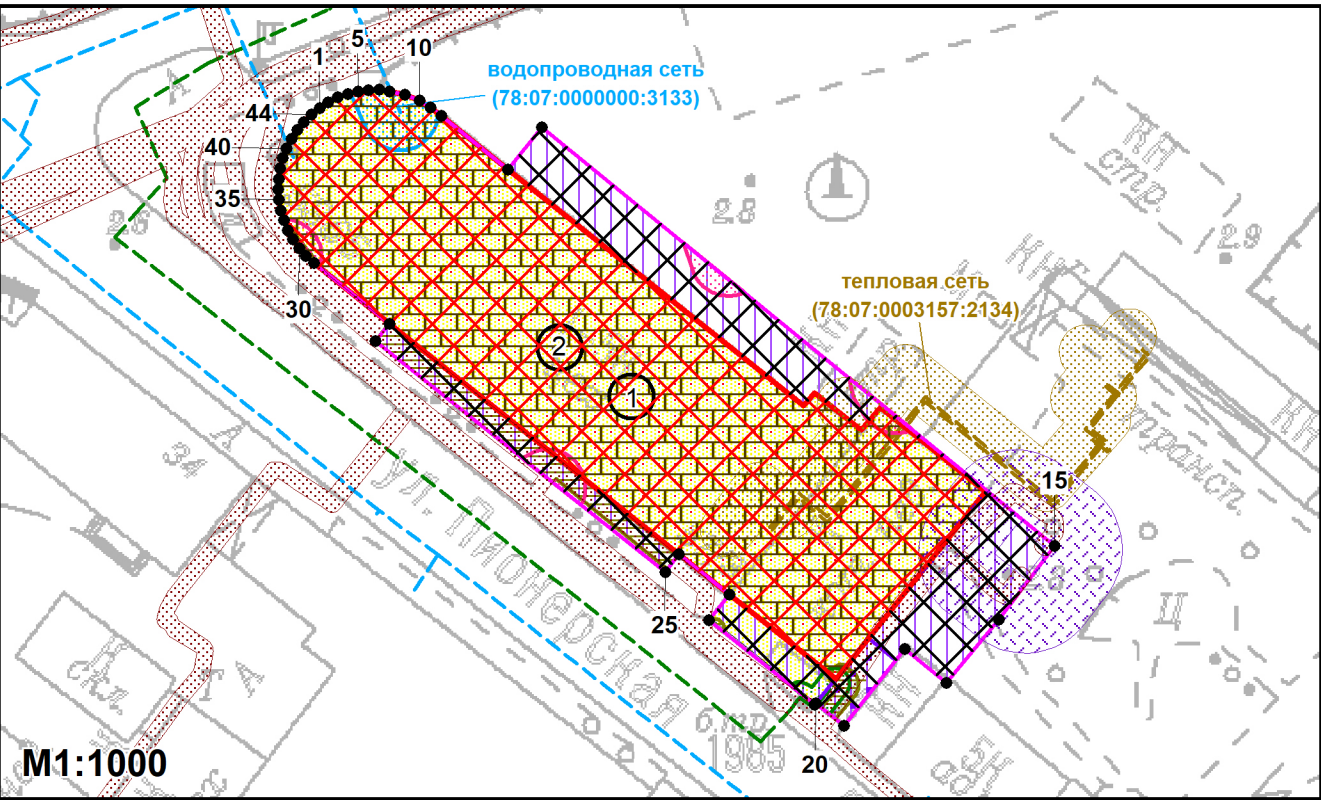
(расшифровка подписи)

**Дата выдачи**

Соответствует дате регистрации  
(ДД.ММ.ГГГГ)



1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:07:0003157:1815
- объект капитального строительства \*\* в границах участка
- границы, в пределах которых разрешается строительство (реконструкция) объектов капитального строительства при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, приведенных в разделе 2 градостроительного плана земельного участка, и ограничений к размещению объектов (при их наличии), указанных в разделе 5
- границы, в пределах которых разрешается проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или их территорий (должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")
- территория объекта культурного наследия регионального значения "ТЭЦ фабрики "Красное Знамя" (реестровый номер границы: 78:07-8.275) \*\*, на которую действие градостроительного регламента не распространяется
- объект культурного наследия регионального значения
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(07)01
- охранный зона водопроводных сетей \*\*
- охранный зона канализационных сетей \*\*
- охранный зона подземных кабельных линий электропередачи \*\*
- охранный зона газораспределительной сети \*\*
- охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений \*\*
- охранный зона подземных кабельных линий электропередачи \*
- охранный зона тепловых сетей \*
- охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений \*

Весь земельный участок расположен в границах территории исторического поселения (средовая зона 17.5)



- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет
- 78:07:0003157:1842** - кадастровый номер смежного земельного участка
- территория объекта культурного наследия \*\*
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности \*\*
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга второй категории (ОЗРЗ-2) (реестровый номер границы: 78:00-6.1226) \*\*

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

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

(\*) - в соответствии со сведениями АИС УГД  
(\*\*) - в соответствии с выпиской из ЕГРН

|          |         |              |        |         |            |                                              |                                                |      |        |
|----------|---------|--------------|--------|---------|------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------|--------|
|          |         |              |        |         |            | РФ-78-1-81-0-00-2024-3163-0                  |                                                |      |        |
|          |         |              |        |         |            | Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53    |                                                |      |        |
| Изм.     | Кол.уч. | Лист         | № док. | Подпись | Дата       | Градостроительный план<br>земельного участка | Стадия                                         | Лист | Листов |
| Спец.ОГП |         | Широков Н.Ю. |        |         | 23.10.2024 |                                              |                                                | 1    | 1      |
|          |         |              |        |         |            | Чертеж градостроительного плана<br>М1:1000   | Комитет по градостроительству<br>и архитектуре |      |        |



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

Земельный участок расположен в территориальной зоне ТД1-1 - общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов и исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры в подзоне ТД1-1\_1 и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

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

На часть земельного участка действие градостроительного регламента не распространяется.

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

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

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

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

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

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

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

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

Размещение объектов обслуживания жилой застройки не жилого назначения во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома допускается только в случае, если указанные объекты имеют обособленные вход для посетителей, подъезд и места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта и

при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

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

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

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

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

Размещение во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов) допускается только в случае, если указанные объекты обеспечены необходимой в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (далее - Правила) долей озеленения, а также детскими (игровыми) и хозяйственной площадками, для которых могут быть образованы или использованы отдельные земельные участки в пределах квартала.

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

Детские (игровые) площадки допускается размещать за пределами земельного участка, на котором размещен многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями объекта обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детского сада) в границах квартала, но на расстоянии не более 300 м от указанного объекта обслуживания жилой застройки, если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрена организация детской (игровой) площадки в границах образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений в соответствии с пунктом 1.9.9 раздела 1 Приложения №8 к Правилам. При этом площадь детской (игровой) площадки не должна превышать 20% площади образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений.

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

Возможность обеспечения объектами обслуживания жилой застройки подтверждается

наличием одного из следующих документов:

утвержденной документации по планировке территории, в составе которой предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1 при условии, что данные объекты включены в Адресную инвестиционную программу либо создание указанных объектов подтверждается документом, из которого следуют обязательства физических или юридических лиц по созданию таких объектов;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Разрешения на условно разрешенный вид использования и разрешения на отклонение от предельных параметров, выданные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), действуют пять лет и не подлежат продлению за исключением случаев, когда разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных параметров учтены в параметрах застройки территории в составе утвержденных и



действующих проектов планировки территории, а равно проектов планировки с проектами межевания территории, если в соответствии с разрешением на условно разрешенный вид использования был утвержден акт о выборе земельного участка до 01.03.2015 в пределах срока его действия, а также случаев, когда указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство. В случае если указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство, такие разрешения действуют в пределах срока действия разрешения на строительство.

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

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

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

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

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

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

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

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

Решение Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов от 05.12.1988 №963 "О взятии под охрану зданий, находящихся на территориях Ленинграда и г.Гатчины" (далее - Решение исполкома Ленгорсовета 05.12.1988 №963).

Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 05.07.2023 №530-рп "Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения "ТЭЦ фабрики "Красное знамя" (далее - Распоряжение КГИОП от 05.07.2023 №530-рп).

## 2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

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

| <i><b>Код</b></i>                                                  | <i><b>Вид использования</b></i>                                                       |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b> |                                                                                       |
| 2.5                                                                | Среднеэтажная жилая застройка<*>                                                      |
| 2.6                                                                | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)<*>                                  |
| 2.7.1                                                              | Хранение автотранспорта                                                               |
| 3.1.1                                                              | Предоставление коммунальных услуг                                                     |
| 3.1.2                                                              | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг |
| 3.2.1                                                              | Дома социального обслуживания                                                         |
| 3.2.2                                                              | Оказание социальной помощи населению                                                  |
| 3.2.3                                                              | Оказание услуг связи                                                                  |
| 3.2.4                                                              | Общежития                                                                             |
| 3.3                                                                | Бытовое обслуживание                                                                  |
| 3.4.1                                                              | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание                                              |
| 3.4.2                                                              | Стационарное медицинское обслуживание                                                 |
| 3.5.1                                                              | Дошкольное, начальное и среднее общее образование                                     |
| 3.5.2                                                              | Среднее и высшее профессиональное образование                                         |
| 3.6.1                                                              | Объекты культурно-досуговой деятельности                                              |
| 3.7.1                                                              | Осуществление религиозных обрядов                                                     |
| 3.7.2                                                              | Религиозное управление и образование                                                  |
| 3.8.1                                                              | Государственное управление                                                            |
| 3.8.2                                                              | Представительская деятельность                                                        |
| 3.9.2                                                              | Проведение научных исследований                                                       |
| 3.9.3                                                              | Проведение научных испытаний                                                          |
| 3.10.1                                                             | Амбулаторное ветеринарное обслуживание                                                |
| 4.1                                                                | Деловое управление                                                                    |
| 4.2                                                                | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))        |
| 4.3                                                                | Рынки                                                                                 |
| 4.4                                                                | Магазины                                                                              |
| 4.5                                                                | Банковская и страховая деятельность                                                   |
| 4.6                                                                | Общественное питание                                                                  |
| 4.7                                                                | Гостиничное обслуживание                                                              |
| 4.8.1                                                              | Развлекательные мероприятия                                                           |

|                                                                  |                                             |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 4.8.2                                                            | Проведение азартных игр                     |
| 4.9                                                              | Служебные гаражи                            |
| 4.10                                                             | Выставочно-ярмарочная деятельность          |
| 5.1.1                                                            | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий |
| 5.1.2                                                            | Обеспечение занятий спортом в помещениях    |
| 5.1.3                                                            | Площадки для занятий спортом                |
| 5.1.4                                                            | Оборудованные площадки для занятий спортом  |
| 5.1.5                                                            | Водный спорт                                |
| 6.8                                                              | Связь                                       |
| 7.2.2                                                            | Обслуживание перевозок пассажиров<*>        |
| 7.2.3                                                            | Стоянки транспорта общего пользования<*>    |
| 7.6                                                              | Внеуличный транспорт                        |
| 8.0                                                              | Обеспечение обороны и безопасности          |
| 8.3                                                              | Обеспечение внутреннего правопорядка        |
| 12.0.1                                                           | Улично-дорожная сеть                        |
| 12.0.2                                                           | Благоустройство территории                  |
| <b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b> |                                             |
| 4.9.1.1                                                          | Заправка транспортных средств<*>            |
| 4.9.1.2                                                          | Обеспечение дорожного отдыха<*>             |
| 4.9.1.3                                                          | Автомобильные мойки<*>                      |
| 4.9.1.4                                                          | Ремонт автомобилей<*>                       |
| 5.4                                                              | Причалы для маломерных судов                |
| 7.3                                                              | Водный транспорт                            |

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

<\*\*\*> допускается при условии соблюдения требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным регламентом зоны ТЗЖДЗ.

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

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

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

В случае если на земельном участке размещаются объекты капитального строительства с условно разрешенным и основным видами разрешенного использования, расчет предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объекта капитального строительства с основным видом разрешенного использования

осуществляется применительно к части земельного участка, занимаемой таким объектом капитального строительства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

случаев, предусмотренных в пункте 2 настоящего раздела.

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

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

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

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

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

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

4. Расчет озеленения земельного участка в целях размещения объектов вспомогательных видов разрешенного использования осуществляется в соответствии с пунктом 1.9.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.



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

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

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны ТД1-1\_1:

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

2. Коэффициент использования территории не устанавливается.

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

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

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

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

в случае если земельный участок является смежным с территориями (земельными участками), расположенными в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства, и(или) смежным с территориями объектов культурного наследия (памятников и ансамблей), включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и

культуры) народов Российской Федерации, минимальный отступ от границ такого земельного участка не менее 3 м;

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

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

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

4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений:

1,5 м для устройства крылец и прямков;

2,5 м для устройства эркеров с отметки не менее 4 м от отметки поверхности земли (суммарная ширина эркеров не должна превышать 30% протяженности фасада).

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

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

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

28 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

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

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

33 – высота внутриквартальной застройки;

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

7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на земельных участках не устанавливается.

8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках, - V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта).

9. Минимальная площадь озеленения территории:

минимальная площадь озеленения земельных участков с видами разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «гостиничное обслуживание» (код 4.7), «развлекательные мероприятия» (код 4.8.1), «проведение азартных игр» (код 4.8.2) устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №8 к Правилам;

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

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

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

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального

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

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

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

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

Размещение объектов видов использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) и «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), допускается при условии соблюдения требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным регламентом зоны ТЗЖДЗ.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны ТЗЖДЗ:

A1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктами 1.4.1 – 1.4.4 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

A2. Коэффициент использования территории не устанавливается.

A3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

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

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

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

в случае если земельный участок является смежным с территориями (земельными участками), расположенными в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства, и(или) смежным с территориями объектов культурного наследия (памятников и ансамблей), включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, минимальный отступ от границ такого земельного участка не менее 3 м;

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

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

Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не

устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт, а также при реконструкции и восстановлении исторических зданий.

А4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений:

1,5 м для устройства крылец и прямков;

2,5 м для устройства эркеров с отметки не менее 4 м от отметки поверхности земли (суммарная ширина эркеров не должна превышать 30% протяженности фасада).

А5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельных участках не устанавливается.

А6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – в соответствии со схемой Приложения 2 к Режимам.

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

28 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

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

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

33 – высота внутриквартальной застройки;

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

А7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на земельных участках не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

А8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках, - V.

А9. Минимальная площадь озеленения:

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

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

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

А10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктами 1.10.1 – 1.10.9 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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

А11. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 – 1.11.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

A12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 – 1.13.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

A13. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

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

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка                                                                       | Требования к использованию земельного участка | Требования к параметрам объекта капитального строительства                          |                                                                                                                                                                                                 |                                                                 | Требования к размещению объектов капитального строительства                                                                                                                                              |                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                      |                                               | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объектов капитального строительства |
| 1                                                                                                                                                                                                     | 2                                                                                                                                    | 3                                             | 4                                                                                   | 5                                                                                                                                                                                               | 6                                                               | 7                                                                                                                                                                                                        | 8                                                                |
| Территория памятников истории и культуры                                                                                                                                                              | Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ. Решение исполкома Ленгорсовета от 05.12.1988 №963. Распоряжение КГИОП от 05.07.2023 №530-рп. | См. пункты настоящего подраздела.             | См. пункты настоящего подраздела.                                                   | См. пункты настоящего подраздела.                                                                                                                                                               | См. пункты настоящего подраздела.                               | См. пункты настоящего подраздела.                                                                                                                                                                        | См. пункты настоящего подраздела.                                |

Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, кадастровый номер 78:07:0003157:1815 частично расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения "ТЭЦ фабрики "Красное Знамя".

Деятельность в отношении объектов культурного наследия регламентируется Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Режим использования территории Объекта утвержден распоряжением КГИОП от 05.07.2023 №530-рп:



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;

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;

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.

Земельный участок расположен на территории исторического поселения, утвержденного приказом Министерства культуры Российской Федерации от 30.10.2020 №1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (средовая зона 17.5).

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

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

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

#### 3.1. Объекты капитального строительства

|                                                                     |                                                    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| №                                                                   | 1                                                  | , | нежилое здание - ТЭЦ фабрики «Красное Знамя»;<br>количество этажей - 6, в том числе подземных - 0;<br>площадь - 6168.8 кв.м; площадь застройки - данные<br>отсутствуют; год ввода в эксплуатацию по завершении<br>строительства - 1927; высота - данные отсутствуют |
|                                                                     | (согласно чертежу(ам)<br>градостроительного плана) |   | (назначение объекта капитального строительства, этажность,<br>высотность, общая площадь, площадь застройки)                                                                                                                                                         |
| инвентаризационный или кадастровый номер: <u>78:07:0003157:1562</u> |                                                    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                     |

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

|                                                                                                                                                            |                                                    |   |                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| №                                                                                                                                                          | 2                                                  | , | объект культурного наследия регионального значения<br>"ТЭЦ фабрики "Красное знамя"; общая площадь –<br>данные отсутствуют; площадь застройки – данные<br>отсутствуют |
|                                                                                                                                                            | (согласно чертежу(ам)<br>градостроительного плана) |   | (назначение объекта культурного наследия, общая площадь,<br>площадь застройки)                                                                                       |
| Решение исполкома Ленгорсовета от 05.12.1988 №963                                                                                                          |                                                    |   |                                                                                                                                                                      |
| (наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта<br>культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения) |                                                    |   |                                                                                                                                                                      |
| регистрационный номер в<br>реестре                                                                                                                         | данные отсутствуют                                 |   | от<br>данные отсутствуют<br>(дата)                                                                                                                                   |

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

Не заполняется

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

1. Охранная зона водопроводных сетей (78:07:0003157:1815/12):

1.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 64 кв.м.

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



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

10. Охранная зона газораспределительной сети (78:07:0003157:1815/21):

10.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 24 кв.м.

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

11. Территория объекта культурного наследия (78:07:0003157:1815/22):

11.1 Земельный участок частично расположен в границах территории объекта культурного наследия, площадь земельного участка, покрываемая территорией объекта культурного наследия, составляет 2644 кв.м.

12. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (78:07:0003157:1815/23):

12.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 955 кв.м.

13. Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений (78:07:0003157:1815/24):

13.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 52 кв.м.

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

14. Территория объекта культурного наследия регионального значения "ТЭЦ фабрики "Красное Знамя" (реестровый номер границы: 78:07-8.275) (78:07:0003157:1815/25):

14.1 Земельный участок частично расположен в границах территории объекта культурного наследия, площадь земельного участка, покрываемая территорией объекта культурного наследия, составляет 2656 кв.м.

14.2 Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 05.07.2023 №530-рп выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): 1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. 2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях. 3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию использования территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.; Реестровый номер границы: 78:07-8.275; Вид зоны по документу: Территория объекта культурного наследия регионального значения "ТЭЦ фабрики "Красное Знамя"; Тип зоны: Территория



объекта культурного наследия.

15. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга второй категории (ОЗРЗ-2) (реестровый номер границы: 78:00-6.1226) (78:07:0003157:1815/26):

15.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 957 кв.м.

15.2 Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанным зон. от 19.01.2009 №820-7 выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга установлены Законом Санкт-Петербурга от 19 января 2009 г. №820-7.; Реестровый номер границы: 78:00-6.1226; Вид зоны по документу: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга второй категории (ОЗРЗ-2); Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия.

16. Охранная зона тепловых сетей:

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

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

17. Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи :

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

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

18. Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений:

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

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

19. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(07)01 (далее ОЗРЗ-2):

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

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

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

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

имеют специальные требования.

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

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

1) На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

1.1. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий\*.

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

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

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в случае отсутствия технической возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимами.

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

Восстановление исторического здания осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.3. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем пункте.

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

а) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку;

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

на зданиях, формирующих уличный фронт, при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

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

в) устройство мансард на зданиях, визуально не воспринимаемых с открытых городских пространств;

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую высотную отметку крыши лицевого корпуса, расположенного непосредственно перед соответствующим дворовым пространством (в случае если перекрытие дворовых пространств осуществляется путем устройства скатной конструкции, ее предельная высота не должна превышать существующую отметку конька крыши соответствующего лицевого корпуса более чем на 2 м);

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

е) изменение дворовых фасадов при условии сохранения их архитектурного решения;  
 ж) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

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

2) На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие ограничения:

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

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

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

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

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

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

высота - 3,5 м.

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

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

ширина - 3,6 м;

высота - 2,6 м.

2.7. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 2.8 настоящего раздела.

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

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

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

в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте - не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными

указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается;

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

2.9. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой, указанной в приложении 2 к Режимам.

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

28 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

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

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

33 – высота внутриквартальной застройки;

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

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

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

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

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

| Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости |                       |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                                                 | Обозначение (номер) характерной точки                                                                                            | X                     | Y                     |
| Охранная зона водопроводных сетей (78:07:0003157:1815/12)                                                                       | 1-53                                                                                                                             | см. таблицу координат | см. таблицу координат |
| Охранная зона канализационных сетей (78:07:0003157:1815/13)                                                                     | 1-45                                                                                                                             | см. таблицу координат | см. таблицу координат |
| Охранная зона канализационных сетей (78:07:0003157:1815/14)                                                                     | 1-29                                                                                                                             | см. таблицу координат | см. таблицу координат |
| Охранная зона канализационных сетей (78:07:0003157:1815/15)                                                                     | 1-32                                                                                                                             | см. таблицу координат | см. таблицу координат |
| Охранная зона канализационных сетей (78:07:0003157:1815/16)                                                                     | 1-37                                                                                                                             | см. таблицу координат | см. таблицу координат |
| Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи                                                                         | 1-8                                                                                                                              | см. таблицу координат | см. таблицу координат |

|                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                  |                       |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| (78:07:0003157:1815/17)                                                                                                                                                                                                                                |                                                  |                       |                       |
| Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи (78:07:0003157:1815/18)                                                                                                                                                                        | 1-16                                             | см. таблицу координат | см. таблицу координат |
| Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи (78:07:0003157:1815/19)                                                                                                                                                                        | 1-38                                             | см. таблицу координат | см. таблицу координат |
| Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи (78:07:0003157:1815/20)                                                                                                                                                                        | 1-9                                              | см. таблицу координат | см. таблицу координат |
| Охранная зона газораспределительной сети (78:07:0003157:1815/21)                                                                                                                                                                                       | 1-46                                             | см. таблицу координат | см. таблицу координат |
| Территория объекта культурного наследия (78:07:0003157:1815/22)                                                                                                                                                                                        | 1-33                                             | см. таблицу координат | см. таблицу координат |
| Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (78:07:0003157:1815/23)                                                                                                                                                               | 1-22                                             | см. таблицу координат | см. таблицу координат |
| Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений (78:07:0003157:1815/24)                                                                                                                                                                | 1-4                                              | см. таблицу координат | см. таблицу координат |
| Территория объекта культурного наследия регионального значения "ТЭЦ фабрики "Красное Знамя" (реестровый номер границы: 78:07-8.275) (78:07:0003157:1815/25)                                                                                            | 1-40                                             | см. таблицу координат | см. таблицу координат |
| Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга второй категории (ОЗРЗ-2) (реестровый номер границы: 78:00-6.1226) (78:07:0003157:1815/26) | 1-5,1-5,1-9,1-5,1-7,1-4,1-24,1-4,1-5,1-4,1-4,1-8 | см. таблицу координат | см. таблицу координат |
| Охранная зона тепловых сетей                                                                                                                                                                                                                           | -                                                | -                     | -                     |
| Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи                                                                                                                                                                                                | -                                                | -                     | -                     |
| Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений                                                                                                                                                                                        | -                                                | -                     | -                     |
| Объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(07)01      | -                                                | -                     | -                     |

## 7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

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

-

## 9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав



**которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию**

ООО «ПетербургГаз», информация о возможности подключения от 18.10.2024 №03-04/10-11010:

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

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

Подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения объекта капитального строительства, расположенного (проектируемого) по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 53, кадастровый номер 78:07:0003157:1815, принципиально возможно с максимальной нагрузкой (часовым расходом газа) 7,0 куб. м/ч (в соответствии с п. 17 Правил, окончательное значение максимальной нагрузки в точке подключения (технологического присоединения) определяется Договором).

Срок подключения (технологического присоединения) к газораспределительным сетям объекта капитального строительства составляет 135 дней с даты заключения Договора.

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

Кроме того сообщаем, что в границах данного земельного участка расположены действующие газораспределительные сети и сооружения на них. Размещение объектов капитального строительства в границах участка возможно при условии соблюдения охранных зон и минимально-допустимых расстояний до объектов системы газораспределения.

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

ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», информация о возможности подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям холодного водоснабжения, водоотведения от 24.10.2024 №Исх-00137/323:

Водоснабжение:

Подача воды питьевого качества из централизованной системы холодного водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,625 куб. м/час (15,00 куб. м/сут), (с учетом существующего расхода в соответствии с действующим договором холодного водоснабжения от 10.03.2022 №07-145764-ШП-ВС-В, заключенным между ИП Лоскутов Дмитрий Геннадьевич и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика в случае необходимости), возможна после (см. п. 2 раздела Условия).

Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение:

Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,625 куб. м/час (15,00 куб. м/сут) (с учетом существующего расхода в соответствии с действующим

договором водоотведения от 10.03.2022 №07-145765-ПП-ВО-В. заключенным между ИП Лоскутов Дмитрий Геннадьевич и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), а также сброс поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (в соответствии с действующим договором водоотведения 10.03.2022 №07-145765-ПП-ВО-В. заключенным между ИП Лоскутов Дмитрий Геннадьевич и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), в сети общесплавной канализации возможен после (см. п. 2, п.3 раздела Условия).

Точка подключения на границе земельного участка.

Условия:

1. Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: не более 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и с даты заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения.

2. Сброс дополнительного объема сточных вод в централизованную систему водоотведения будет возможным после выполнения мероприятия Инвестиционной программы ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» на 2025 год: Б 2.7 «Строительство Северной станции аэрации 2 очередь по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Ольгино, Коннолахтинский пр. д. 12» (с учетом ее корректировки).

Плановый срок реализации мероприятий инвестиционной программы - не ранее 2028 года.

3. Сброс поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (в случае увеличения нагрузки в соответствии с абонентским договором) может быть осуществлен самостоятельно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

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

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

## **11. Информация о красных линиях:**

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

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

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

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

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

## Сведения о характерных точках границы земельного участка.

| Обозначение<br>(номер)<br>характерной<br>точки | Перечень координат характерных<br>точек в системе координат,<br>используемой для ведения<br>Единого государственного<br>реестра недвижимости |           | Обозначение<br>(номер)<br>характерной<br>точки | Перечень координат характерных<br>точек в системе координат,<br>используемой для ведения<br>Единого государственного<br>реестра недвижимости |           | Обозначение<br>(номер)<br>характерной<br>точки | Перечень координат характерных<br>точек в системе координат,<br>используемой для ведения<br>Единого государственного<br>реестра недвижимости |           |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                | X                                                                                                                                            | Y         |                                                | X                                                                                                                                            | Y         |                                                | X                                                                                                                                            | Y         |
| 1                                              | 97125.36                                                                                                                                     | 111766.95 | 16                                             | 97057.68                                                                                                                                     | 111856.84 | 31                                             | 97107.96                                                                                                                                     | 111763.44 |
| 2                                              | 97126.11                                                                                                                                     | 111768.12 | 17                                             | 97049.23                                                                                                                                     | 111849.88 | 32                                             | 97109.18                                                                                                                                     | 111762.78 |
| 3                                              | 97126.73                                                                                                                                     | 111769.37 | 18                                             | 97053.74                                                                                                                                     | 111844.4  | 33                                             | 97110.47                                                                                                                                     | 111762.24 |
| 4                                              | 97127.21                                                                                                                                     | 111770.68 | 19                                             | 97043.59                                                                                                                                     | 111836.36 | 34                                             | 97111.81                                                                                                                                     | 111761.85 |
| 5                                              | 97127.55                                                                                                                                     | 111772.04 | 20                                             | 97046.57                                                                                                                                     | 111832.64 | 35                                             | 97113.18                                                                                                                                     | 111761.6  |
| 6                                              | 97127.74                                                                                                                                     | 111773.42 | 21                                             | 97046.36                                                                                                                                     | 111832.46 | 36                                             | 97114.58                                                                                                                                     | 111761.51 |
| 7                                              | 97127.79                                                                                                                                     | 111774.82 | 22                                             | 97057.54                                                                                                                                     | 111818.51 | 37                                             | 97115.97                                                                                                                                     | 111761.56 |
| 8                                              | 97127.56                                                                                                                                     | 111776.21 | 23                                             | 97060.95                                                                                                                                     | 111821.16 | 38                                             | 97117.35                                                                                                                                     | 111761.76 |
| 9                                              | 97127.07                                                                                                                                     | 111778.28 | 24                                             | 97066.26                                                                                                                                     | 111814.52 | 39                                             | 97118.7                                                                                                                                      | 111762.11 |
| 10                                             | 97126.31                                                                                                                                     | 111780.21 | 25                                             | 97063.94                                                                                                                                     | 111812.69 | 40                                             | 97120.01                                                                                                                                     | 111762.6  |
| 11                                             | 97125.42                                                                                                                                     | 111781.64 | 26                                             | 97094.47                                                                                                                                     | 111774.35 | 41                                             | 97121.26                                                                                                                                     | 111763.23 |
| 12                                             | 97124.3                                                                                                                                      | 111783.1  | 27                                             | 97096.82                                                                                                                                     | 111776.21 | 42                                             | 97122.43                                                                                                                                     | 111763.99 |
| 13                                             | 97117.24                                                                                                                                     | 111791.89 | 28                                             | 97104.81                                                                                                                                     | 111766.18 | 43                                             | 97123.51                                                                                                                                     | 111764.87 |
| 14                                             | 97122.83                                                                                                                                     | 111796.39 | 29                                             | 97105.76                                                                                                                                     | 111765.15 | 44                                             | 97124.49                                                                                                                                     | 111765.86 |
| 15                                             | 97067.42                                                                                                                                     | 111864.25 | 30                                             | 97106.81                                                                                                                                     | 111764.24 | 1                                              | 97125.36                                                                                                                                     | 111766.95 |

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

Учетный номер части: 78:07:0003157:1815/12

|    |          |           |    |          |           |    |          |           |
|----|----------|-----------|----|----------|-----------|----|----------|-----------|
| 1  | 97127.3  | 111771.05 | 19 | 97121.75 | 111781.64 | 37 | 97119.8  | 111776.75 |
| 2  | 97127.55 | 111772.04 | 20 | 97121.51 | 111781.45 | 38 | 97119.87 | 111776.45 |
| 3  | 97127.74 | 111773.42 | 21 | 97121.28 | 111781.25 | 39 | 97119.95 | 111776.15 |
| 4  | 97127.79 | 111774.82 | 22 | 97121.06 | 111781.03 | 40 | 97120.05 | 111775.86 |
| 5  | 97127.56 | 111776.21 | 23 | 97120.86 | 111780.8  | 41 | 97120.16 | 111775.58 |
| 6  | 97127.07 | 111778.28 | 24 | 97120.67 | 111780.55 | 42 | 97120.3  | 111775.3  |
| 7  | 97126.31 | 111780.21 | 25 | 97120.5  | 111780.3  | 43 | 97120.45 | 111775.03 |
| 8  | 97125.42 | 111781.64 | 26 | 97120.34 | 111780.03 | 44 | 97120.62 | 111774.78 |
| 9  | 97124.67 | 111782.62 | 27 | 97120.2  | 111779.76 | 45 | 97120.8  | 111774.53 |
| 10 | 97124.31 | 111782.61 | 28 | 97120.08 | 111779.48 | 46 | 97121    | 111774.29 |
| 11 | 97124.01 | 111782.57 | 29 | 97119.98 | 111779.19 | 47 | 97121.21 | 111774.07 |
| 12 | 97123.7  | 111782.52 | 30 | 97119.89 | 111778.89 | 48 | 97121.44 | 111773.86 |
| 13 | 97123.4  | 111782.45 | 31 | 97119.82 | 111778.59 | 49 | 97121.67 | 111773.66 |
| 14 | 97123.11 | 111782.36 | 32 | 97119.77 | 111778.29 | 50 | 97121.92 | 111773.48 |
| 15 | 97122.82 | 111782.25 | 33 | 97119.74 | 111777.98 | 51 | 97122.18 | 111773.32 |
| 16 | 97122.54 | 111782.12 | 34 | 97119.73 | 111777.67 | 52 | 97122.45 | 111773.17 |
| 17 | 97122.27 | 111781.98 | 35 | 97119.73 | 111777.36 | 53 | 97122.73 | 111773.04 |
| 18 | 97122    | 111781.82 | 36 | 97119.76 | 111777.06 | 1  | 97127.3  | 111771.05 |

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

Учетный номер части: 78:07:0003157:1815/13

|    |          |           |    |          |           |    |          |           |
|----|----------|-----------|----|----------|-----------|----|----------|-----------|
| 1  | 97079.39 | 111794.52 | 17 | 97079.69 | 111799.24 | 33 | 97075.92 | 111802.1  |
| 2  | 97079.54 | 111794.79 | 18 | 97079.55 | 111799.52 | 34 | 97075.61 | 111802.14 |
| 3  | 97079.68 | 111795.06 | 19 | 97079.4  | 111799.79 | 35 | 97075.3  | 111802.16 |
| 4  | 97079.8  | 111795.35 | 20 | 97079.23 | 111800.04 | 36 | 97075    | 111802.16 |
| 5  | 97079.9  | 111795.64 | 21 | 97079.04 | 111800.29 | 37 | 97074.69 | 111802.14 |
| 6  | 97079.99 | 111795.93 | 22 | 97078.84 | 111800.52 | 38 | 97074.38 | 111802.1  |
| 7  | 97080.05 | 111796.23 | 23 | 97078.63 | 111800.74 | 39 | 97074.08 | 111802.05 |
| 8  | 97080.1  | 111796.54 | 24 | 97078.4  | 111800.95 | 40 | 97073.78 | 111801.97 |
| 9  | 97080.13 | 111796.84 | 25 | 97078.16 | 111801.15 | 41 | 97073.49 | 111801.88 |
| 10 | 97080.14 | 111797.15 | 26 | 97077.91 | 111801.32 | 42 | 97073.2  | 111801.77 |
| 11 | 97080.13 | 111797.46 | 27 | 97077.65 | 111801.49 | 43 | 97072.79 | 111801.57 |
| 12 | 97080.11 | 111797.77 | 28 | 97077.38 | 111801.63 | 44 | 97078.93 | 111793.86 |
| 13 | 97080.06 | 111798.07 | 29 | 97077.1  | 111801.76 | 45 | 97079.22 | 111794.26 |
| 14 | 97079.99 | 111798.37 | 30 | 97076.81 | 111801.87 | 1  | 97079.39 | 111794.52 |
| 15 | 97079.91 | 111798.67 | 31 | 97076.52 | 111801.97 |    |          |           |
| 16 | 97079.81 | 111798.96 | 32 | 97076.22 | 111802.04 |    |          |           |

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

Учетный номер части: 78:07:0003157:1815/14

|    |          |           |    |          |           |    |          |           |
|----|----------|-----------|----|----------|-----------|----|----------|-----------|
| 1  | 97107.56 | 111815.09 | 11 | 97100.5  | 111820.4  | 21 | 97101.8  | 111817.66 |
| 2  | 97100.93 | 111823.21 | 12 | 97100.55 | 111820.09 | 22 | 97102.02 | 111817.44 |
| 3  | 97100.76 | 111822.82 | 13 | 97100.62 | 111819.79 | 23 | 97102.25 | 111817.24 |
| 4  | 97100.67 | 111822.53 | 14 | 97100.71 | 111819.5  | 24 | 97102.49 | 111817.05 |
| 5  | 97100.58 | 111822.23 | 15 | 97100.81 | 111819.21 | 25 | 97102.75 | 111816.87 |
| 6  | 97100.52 | 111821.93 | 16 | 97100.94 | 111818.93 | 26 | 97103.01 | 111816.71 |
| 7  | 97100.48 | 111821.62 | 17 | 97101.08 | 111818.65 | 27 | 97103.28 | 111816.57 |
| 8  | 97100.46 | 111821.32 | 18 | 97101.24 | 111818.39 | 28 | 97103.57 | 111816.45 |
| 9  | 97100.45 | 111821.01 | 19 | 97101.41 | 111818.13 | 29 | 97103.85 | 111816.34 |
| 10 | 97100.47 | 111820.7  | 20 | 97101.6  | 111817.89 | 1  | 97107.56 | 111815.09 |

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

Учетный номер части: 78:07:0003157:1815/15

|    |          |           |    |          |           |    |          |           |
|----|----------|-----------|----|----------|-----------|----|----------|-----------|
| 1  | 97089.66 | 111837.01 | 12 | 97082.38 | 111842.26 | 23 | 97084.08 | 111839.41 |
| 2  | 97082.78 | 111845.43 | 13 | 97082.45 | 111841.96 | 24 | 97084.32 | 111839.22 |
| 3  | 97082.59 | 111844.99 | 14 | 97082.54 | 111841.67 | 25 | 97084.58 | 111839.04 |
| 4  | 97082.49 | 111844.7  | 15 | 97082.64 | 111841.38 | 26 | 97084.84 | 111838.88 |
| 5  | 97082.42 | 111844.4  | 16 | 97082.77 | 111841.1  | 27 | 97086.63 | 111837.89 |
| 6  | 97082.35 | 111844.1  | 17 | 97082.91 | 111840.82 | 28 | 97086.91 | 111837.74 |
| 7  | 97082.31 | 111843.8  | 18 | 97083.07 | 111840.56 | 29 | 97087.19 | 111837.62 |
| 8  | 97082.29 | 111843.49 | 19 | 97083.24 | 111840.31 | 30 | 97087.47 | 111837.51 |
| 9  | 97082.28 | 111843.18 | 20 | 97083.43 | 111840.06 | 31 | 97087.77 | 111837.42 |
| 10 | 97082.29 | 111842.87 | 21 | 97083.63 | 111839.83 | 32 | 97088.07 | 111837.34 |
| 11 | 97082.33 | 111842.57 | 22 | 97083.85 | 111839.61 | 1  | 97089.66 | 111837.01 |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:07:0003157:1815/16

|    |          |           |    |          |           |    |          |           |
|----|----------|-----------|----|----------|-----------|----|----------|-----------|
| 1  | 97110.47 | 111762.24 | 14 | 97109.16 | 111765.77 | 27 | 97105.56 | 111767.26 |
| 2  | 97110.6  | 111762.45 | 15 | 97108.94 | 111765.98 | 28 | 97105.25 | 111767.25 |
| 3  | 97110.58 | 111762.76 | 16 | 97108.7  | 111766.18 | 29 | 97104.95 | 111767.22 |
| 4  | 97110.54 | 111763.07 | 17 | 97108.46 | 111766.36 | 30 | 97104.64 | 111767.17 |
| 5  | 97110.48 | 111763.37 | 18 | 97108.2  | 111766.53 | 31 | 97104.34 | 111767.1  |
| 6  | 97110.4  | 111763.67 | 19 | 97107.93 | 111766.68 | 32 | 97104.13 | 111767.04 |
| 7  | 97110.3  | 111763.96 | 20 | 97107.65 | 111766.82 | 33 | 97104.81 | 111766.18 |
| 8  | 97110.19 | 111764.25 | 21 | 97107.37 | 111766.94 | 34 | 97105.76 | 111765.15 |
| 9  | 97110.06 | 111764.52 | 22 | 97107.08 | 111767.04 | 35 | 97106.81 | 111764.24 |
| 10 | 97109.91 | 111764.79 | 23 | 97106.78 | 111767.12 | 36 | 97107.96 | 111763.44 |
| 11 | 97109.75 | 111765.06 | 24 | 97106.48 | 111767.18 | 37 | 97109.18 | 111762.78 |
| 12 | 97109.57 | 111765.31 | 25 | 97106.18 | 111767.23 | 1  | 97110.47 | 111762.24 |
| 13 | 97109.37 | 111765.54 | 26 | 97105.87 | 111767.25 |    |          |           |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:07:0003157:1815/17

|   |          |           |   |          |           |   |          |           |
|---|----------|-----------|---|----------|-----------|---|----------|-----------|
| 1 | 97096.77 | 111776.17 | 4 | 97066.14 | 111814.42 | 7 | 97075.78 | 111797.82 |
| 2 | 97094.92 | 111778.49 | 5 | 97064.35 | 111813.01 | 8 | 97094.47 | 111774.35 |
| 3 | 97078.57 | 111799.03 | 6 | 97076.3  | 111798.21 | 1 | 97096.77 | 111776.17 |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:07:0003157:1815/18

|   |          |           |    |          |           |    |          |           |
|---|----------|-----------|----|----------|-----------|----|----------|-----------|
| 1 | 97057.85 | 111818.75 | 7  | 97057.63 | 111819.71 | 13 | 97056.41 | 111820.53 |
| 2 | 97057.62 | 111818.74 | 8  | 97057.52 | 111819.94 | 14 | 97056.16 | 111820.46 |
| 3 | 97057.46 | 111818.76 | 9  | 97057.34 | 111820.17 | 15 | 97056.03 | 111820.39 |
| 4 | 97057.58 | 111818.94 | 10 | 97057.15 | 111820.35 | 16 | 97057.54 | 111818.51 |
| 5 | 97057.66 | 111819.19 | 11 | 97056.92 | 111820.47 | 1  | 97057.85 | 111818.75 |
| 6 | 97057.68 | 111819.45 | 12 | 97056.67 | 111820.54 |    |          |           |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:07:0003157:1815/19

|    |          |           |    |          |           |    |          |           |
|----|----------|-----------|----|----------|-----------|----|----------|-----------|
| 1  | 97050.66 | 111834.62 | 14 | 97050.46 | 111837.87 | 27 | 97047.75 | 111837.98 |
| 2  | 97050.87 | 111834.79 | 15 | 97050.28 | 111837.99 | 28 | 97044.95 | 111835.63 |
| 3  | 97051.09 | 111834.97 | 16 | 97050.08 | 111838.09 | 29 | 97044.47 | 111835.27 |
| 4  | 97051.31 | 111835.15 | 17 | 97049.88 | 111838.17 | 30 | 97045.98 | 111833.38 |
| 5  | 97051.49 | 111835.33 | 18 | 97049.67 | 111838.24 | 31 | 97046.44 | 111833.72 |
| 6  | 97051.61 | 111835.56 | 19 | 97049.45 | 111838.29 | 32 | 97048.61 | 111835.56 |
| 7  | 97051.68 | 111835.82 | 20 | 97049.23 | 111838.32 | 33 | 97049.25 | 111834.77 |
| 8  | 97051.67 | 111836.08 | 21 | 97049.01 | 111838.32 | 34 | 97049.44 | 111834.59 |
| 9  | 97051.6  | 111836.33 | 22 | 97048.79 | 111838.31 | 35 | 97049.67 | 111834.46 |
| 10 | 97051.46 | 111836.55 | 23 | 97048.58 | 111838.28 | 36 | 97049.92 | 111834.4  |
| 11 | 97050.88 | 111837.27 | 24 | 97048.36 | 111838.24 | 37 | 97050.18 | 111834.41 |
| 12 | 97050.78 | 111837.49 | 25 | 97048.15 | 111838.17 | 38 | 97050.43 | 111834.48 |
| 13 | 97050.64 | 111837.7  | 26 | 97047.95 | 111838.08 | 1  | 97050.66 | 111834.62 |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:07:0003157:1815/20

|   |          |           |   |          |           |   |          |           |
|---|----------|-----------|---|----------|-----------|---|----------|-----------|
| 1 | 97111.48 | 111761.95 | 5 | 97105.76 | 111765.15 | 9 | 97110.47 | 111762.24 |
| 2 | 97108.26 | 111764.05 | 6 | 97106.81 | 111764.24 | 1 | 97111.48 | 111761.95 |
| 3 | 97103.26 | 111768.12 | 7 | 97107.96 | 111763.44 |   |          |           |
| 4 | 97104.81 | 111766.18 | 8 | 97109.18 | 111762.78 |   |          |           |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:07:0003157:1815/21

|   |          |           |    |          |           |    |          |           |
|---|----------|-----------|----|----------|-----------|----|----------|-----------|
| 1 | 97049.24 | 111829.86 | 6  | 97049.28 | 111831.02 | 11 | 97050.16 | 111833.35 |
| 2 | 97049.31 | 111830.09 | 7  | 97049.21 | 111831.22 | 12 | 97050.42 | 111833.56 |
| 3 | 97049.34 | 111830.33 | 8  | 97049.13 | 111831.42 | 13 | 97050.6  | 111833.72 |
| 4 | 97049.35 | 111830.57 | 9  | 97049.01 | 111831.61 | 14 | 97050.76 | 111833.9  |
| 5 | 97049.33 | 111830.78 | 10 | 97048.64 | 111832.12 | 15 | 97050.89 | 111834.09 |

|    |          |           |    |          |           |    |          |           |
|----|----------|-----------|----|----------|-----------|----|----------|-----------|
| 16 | 97051    | 111834.31 | 27 | 97050.44 | 111836.68 | 38 | 97048    | 111836.75 |
| 17 | 97051.09 | 111834.53 | 28 | 97050.25 | 111836.82 | 39 | 97047.67 | 111836.48 |
| 18 | 97051.15 | 111834.76 | 29 | 97050.04 | 111836.94 | 40 | 97045.6  | 111834.8  |
| 19 | 97051.18 | 111835    | 30 | 97049.82 | 111837.02 | 41 | 97045.14 | 111834.42 |
| 20 | 97051.18 | 111835.23 | 31 | 97049.59 | 111837.09 | 42 | 97046.57 | 111832.64 |
| 21 | 97051.15 | 111835.47 | 32 | 97049.35 | 111837.12 | 43 | 97046.36 | 111832.46 |
| 22 | 97051.1  | 111835.7  | 33 | 97049.12 | 111837.13 | 44 | 97048.92 | 111829.27 |
| 23 | 97051.02 | 111835.93 | 34 | 97048.88 | 111837.11 | 45 | 97049.04 | 111829.44 |
| 24 | 97050.91 | 111836.14 | 35 | 97048.65 | 111837.06 | 46 | 97049.15 | 111829.64 |
| 25 | 97050.77 | 111836.34 | 36 | 97048.42 | 111836.98 | 1  | 97049.24 | 111829.86 |
| 26 | 97050.62 | 111836.52 | 37 | 97048.21 | 111836.88 |    |          |           |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:07:0003157:1815/22

|    |          |           |    |          |           |    |          |           |
|----|----------|-----------|----|----------|-----------|----|----------|-----------|
| 1  | 97124.02 | 111765.38 | 13 | 97125.42 | 111781.64 | 25 | 97110.64 | 111762.19 |
| 2  | 97125.96 | 111767.88 | 14 | 97124.3  | 111783.1  | 26 | 97113.06 | 111761.63 |
| 3  | 97126.56 | 111769.02 | 15 | 97085.74 | 111830.91 | 27 | 97114.66 | 111761.52 |
| 4  | 97126.73 | 111769.37 | 16 | 97087.63 | 111832.47 | 28 | 97116.24 | 111761.6  |
| 5  | 97126.94 | 111769.93 | 17 | 97082.73 | 111838.71 | 29 | 97119.35 | 111762.35 |
| 6  | 97127.22 | 111770.72 | 18 | 97085.77 | 111841.15 | 30 | 97121.29 | 111763.27 |
| 7  | 97127.33 | 111771.15 | 19 | 97074.71 | 111855.07 | 31 | 97122.72 | 111764.23 |
| 8  | 97127.61 | 111772.57 | 20 | 97049.77 | 111835.32 | 32 | 97123.14 | 111764.57 |
| 9  | 97127.71 | 111774.44 | 21 | 97104.81 | 111766.18 | 33 | 97123.73 | 111765.09 |
| 10 | 97127.56 | 111776.21 | 22 | 97106.43 | 111764.57 | 1  | 97124.02 | 111765.38 |
| 11 | 97127.07 | 111778.28 | 23 | 97108.42 | 111763.19 |    |          |           |
| 12 | 97126.31 | 111780.21 | 24 | 97108.64 | 111763.07 |    |          |           |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:07:0003157:1815/23

|   |          |           |    |          |           |    |          |           |
|---|----------|-----------|----|----------|-----------|----|----------|-----------|
| 1 | 97049.77 | 111835.32 | 9  | 97122.83 | 111796.39 | 17 | 97057.54 | 111818.51 |
| 2 | 97074.71 | 111855.07 | 10 | 97067.42 | 111864.25 | 18 | 97060.95 | 111821.16 |
| 3 | 97085.77 | 111841.15 | 11 | 97057.68 | 111856.84 | 19 | 97066.26 | 111814.52 |
| 4 | 97082.73 | 111838.71 | 12 | 97049.23 | 111849.88 | 20 | 97063.94 | 111812.69 |
| 5 | 97087.63 | 111832.47 | 13 | 97053.74 | 111844.4  | 21 | 97094.47 | 111774.35 |
| 6 | 97085.74 | 111830.91 | 14 | 97043.59 | 111836.36 | 22 | 97096.82 | 111776.21 |
| 7 | 97124.3  | 111783.1  | 15 | 97046.57 | 111832.64 | 1  | 97049.77 | 111835.32 |
| 8 | 97117.24 | 111791.89 | 16 | 97046.36 | 111832.46 |    |          |           |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:07:0003157:1815/24

|   |          |           |   |          |           |   |          |           |
|---|----------|-----------|---|----------|-----------|---|----------|-----------|
| 1 | 97055.16 | 111839.59 | 3 | 97043.59 | 111836.36 | 1 | 97055.16 | 111839.59 |
| 2 | 97052.24 | 111843.21 | 4 | 97046.56 | 111832.66 |   |          |           |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:07:0003157:1815/25

|    |          |           |    |          |           |    |          |           |
|----|----------|-----------|----|----------|-----------|----|----------|-----------|
| 1  | 97125.36 | 111766.95 | 15 | 97087.62 | 111832.44 | 29 | 97111.81 | 111761.85 |
| 2  | 97126.11 | 111768.12 | 16 | 97082.71 | 111838.63 | 30 | 97113.18 | 111761.6  |
| 3  | 97126.73 | 111769.37 | 17 | 97085.7  | 111841.16 | 31 | 97114.58 | 111761.51 |
| 4  | 97127.21 | 111770.68 | 18 | 97074.59 | 111855.11 | 32 | 97115.97 | 111761.56 |
| 5  | 97127.55 | 111772.04 | 19 | 97049.77 | 111835.32 | 33 | 97117.35 | 111761.76 |
| 6  | 97127.74 | 111773.42 | 20 | 97060.95 | 111821.16 | 34 | 97118.7  | 111762.11 |
| 7  | 97127.79 | 111774.82 | 21 | 97066.26 | 111814.52 | 35 | 97120.01 | 111762.6  |
| 8  | 97127.56 | 111776.21 | 22 | 97096.82 | 111776.21 | 36 | 97121.26 | 111763.23 |
| 9  | 97127.07 | 111778.28 | 23 | 97104.81 | 111766.18 | 37 | 97122.43 | 111763.99 |
| 10 | 97126.31 | 111780.21 | 24 | 97105.76 | 111765.15 | 38 | 97123.51 | 111764.87 |
| 11 | 97125.42 | 111781.64 | 25 | 97106.81 | 111764.24 | 39 | 97124.49 | 111765.86 |
| 12 | 97124.3  | 111783.1  | 26 | 97107.96 | 111763.44 | 40 | 97125.36 | 111766.95 |
| 13 | 97117.24 | 111791.89 | 27 | 97109.18 | 111762.78 |    |          |           |
| 14 | 97085.96 | 111831.05 | 28 | 97110.47 | 111762.24 |    |          |           |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:07:0003157:1815/26

|   |          |           |   |          |           |    |          |           |
|---|----------|-----------|---|----------|-----------|----|----------|-----------|
| 1 | 97106.58 | 111764.44 | 7 | 97114.58 | 111761.51 | 2  | 97123.14 | 111764.57 |
| 2 | 97106.81 | 111764.24 | 8 | 97115.97 | 111761.56 | 3  | 97123.51 | 111764.87 |
| 3 | 97107.96 | 111763.44 | 9 | 97116.24 | 111761.6  | 4  | 97123.73 | 111765.09 |
| 4 | 97108.42 | 111763.19 | 1 | 97116.28 | 111761.61 | 1  | 97057.68 | 111856.84 |
| 5 | 97106.58 | 111764.44 | 2 | 97117.35 | 111761.76 | 2  | 97049.23 | 111849.88 |
| 1 | 97109.18 | 111762.78 | 3 | 97118.7  | 111762.11 | 3  | 97053.74 | 111844.4  |
| 2 | 97110.47 | 111762.24 | 4 | 97119.35 | 111762.35 | 4  | 97043.59 | 111836.36 |
| 3 | 97110.64 | 111762.19 | 5 | 97116.28 | 111761.61 | 5  | 97046.57 | 111832.64 |
| 4 | 97108.64 | 111763.07 | 1 | 97121.29 | 111763.27 | 6  | 97046.36 | 111832.46 |
| 5 | 97109.18 | 111762.78 | 2 | 97119.42 | 111762.38 | 7  | 97057.54 | 111818.51 |
| 1 | 97116.24 | 111761.6  | 3 | 97120.01 | 111762.6  | 8  | 97060.95 | 111821.16 |
| 2 | 97114.66 | 111761.52 | 4 | 97121.26 | 111763.23 | 9  | 97066.26 | 111814.52 |
| 3 | 97113.06 | 111761.63 | 5 | 97122.43 | 111763.99 | 10 | 97063.94 | 111812.69 |
| 4 | 97110.65 | 111762.19 | 6 | 97122.72 | 111764.23 | 11 | 97094.47 | 111774.35 |
| 5 | 97111.81 | 111761.85 | 7 | 97121.29 | 111763.27 | 12 | 97096.82 | 111776.21 |
| 6 | 97113.18 | 111761.6  | 1 | 97123.73 | 111765.09 | 13 | 97104.81 | 111766.18 |



|    |          |           |   |          |           |   |          |           |
|----|----------|-----------|---|----------|-----------|---|----------|-----------|
| 14 | 97049.77 | 111835.32 | 2 | 97104.81 | 111766.18 | 1 | 97127.22 | 111770.72 |
| 15 | 97074.71 | 111855.07 | 3 | 97105.76 | 111765.15 | 2 | 97126.94 | 111769.93 |
| 16 | 97085.77 | 111841.15 | 4 | 97106.43 | 111764.57 | 3 | 97127.21 | 111770.68 |
| 17 | 97082.73 | 111838.71 | 1 | 97125.96 | 111767.88 | 4 | 97127.22 | 111770.72 |
| 18 | 97087.63 | 111832.47 | 2 | 97124.02 | 111765.38 | 1 | 97127.71 | 111774.44 |
| 19 | 97085.74 | 111830.91 | 3 | 97124.49 | 111765.86 | 2 | 97127.61 | 111772.57 |
| 20 | 97124.3  | 111783.1  | 4 | 97125.36 | 111766.95 | 3 | 97127.33 | 111771.15 |
| 21 | 97117.24 | 111791.89 | 5 | 97125.96 | 111767.88 | 4 | 97127.55 | 111772.04 |
| 22 | 97122.83 | 111796.39 | 1 | 97126.11 | 111768.12 | 5 | 97127.74 | 111773.42 |
| 23 | 97067.42 | 111864.25 | 2 | 97126.56 | 111769.02 | 6 | 97127.79 | 111774.82 |
| 24 | 97057.68 | 111856.84 | 3 | 97126.05 | 111768.02 | 7 | 97127.56 | 111776.21 |
| 1  | 97106.43 | 111764.57 | 4 | 97126.11 | 111768.12 | 8 | 97127.71 | 111774.44 |

### **Приложение № 9 к Акту**

о результатах государственной историко-культурной экспертизы раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, включенного в реестр объектов: «Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Том 13.12. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», разработанного ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» в 2026 году (шифр: ЯП-665/21-П-ОСОКН), входящего в состав проектной документации «Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, литера Ф», при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 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, включающего оценку воздействия таких работ на указанный объект и содержащего меры по обеспечению сохранности указанного объекта, при проведении таких работ на земельном участке в границах территории указанного объекта либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории указанного объекта

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



Илл. 1. Фрагмент плана С. Петербурга в 1738 г. к ст П.Н.Петрова. Архив РНБ, шифр К 4-Л CD/568.

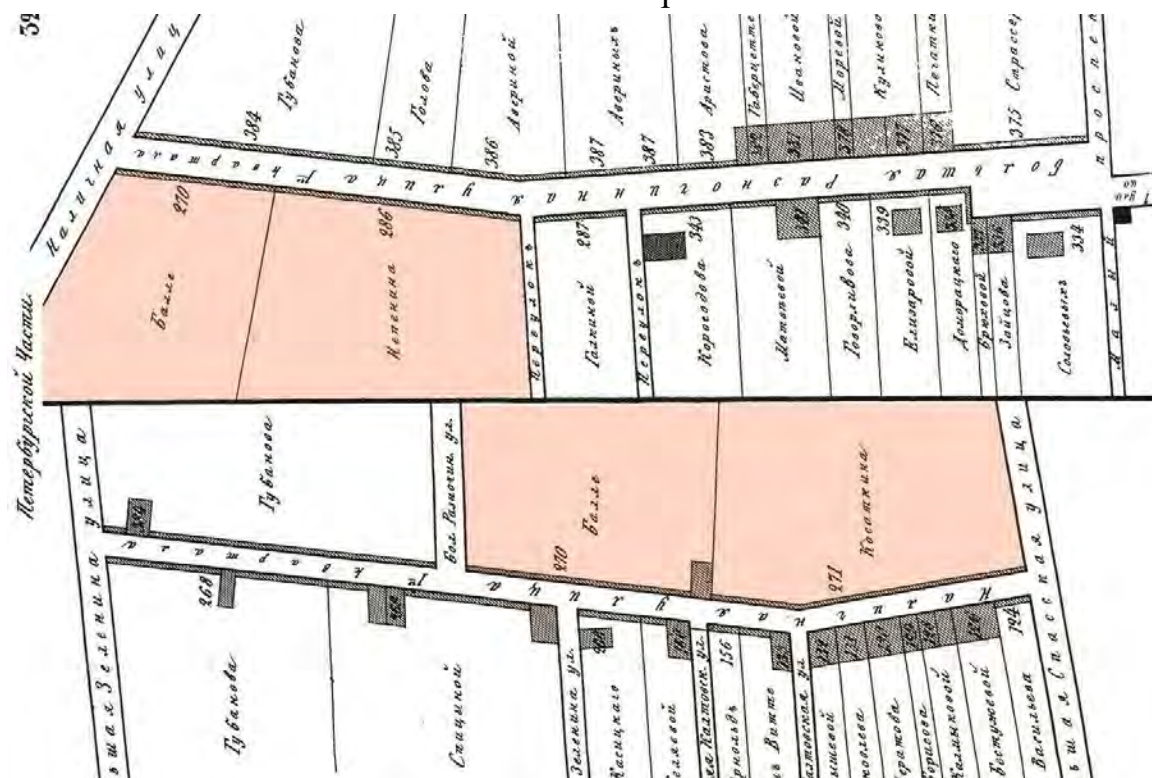


Илл. 2. «Атлас столичного города С.-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51-го квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». 1798 г.



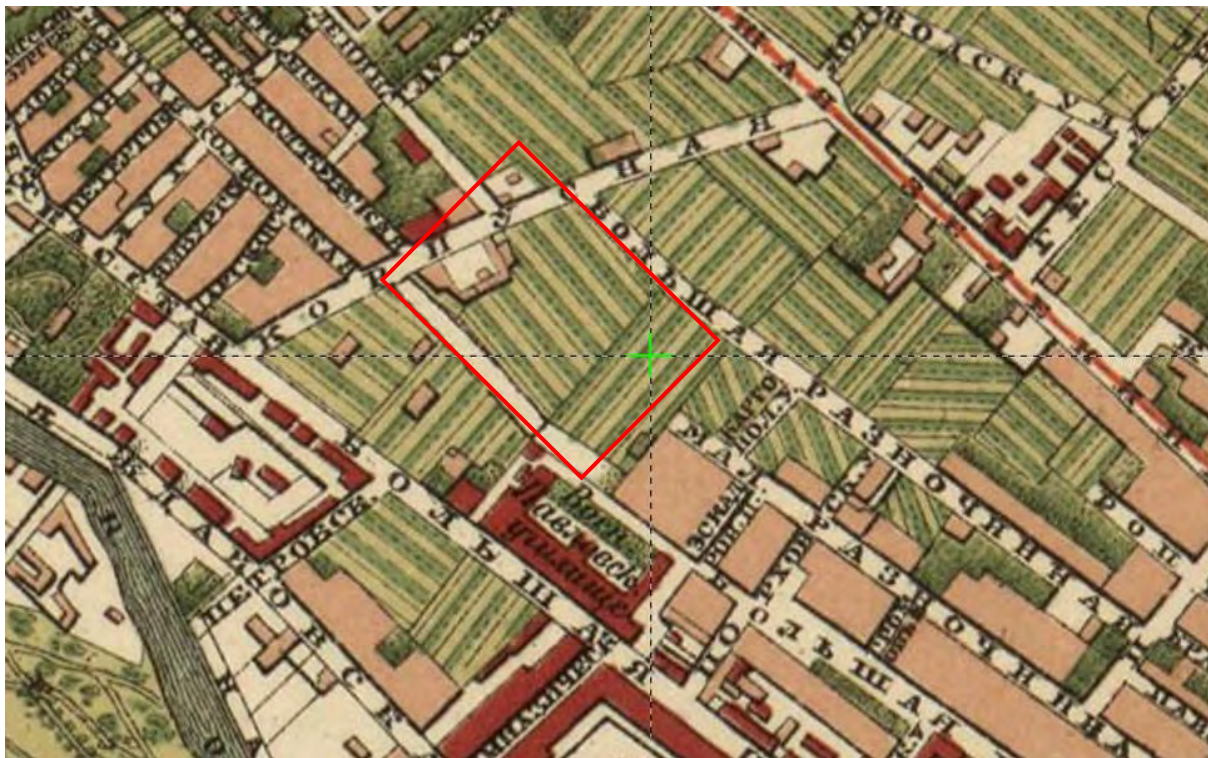


Илл. 3. Фрагмент подробного плана столичного города Ст. Петербурга, снятого под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г. Электронный портал Retromap.



Илл. 4. Атлас тринадцати частей С. Петербурга. Сост. Н.Цылов. 1849 г. Большая Разночинная улица, Малая Разночинная улица, Большая Гребецкая улица.



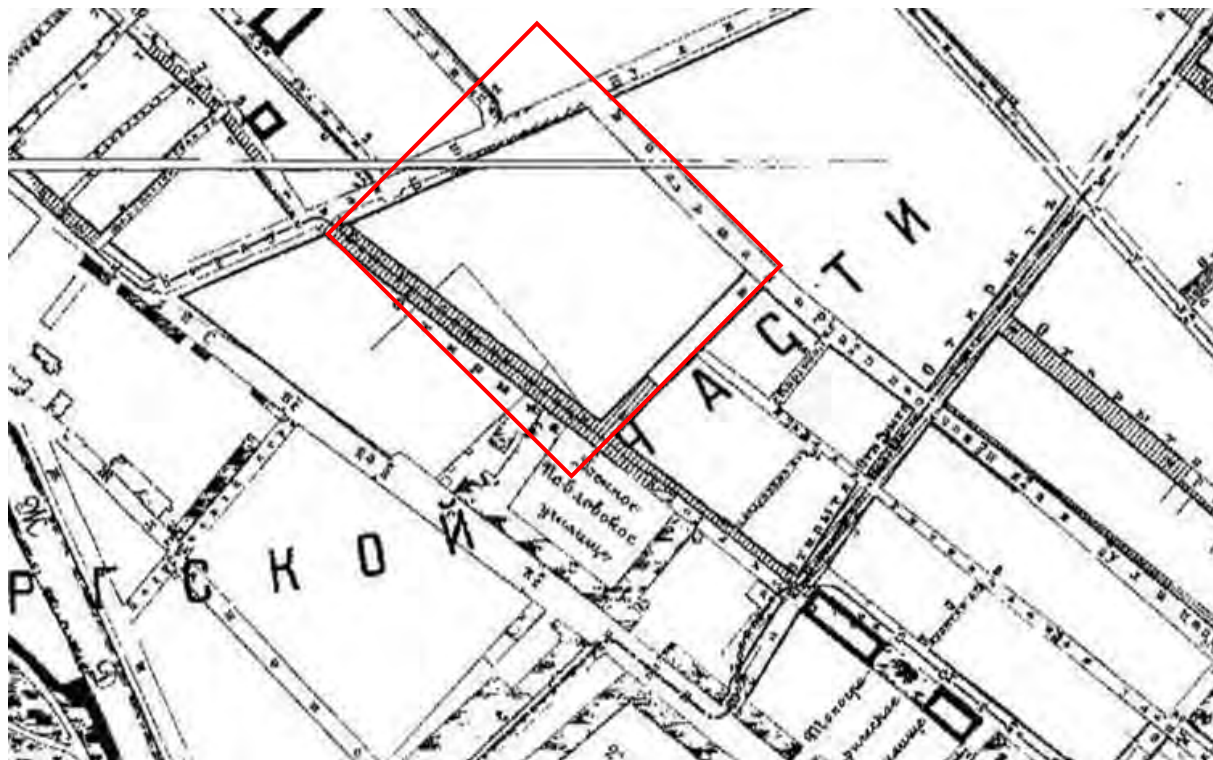


Илл. 5. Фрагмент плана С. Петербурга, составленный по новейшим сведениям.  
С. Петербург. Издание картографического заведения А. Ильина. 1880 г.  
Электронный портал Retromap.

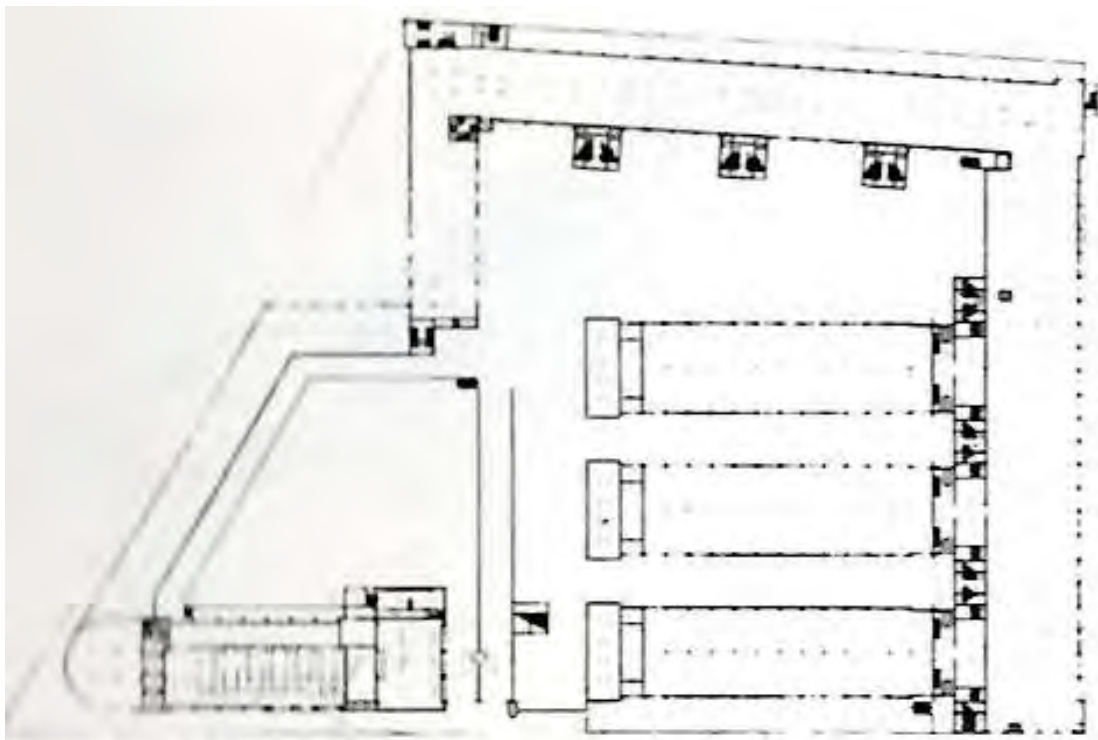


Илл. 6. План участка Д.Я.Яковлева по Большой Спасской ул., 27 и Корпусной ул., 1. 07.04.1881 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2132. На чертеже отражено устройство современной Большой Гребецкой улицы.

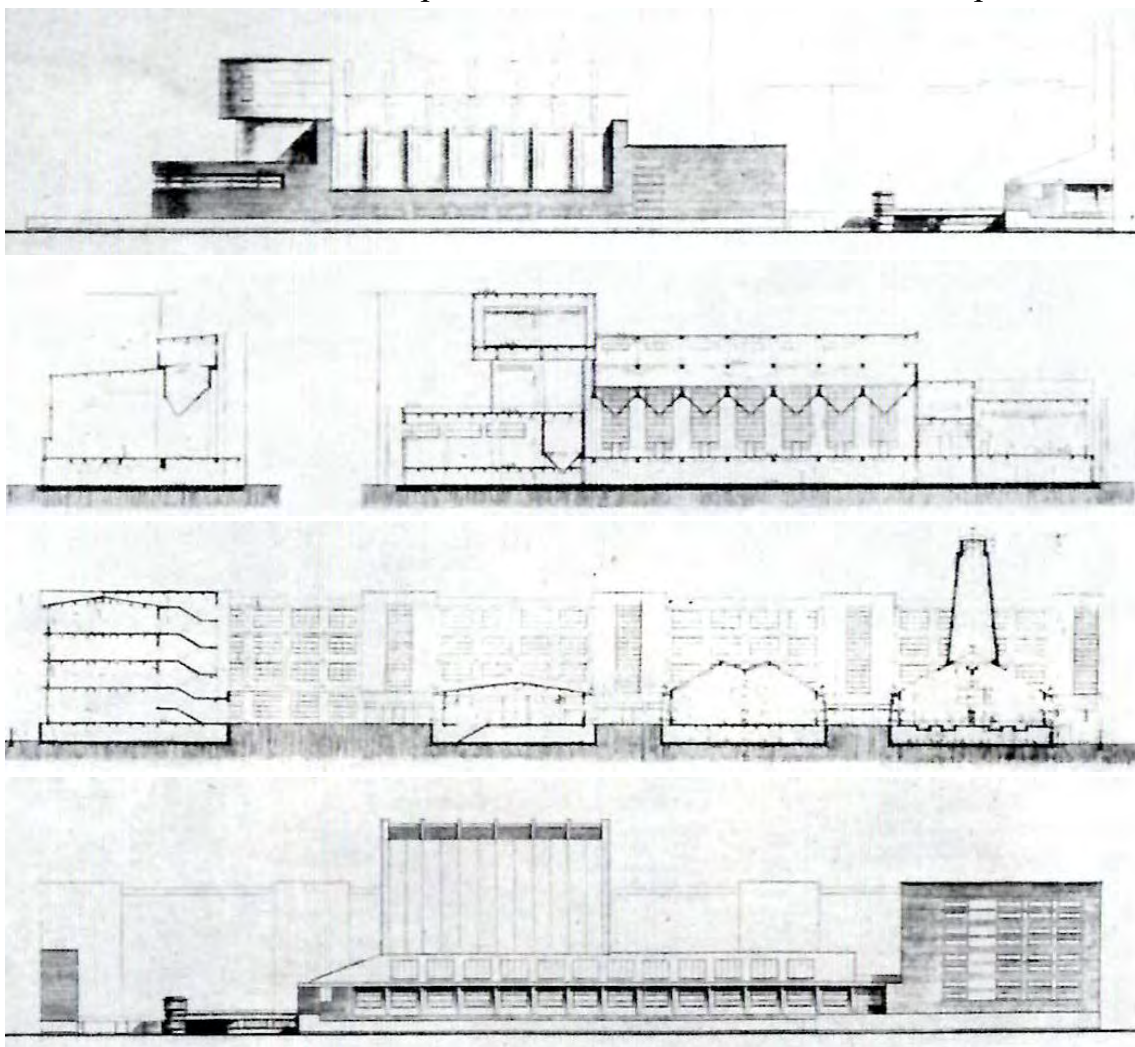




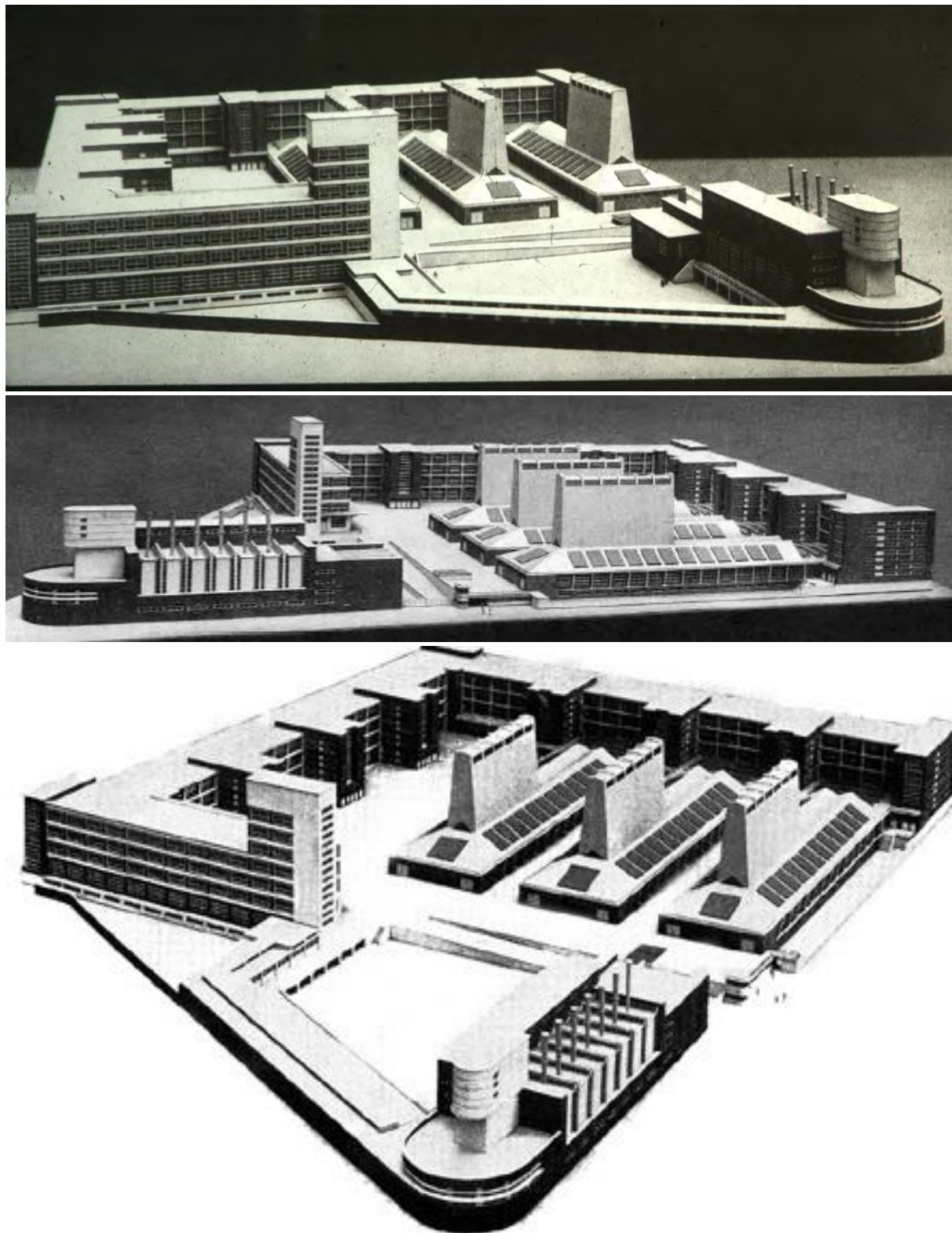
Илл. 7. Фрагмент плана столичного города С.-Петербурга 1905 г.



Илл. 8. Генеральный план территории фабрики «Красное знамя». Арх. Э. Мендельсон. 1925. Зеви. Б. Эрих Мендельсон. Базель, Бостон, Берлин, 1999 г.

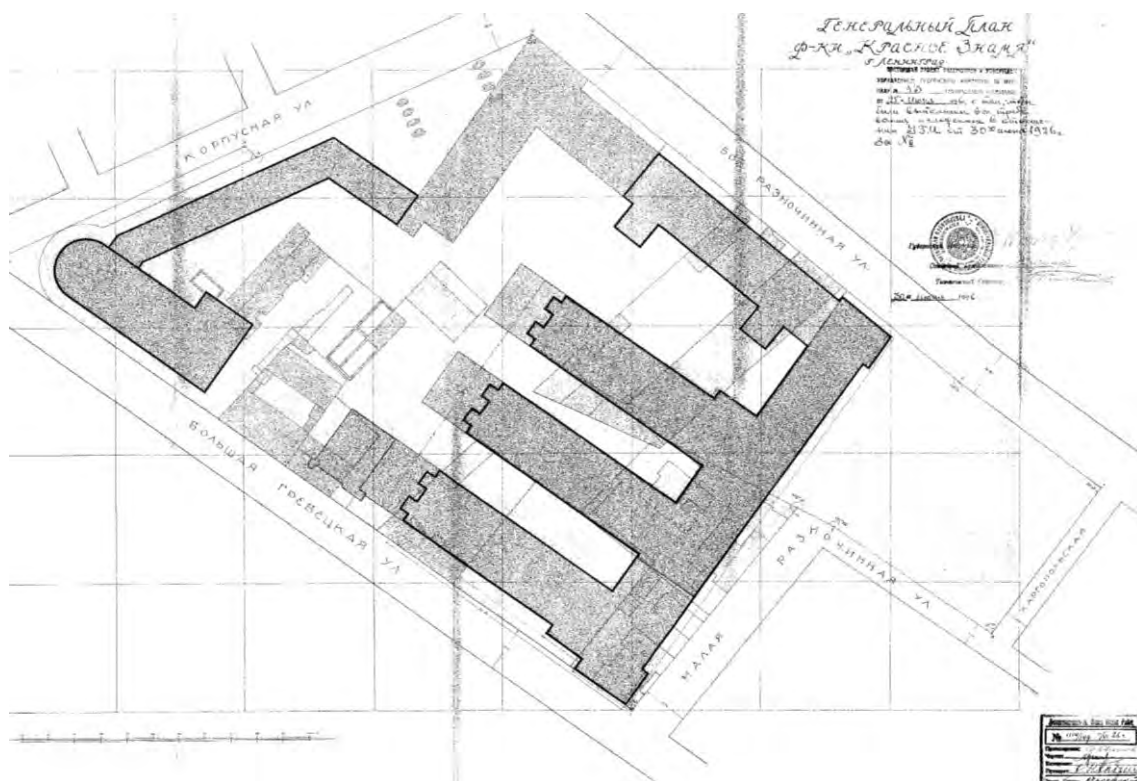


Илл. 9. Проект фабрики «Красное знамя». Чертежи. Арх. Э. Мендельсон. 1925. Зеви. Б. Эрих Мендельсон. Базель, Бостон, Берлин, 1999 г. С. 76.

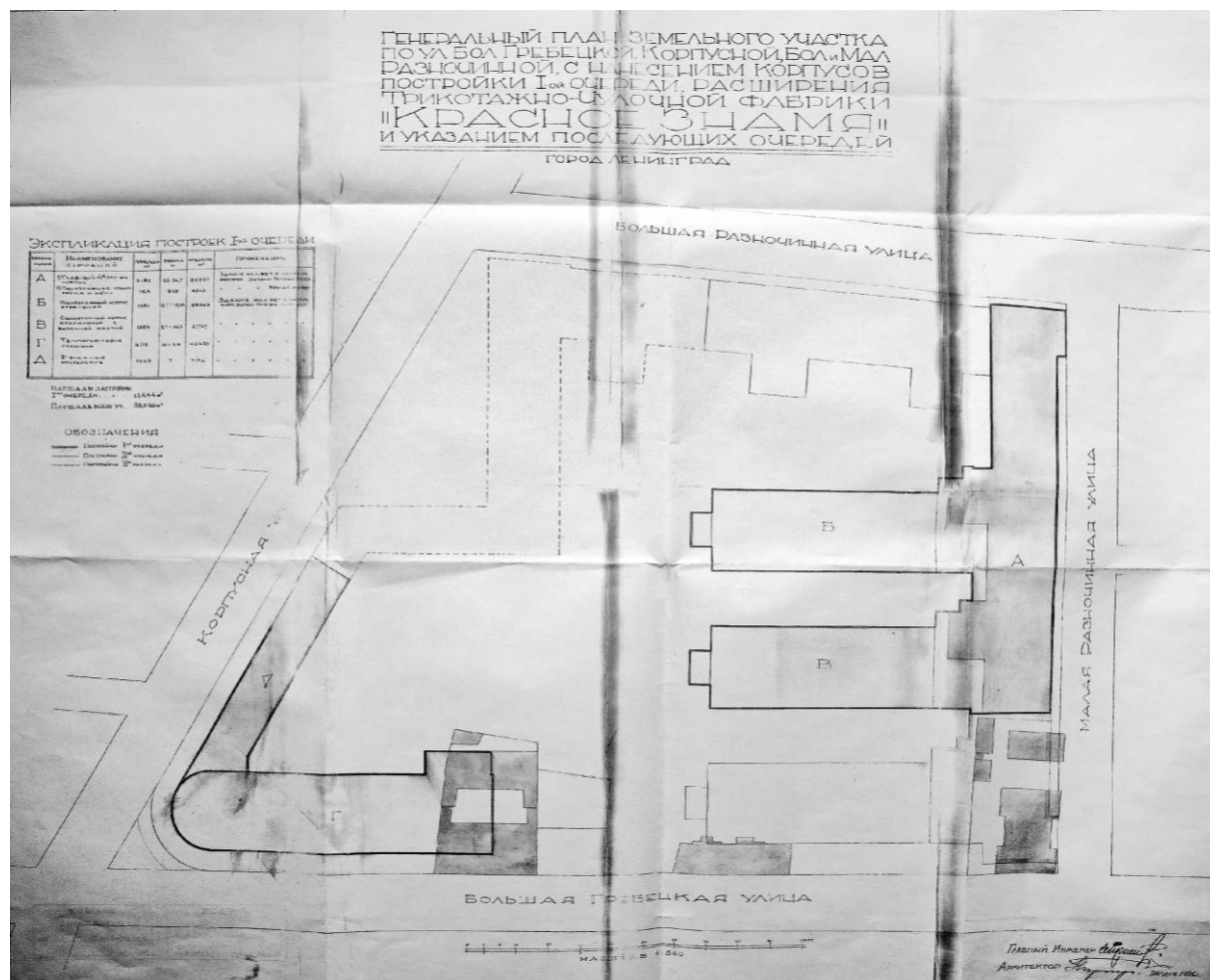


Илл. 10. Модель фабрики «Красное Знамя». Ленинград. Эрих Мендельсон.  
1918-1932 гг. Идентификатор архива ArkOP\_011:2637.





Илл. 11. Генеральный план ф-ки «Красное знамя» г. Ленинград. Проект рассмотрен и утвержден от 25.07.1926 г. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 1352. Л.14.



### Экспликация построек I-ой очереди

| Обозначение | Наименование строения                           | Площадь м <sup>2</sup> | Высота м  | Кубатура м <sup>3</sup> | Примечание                                                |
|-------------|-------------------------------------------------|------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------------------------------------|
| А           | 1) Главный 4-этажн. корпус                      | 3182                   | 25-34,7   | 82927                   | Здание жел-бет. с частичн. кирпичн. Заполн. Крыша желез.  |
|             | 2) Одноэтажная пристройка к нему                | 765                    | 9,08      | 6945                    | " " " Крыша желез.                                        |
| Б           | Одноэтажный корпус отвальной                    | 1880                   | 8,7-19,35 | 24523                   | Здание жел-бет. с частичн. кирпич. Заполн. Крыша жел-бет. |
| В           | Одноэтажный корпус красильной с вытяжной шахтой | 1800                   | 8,7-36,5  | 27707                   | " " " " " "                                               |
| Г           | Тепло-силовая станция                           | 2715                   | 10-20     | 45440                   | " " " " " "                                               |
| Д           | 2-этажные мастерские                            | 1022                   | 7         | 7154                    | " " " " " "                                               |

Площадь застройки  
I-ой очереди 11444 м<sup>2</sup>  
Площадь всего уч. 52,000 м<sup>2</sup>

#### ОБОЗНАЧЕНИЯ

Постройки I-ой очереди  
Постройки II-ой очереди  
Постройки III-ой очереди

Илл. 12. Генеральный план земельного участка по ул. Бол. Гребецкой, Корпусной Бол. и Мал. Разночинной, с нанесением корпусов постройки I-ой очереди, расширения Трикотажно-Чулочной фабрики «Красное знамя» и указанием последующих очередей. Ленинградтекстиль. Отдел новых работ. И.А.Претро. 29.12.1926 г. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 2504. Л.9



ПОЛОЖЕНИЕ К ПЛАНУ ЗАДАНИЯ  
ПРОЕКТА ПАРОВО-СИЛОВОЙ СТАНЦИИ И МАСТЕРСКИХ ФАБРИКИ "КРАСНОЕ ЗНАМЯ".

При проектировании здания Силовой Станции и мастерских в основу разработки проекта легли:

1/ Центральное положение Станции между ныне работающих фабрики и вновь возводимыми отделами.

2/ Строительные и санитарные нормы проектирования фабрично-заводских зданий Н.А.Т.

3/ Условия грунта.

ВК.Т."Г". Паро-Силовая Станция, находящаяся на углу Большой Грабешков и Корпусной ул., рассчитана для обслуживания, как новых корпусов, так и существующих фабрики "КРАСНОЕ ЗНАМЯ". Площадь застройки Силовой Станции ..... 2715 кв.метр.  
Общая кубатура Силовой Станции ..... 45440 куб.метр.

Паро-Силовая Станция представляет самодовлеющую, вполне законченную систему энергетического хозяйства местного значения, предназначенную для обслуживания механического и производственного оборудования новой и старой фабрики, и, в силу особенностей специальных задач, перед ней стоящих, занимает обособленное место в схеме производственного цикла фабрики.

Станция содержит в себе кроме специально силовой установкой оборудование для подачи необходимого для производства и хозяйственных нужд воды, а кроме того служит целям отопления и вентиляции здания.

Закругленная часть здания Силовой Станции на углу Большой Грабешков и Корпусной улиц размещает в I, II и III этажах фильтро-станция с необходимым оборудованием, как отстойниками, фильтрами, резервуарами чистой воды, насосами и т.п.; IV этаж занимает бак, вмещающий необходимый запас производственных, хозяйственных и для питания котлов вод. Здесь же, в закругленной части станции, в I и II этажах имеются уборные, умывальня, души.

Центральная часть Силовой Станции отведена под котельную, разделенная на 7 секции по числу котлов, и бункерное отделение.

Илл. 13. Проект парово-силовой станции и мастерских фабрики «Красное Знамя», лист 1. ЦГА НТД, ф. № Р-192, оп. 3-1, д. 2504, 05.01.1927 г.

- 2 -

Для прохода обслуживающего персонала предусмотрена лестница 2-х маршевая лестница, находящаяся между помещением фильтров и бункерным отделением. Подача угля к бункерам обеспечена угольной шахтой, помещенной в центре лестничной клетки и имеющей сообщение с угольным двором.

Вторая лестница запроектирована по другую сторону бункерного отделения и предназначена для обслуживания котельной, насосной и турбинного зала.

Помещения турбинного зала и насосной размещены в торцевой части здания Силовой Станции, обращенной в сторону Главного корпуса и Красильной.

Надворная одностенная пристройка вмещает аккумулятор и здесь же имеет свое начало туннель, направленный в сторону Красильной и служащий для прокладки различных трубопроводов.

По своим конструктивным данным Силовая Станция имеет некоторые особенности и разновидности устройства стен и фундаментов.

Основным несущим конструкциям избраны железобетонные рамы. Фундаменты служат отдельными фундаментами, фундаментные стены и сплошная железобетонная подушка под бункерным отделением Станции.

Здание не имеет подвала, поэтому изоляция укладывается непосредственно под цоколем и проходит в толще полов 1 этажа.

Помещение фильтров имеет железобетонные простенки, облицованные кирпичом. Помещение баков целиком из железобетона. Для получения необходимого количества и котлам воды устроен водосборный колодец, расположенный в первом этаже помещения фильтров, на глубину 6,5 мтр., в который вода двумя водопроводами подается самотеком из реки Малой Невки в помещении Станции.

Заполнение стен котельной и турбинной с машинным залом - кирпичное, как и стены аккумуляторного помещения.

Перекрытие железобетонное, а крыша из чер. битума с рубероидом.

Над котельной крыша будет особой конструкции с таким расчетом, что при взрыве котла вся сила взрыва пойдет по линии наименьшего сопротивления с "слабых" частей крыши.

Окна и двери всех Станций, кроме чер. подстанции фильтров

Илл. 14. Проект парово-силовой станции и мастерских фабрики «Красное Знамя», лист 2. ЦГА НТД, ф. № Р-192, оп. 3-1, д. 2504, 05.01.1927 г.

и аккумулятора, открываются наружу. Для освещения межкотельного пространства устраиваются окна в стенах и фонари в крыше в непосредственной близости к железо-бетонным рамам котельной.

Вполне достаточное освещение топок котлов дают окна под бункерами.

ЛИТ."Г". Мастерские фабрики фасадом на Корпусную улицу имеют площадь застройки 1022 кв.мтр. при высоте в 7 мтр., кубатура их 7154 куб.мтр.

Здание мастерских запроектировано 2-х этажным, причем двумя лестничными клетками, имеющими брандмауэрные стены, разделяется на три примерно равные части. В первом этаже помещены мастерские, в которых будут производиться операции обработки громоздких предметов /столярная и строит. работ/ и мастерские горячей обработки металлов /сварочная, кузница/. Для прохода в столярную мастерскую с большими предметами непосредственно со двора имеется вход. В первом же этаже имеются 2 умывальни с убранными, рассчитанными одно очко на 25 человек. Второй этаж отведен под кровельную, водопроводную, электротехническую, механическую мастерские и конторки десятника и мастера.

Стены мастерских - кирпичные. Помещения перекрываются железо-бетонной плитой по балкам, поддерживаем посередине пролета железо-бетонными стойками.

Разработка строительных конструкции обоих зданий произведена по правилам строительной механики и в соответствии с имеющимися на этот предмет нормами и положениями, как в области строительства, так и в области охраны труда и гигиены, и учетом всей особенности и специфичности того или иного производственного процесса.

Водоснабжение и канализация входят в общий проект по расширению фабрики "КРАСНОЕ ЗНАМЯ".

Освещение зданий и дворов также входят в общий проект освещения и будут снабжаться энергией от собственной электростанции.

Внутренняя отделка помещений преследует целесообразную простоту и гигиенические условия длительного пребывания рабочих и их безопасности.

Отделка бетонных стен и столбов - полированный бетон.

Илл. 15. Проект парово-силовой станции и мастерских фабрики «Красное Знамя», лист 3. ЦГА НТД, ф. № Р-192, оп. 3-1, д. 2504, 05.01.1927 г.

- 4 -

Полы Силовой Станции, уборных и умывальни будут устроены из мотылевских плиток.

В уборных периодическая промывка писсуаров и Klozetных горшков.

Особое внимание обращено на расположение и пропускную способность входов и проходов.

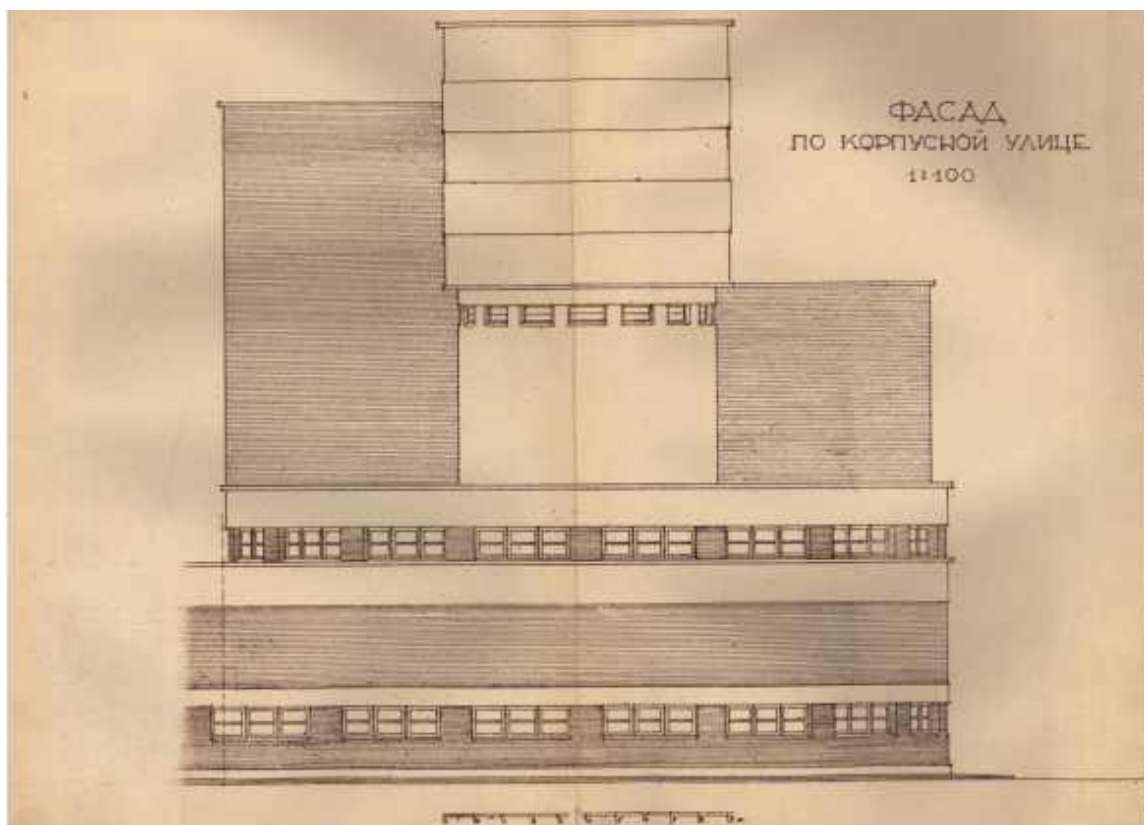
Архитектура Силовой Станции отвечает ее назначению и выражает конструкцию здания, принимая во внимание строительный материал, применяя в общем конструктивные формы и отделку здания.

Стоимость постройки Силовой Станции на расчете в 17 руб. за куб.метр составит в сумме 775.000 рублей, в мастерских, из того же расчета, в сумме 105.000 рублей.

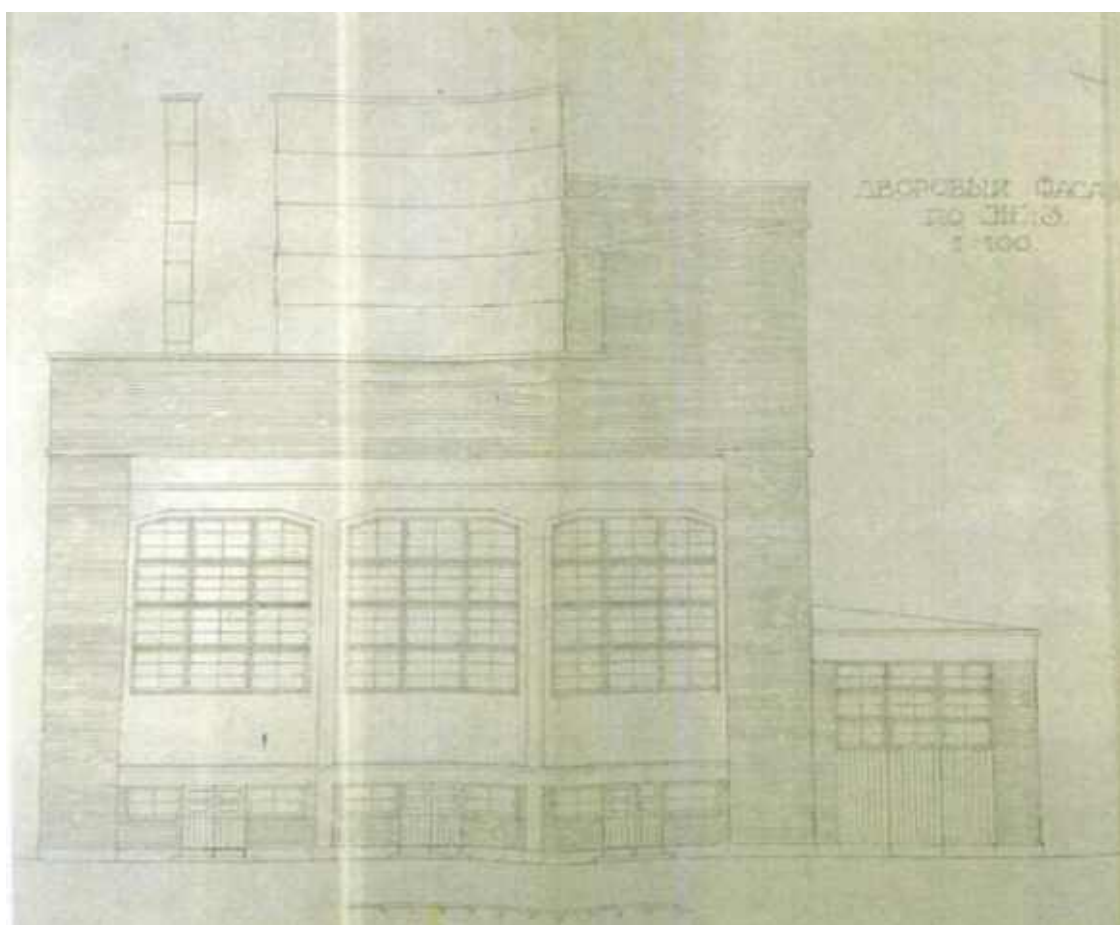
ИНЖЕНЕР

4-го января 1927 г.

АРХИТЕКТОР

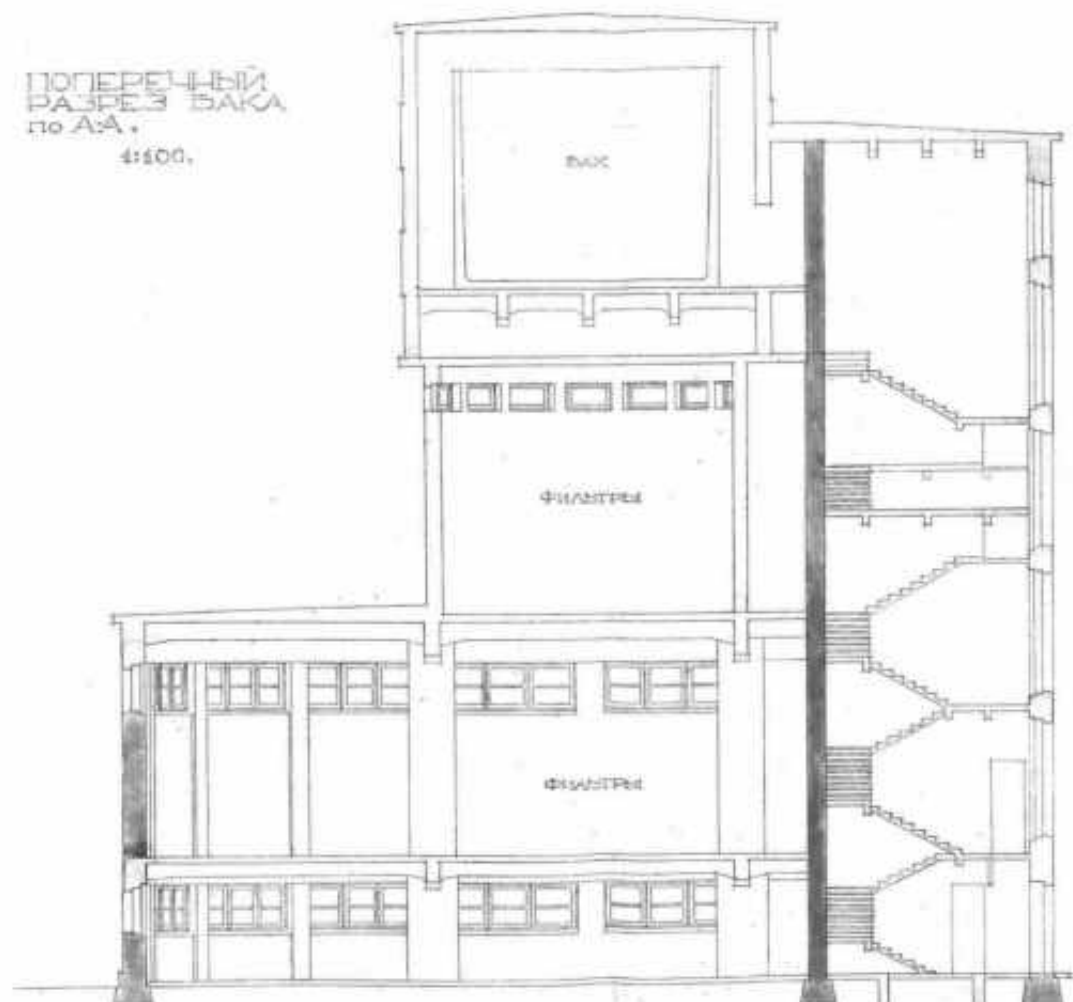


Илл. 17. Фасад по Корпусной улице. Проект парово-силовой станции и мастерских фабрики «Красное Знамя», ЦГА НТД, ф. № Р-192, оп. 3-1, д. 2504, 05.01.1927 г.

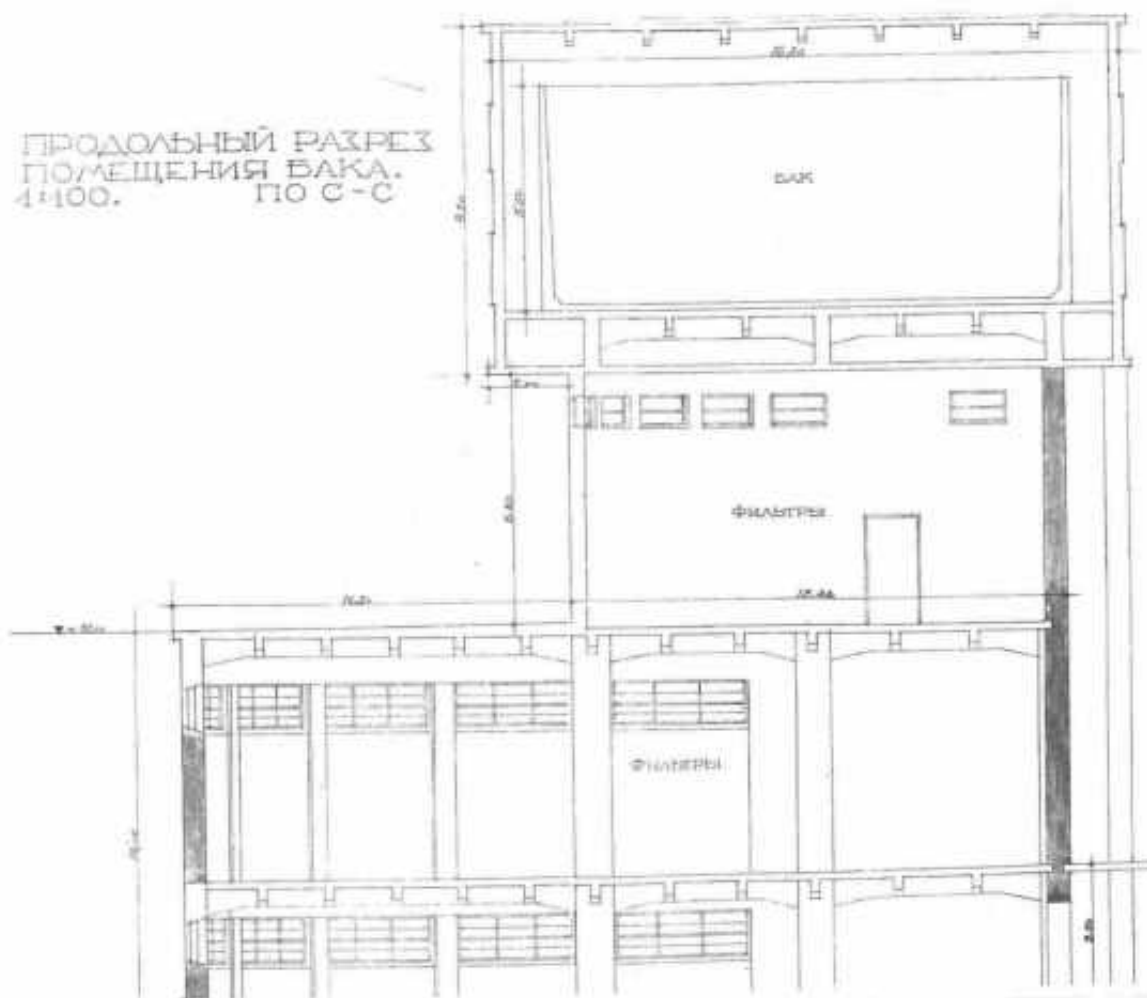


Илл.18. Дворовый фасад. Проект парово-силовой станции и мастерских фабрики «Красное Знамя», ЦГА НТД, ф. № Р-192, оп. 3-1, д. 2504, 05.01.1927 г.



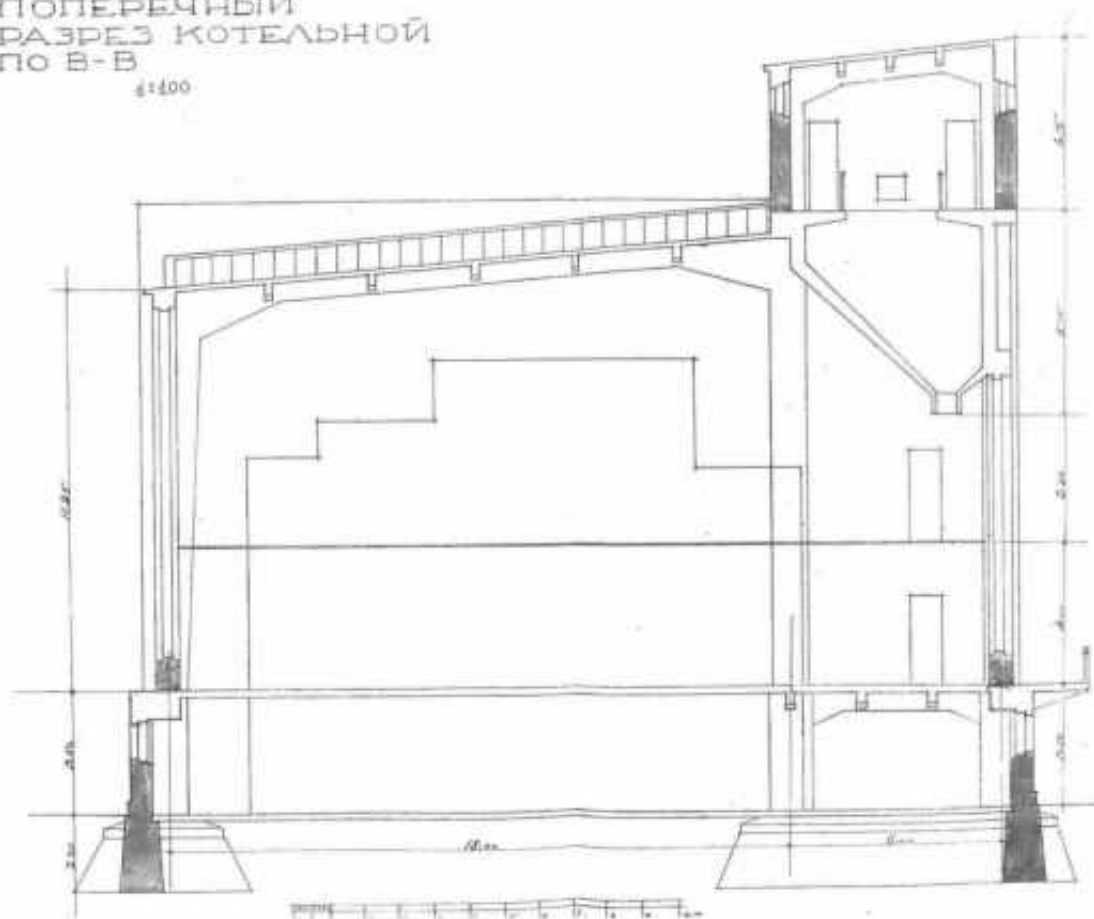


Илл. 19. Поперечный разрез бака. Проект парово-силовой станции и мастерских фабрики «Красное Знамя», ЦГА НТД, ф. № Р-192, оп. 3-1, д. 2504, 05.01.1927 г.

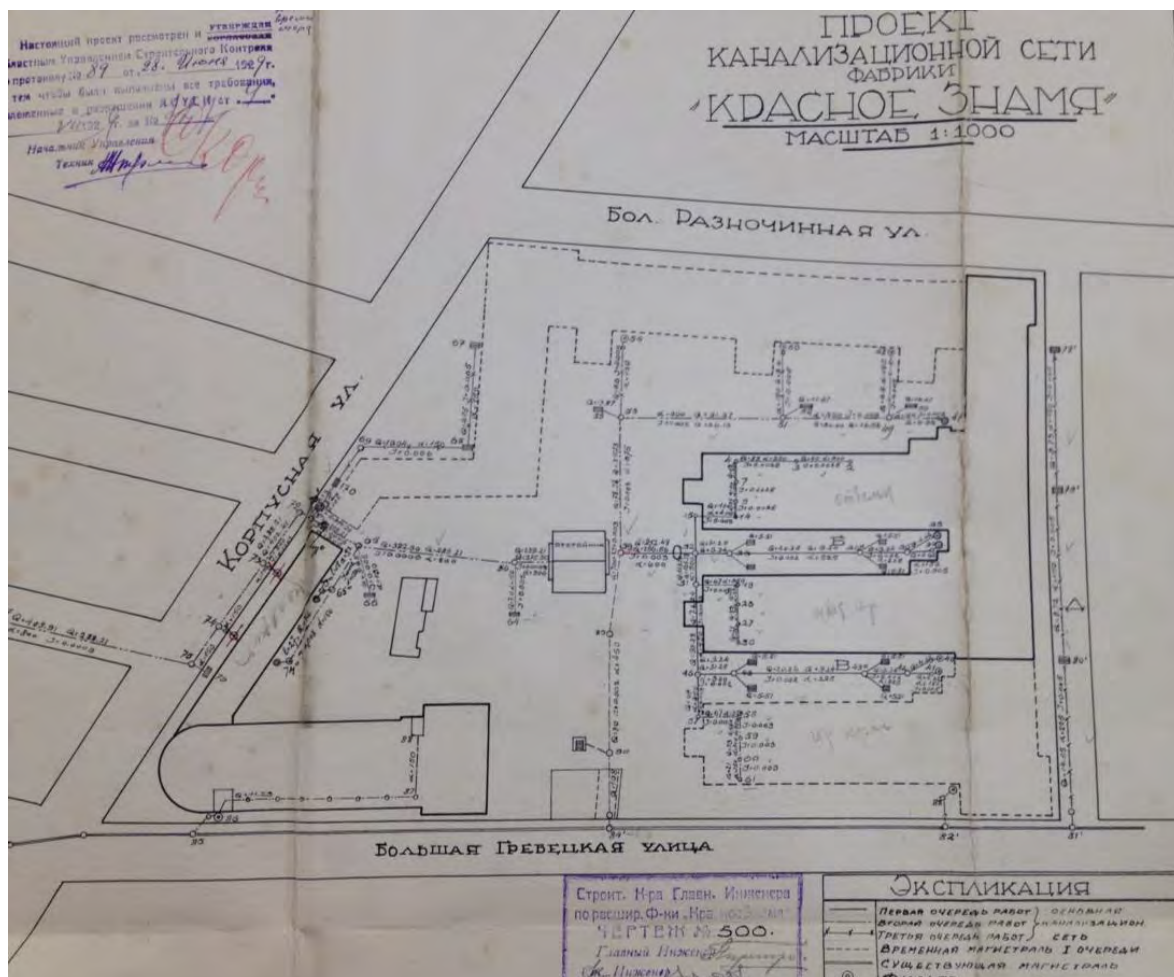


Илл. 20. Продольный разрез помещения бака. Проект парово-силовой станции и мастерских фабрики «Красное Знамя», ЦГА НТД, ф. № Р-192, оп. 3-1, д. 2504, 05.01.1927 г.

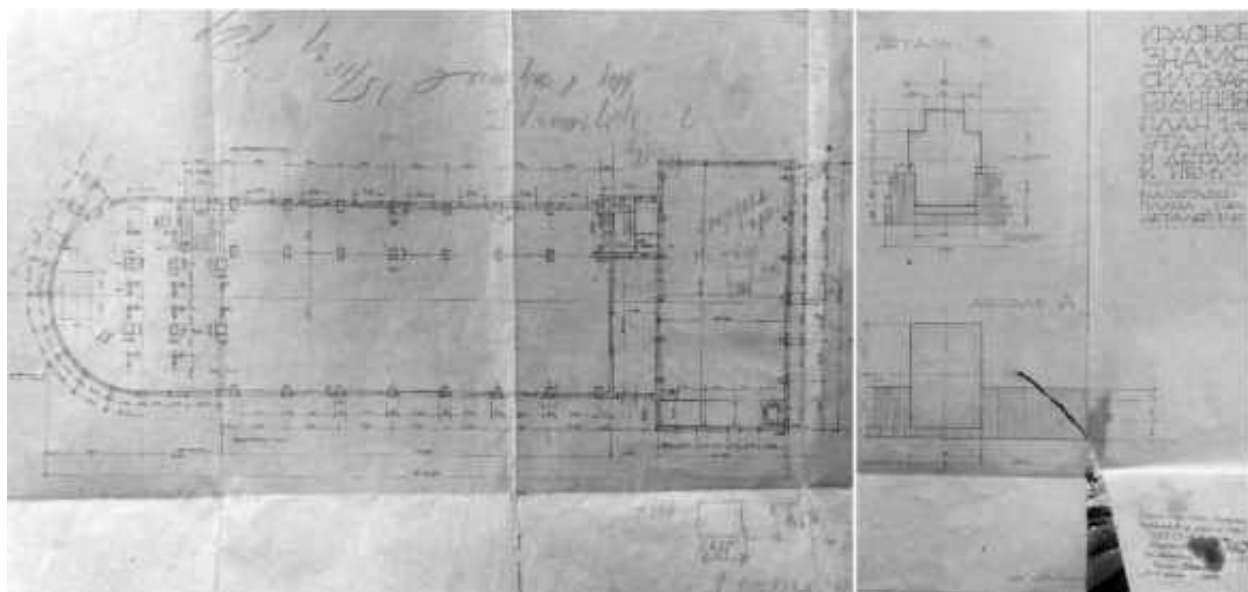
ПОПЕРЕЧНЫЙ  
РАЗРЕЗ КОТЕЛЬНОЙ  
ПО В-В  
1:100



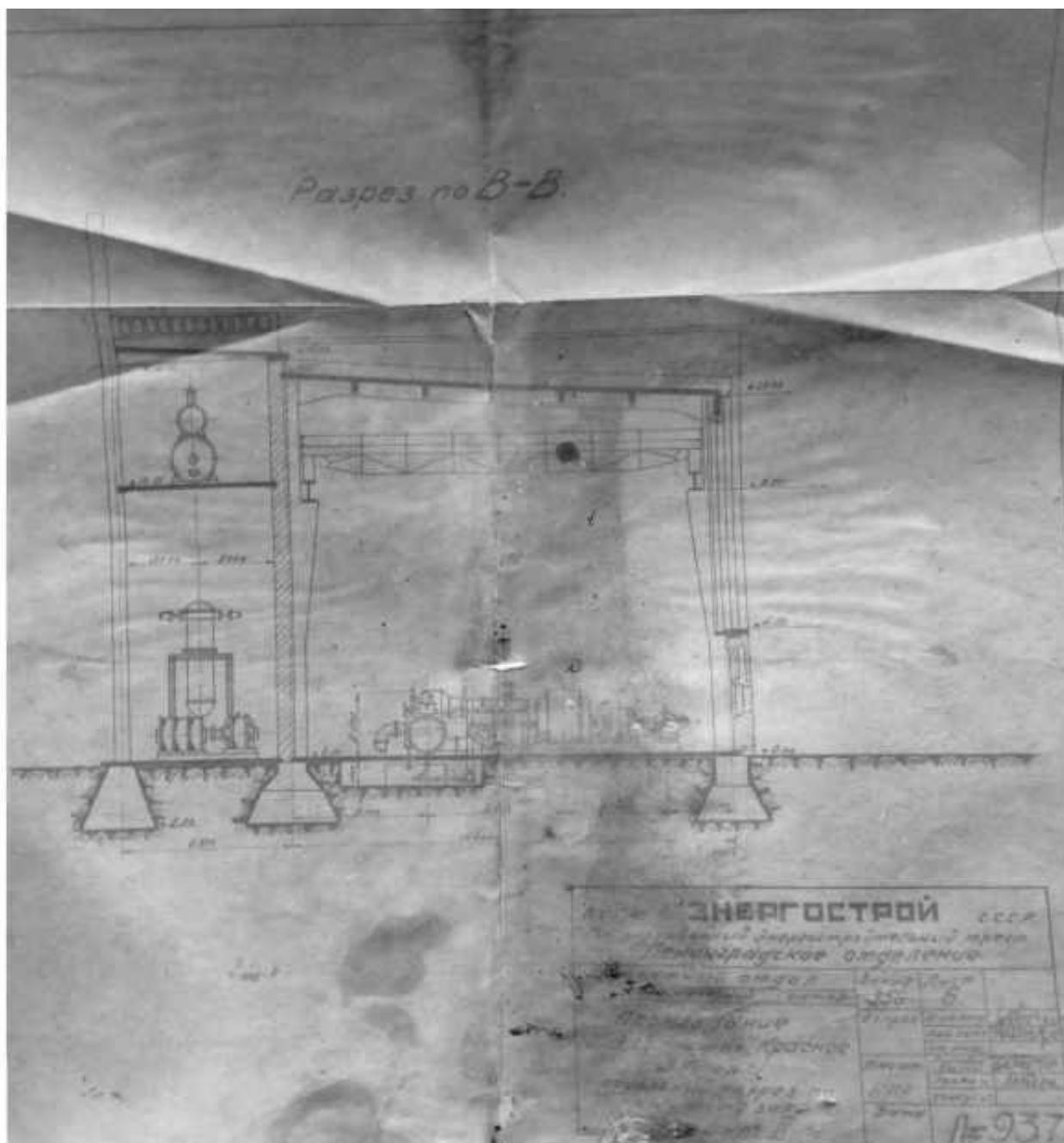
Илл. 21. Поперечный разрез котельной. Проект парово-силовой станции и мастерских фабрики «Красное Знамя», ЦГА НТД, ф. № Р-192, оп. 3-1, д. 2504, 05.01.1927 г.



Илл. 22. Проект канализационной сети фабрики «Красное знамя». Чертеж 02.12.1927 г. Утвержден с пометкой «как времен. мера» 28.06.1929. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 4174.

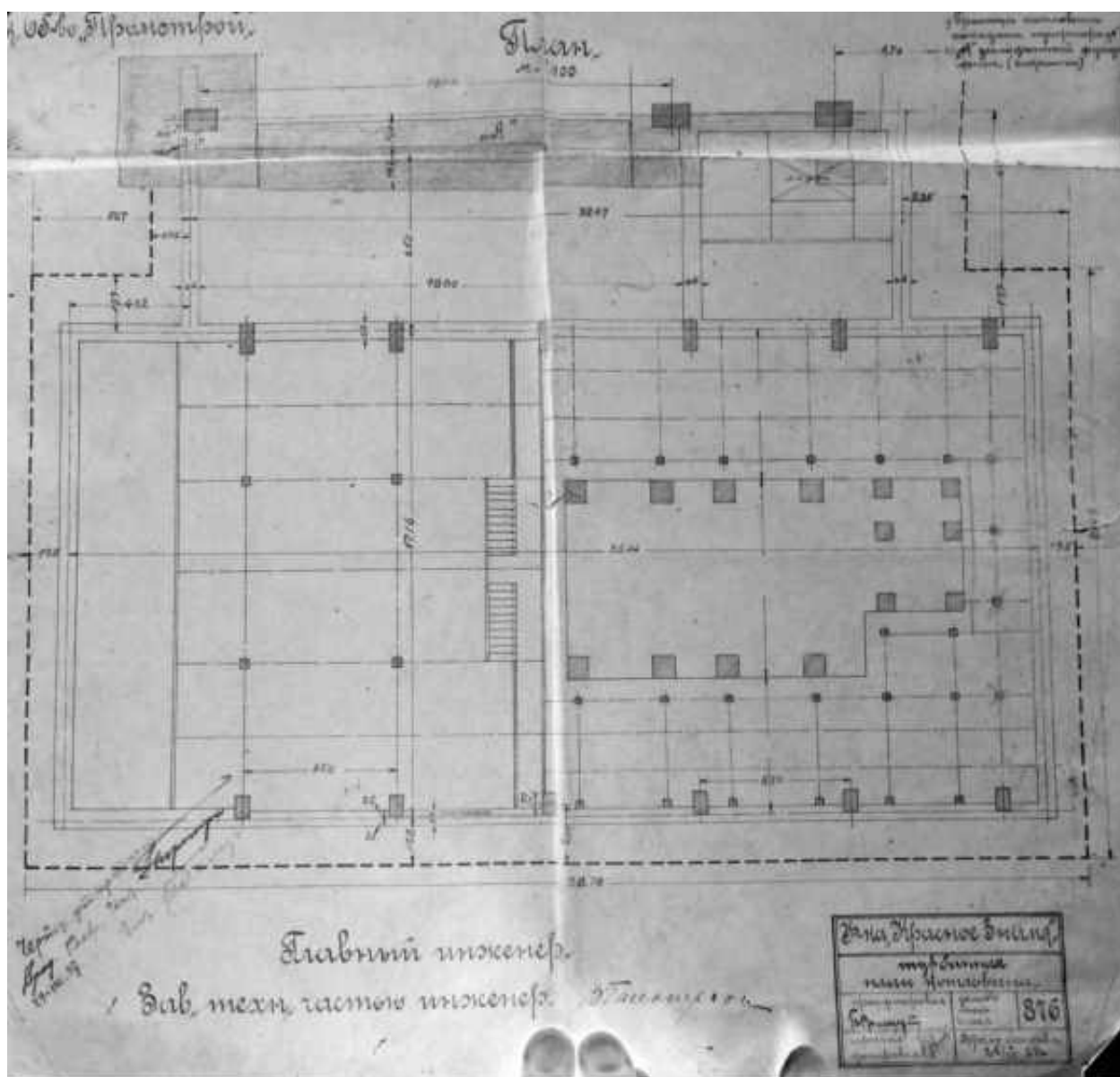


Илл. 23. План первого этажа. Проектные чертежи АО «Промстрой» 1927-1928 гг. по расширению фабрики. Силовая станция. План 1 этажа. 1927 г. (Технический отчет по результатам обследования строительных конструкций здания по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., дом 53, лит. Ф, ООО «Центр Диагностики Строительных Конструкций», 2017 г.).

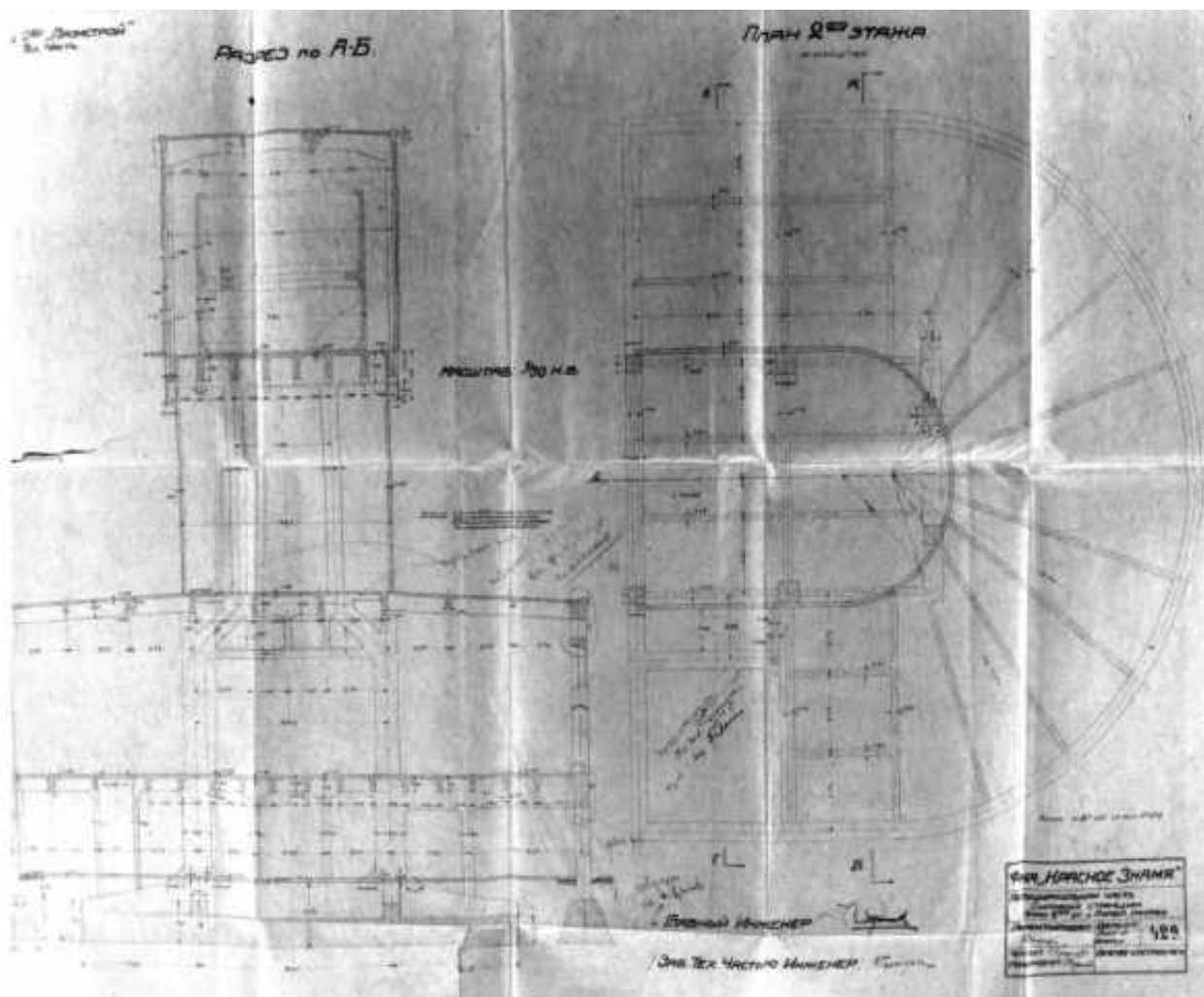


Илл. 24. Продольный разрез по котельному залу. Проектные чертежи АО «Промстрой» 1927-1928 гг. по расширению фабрики. Силовая станция. Разрез по турбинному отделению. ( Технический отчет по результатам обследования строительных конструкций здания по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., дом 53, лит. Ф, ООО «Центр Диагностики Строительных Конструкций», 2017 г.).

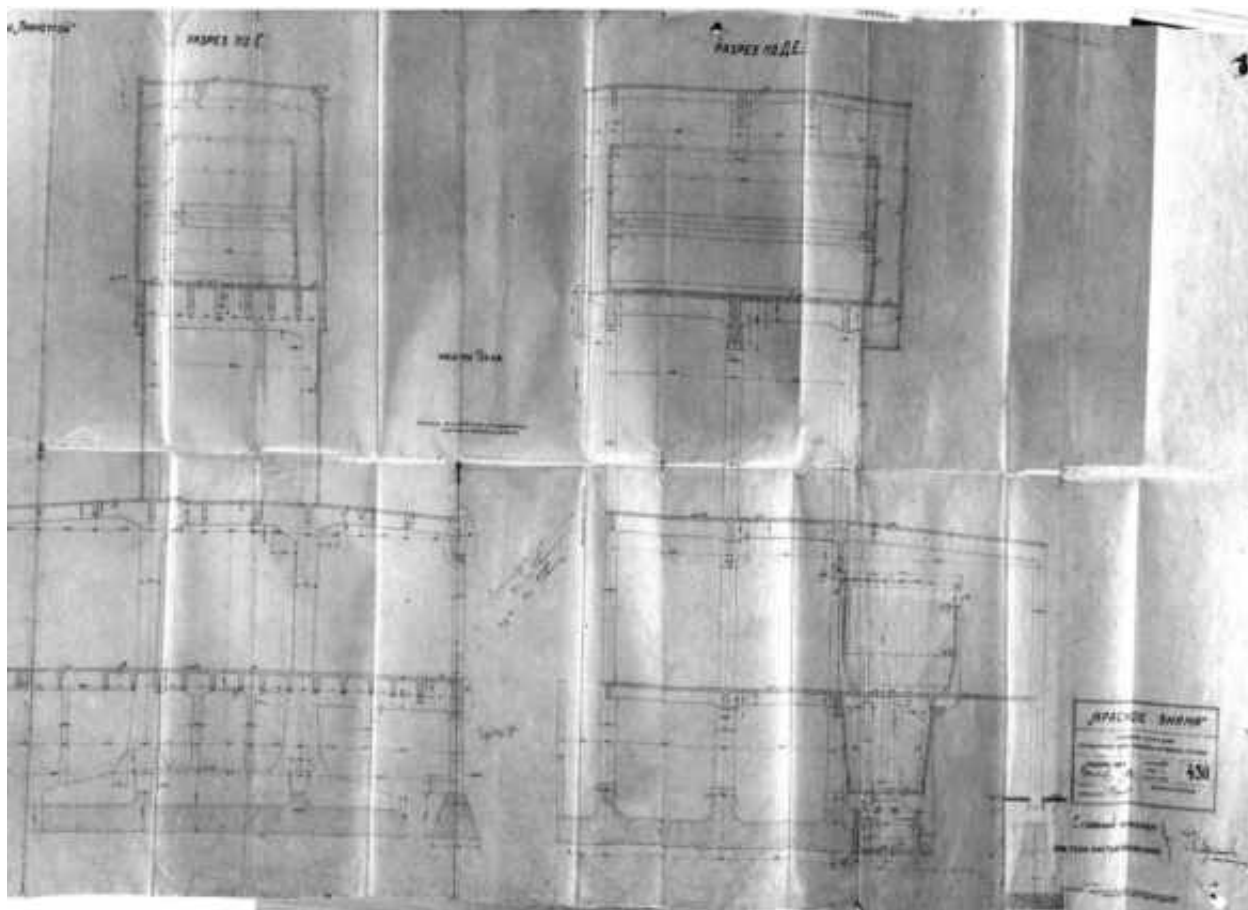




Илл. 25. Турбинная, план котлована. Проектные чертежи АО «Промстрой» 1927-1928 гг. по расширению фабрики. Силовая станция. Турбинное отделение. План котлована. (Технический отчет по результатам обследования строительных конструкций здания по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., дом 53, лит. Ф, ООО «Центр Диагностики Строительных Конструкций», 2017 г.).

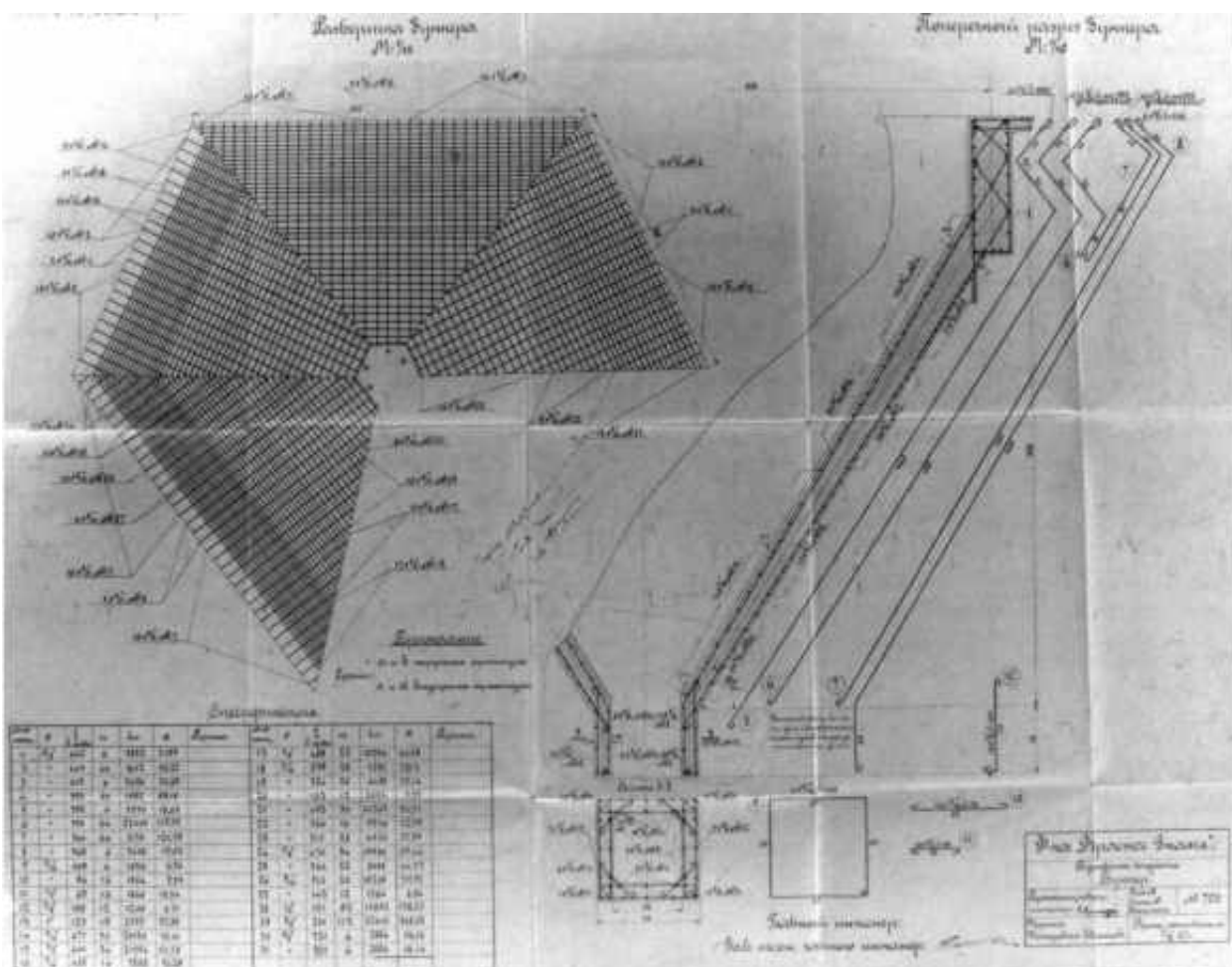


Илл. 26. Полуциркулярная часть силовой станции. План 2 этажа и поперечный разрез. Проектные чертежи АО «Промстрой» 1927-1928 гг. по расширению фабрики. Силовая станция. Отделение водоподготовки. План второго этажа и поперечный разрез. (Технический отчет по результатам обследования строительных конструкций здания по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., дом 53, лит. Ф, ООО «Центр Диагностики Строительных Конструкций», 2017 г.).

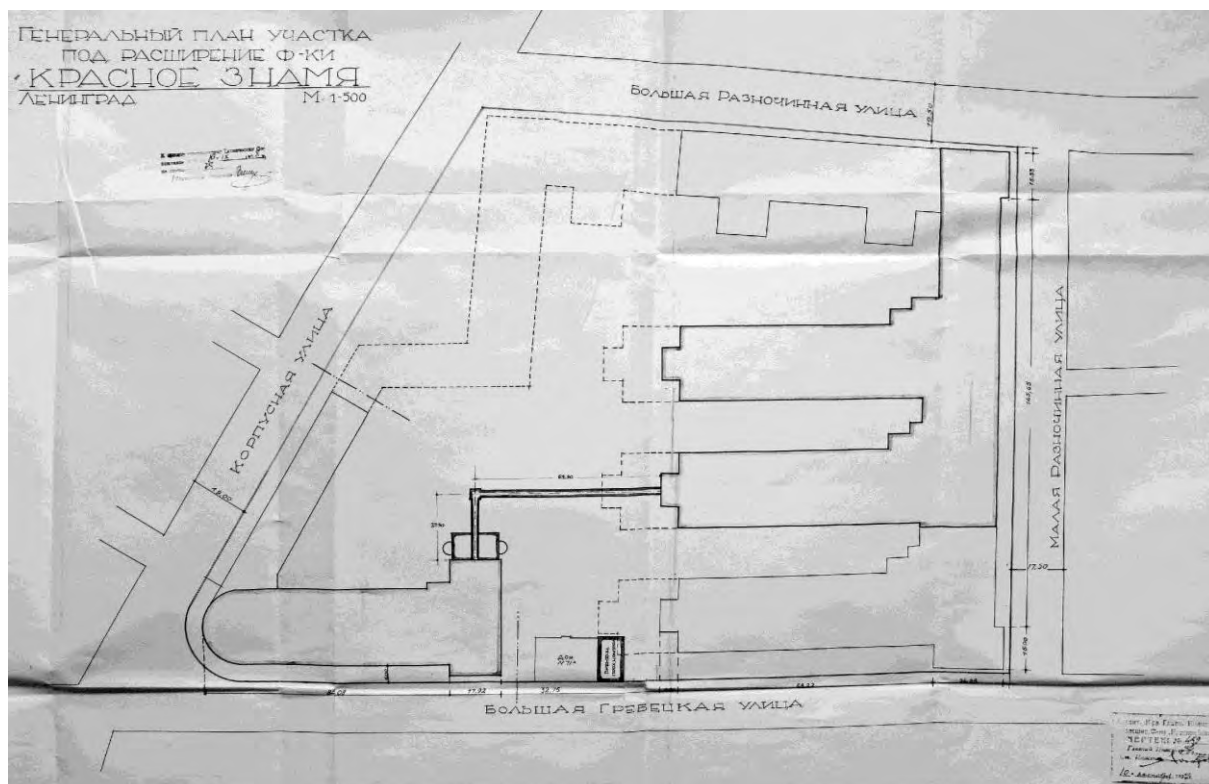


Илл. 27. Полуциркулярная часть станции, поперечный и продольный разрезы. Проектные чертежи АО «Промстрой» 1927-1928 гг. по расширению фабрики.

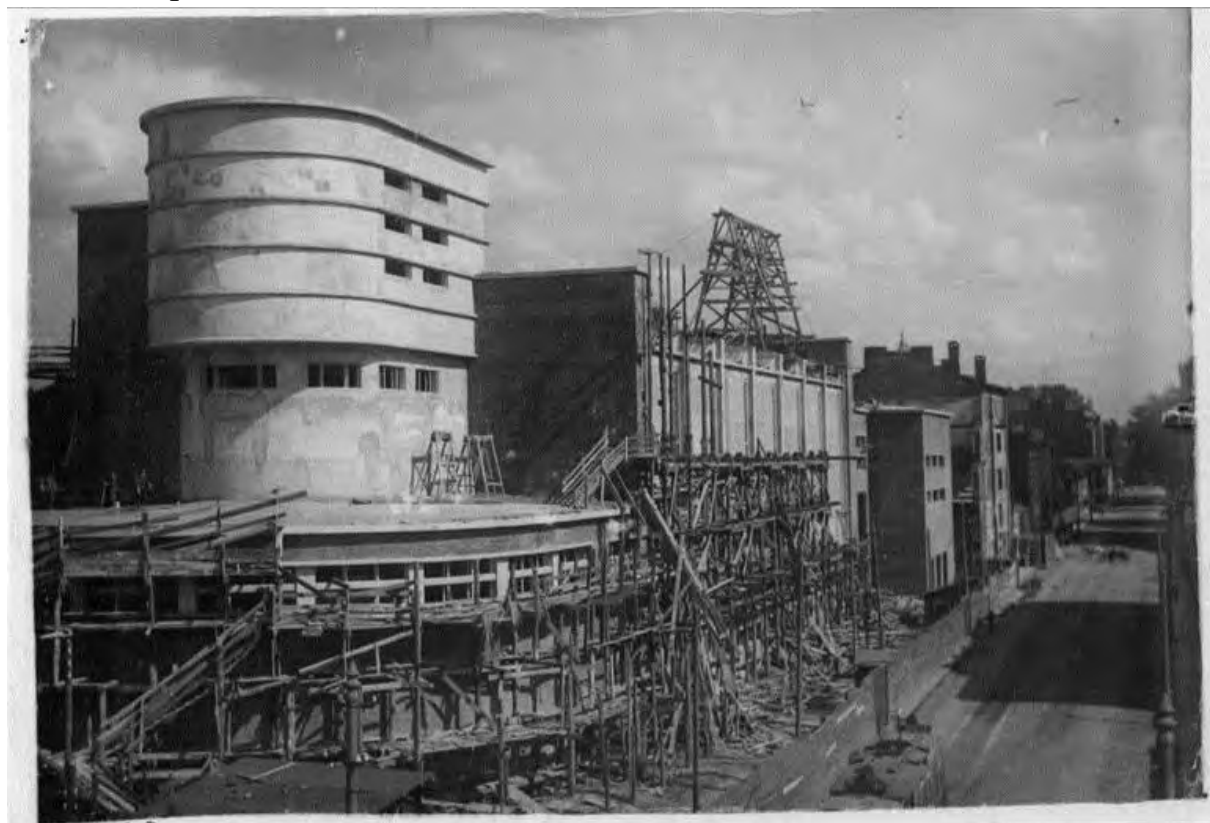
Силовая станция. Отделение водоподготовки. План второго этажа и поперечный разрез. (Технический отчет по результатам обследования строительных конструкций здания по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., дом 53, лит. Ф, ООО «Центр Диагностики Строительных Конструкций», 2017 г.).



Илл. 28. Бункер. Проектные чертежи АО «Промстрой» 1927-1928 гг. по расширению фабрики. Силовая станция. Котельное отделение, бункерная. бункер. (Технический отчет по результатам обследования строительных конструкций здания по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., дом 53, лит. Ф, ООО «Центр Диагностики Строительных Конструкций», 2017 г.).



Илл. 29. Проект эстакады для паропроводов на территории постройки новой Трикотажно-Чулочной ф-ки Ленинградтекстиля «Красное знамя». Утвержден 19 сентября 1928 г. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 5038. Л.10.



Илл. 30. Одно из зданий чулочно-трикотажной фабрики «Красное Знамя». 1928 г. Электронный портал Pastvu.com.





Илл. 31. Строительство станции. 1928 г.  
Электронный портал: <http://wikimapia.org/22447319/ru>



Ф А С А Д  
"СИЛОВОЙ СТАНЦИИ"  
со стороны Гребенной ул.

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПО ПОСТРОЙКЕ СИЛОВОЙ СТАНЦИИ Ф-КИ "КРАСНОЕ ЗНАМЯ"

## С о д е р ж а н и е:

1. Описание проекта и производственные работы.
2. Стоимость работ
3. Основные достижения:
  - а/ Высокое качество железобетонных работ
  - б/ Мероприятия по обеспечению безопасности
  - в/ Охрана труда
4. Приложения к пояснительной записке:
  - а/ Таблица № 1 стоимости постройки
  - б/ Таблицы № 2 и 3 стоимости железобетона в деле
  - в/ Таблицы № 4 и 5 результатов испытаний контрольных кубиков и балочек и таблица № 6 расхода цемента.
  - г/ Диаграмма увеличения прочности бетона
  - д/ Протокол заседания Производственной Комиссии
  - е/ Копия акта № 128 об употреблении старого материала
  - ж/ Копия протокола Технического Совещания от 9.IV.29 о том же
  - з/ Сводная таблица подпункта "Красного Знамени" за 1928 год.
  - и/ Станок гарнизонного специалиста инж. Пауль Мюллер.
  - к/ Фотографии.

Илл. 32. Конкурсная комиссия на лучшую стройку при ЛОУСК. 1929 г.

Пояснительная записка по постройке Силовой станции. Лист 1.

ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 9797.

В КОНКУРСНУЮ КОМИССИЮ НА ЛУЧШУЮ СТРОЙКУ ПРИ ЛОУСК"е. 2

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
по постройке Силовой станции при ф-ке "КРАСНОЕ ЗНАМИЕ"  
/работа 125-б "ПРОМСТРОЯ"/.

I. Описание  
проекта и  
производства  
работ.

Силовая станция начала постройкой в самом конце 1926 г. и окончена в конце 1928 г., при чем главнейшие работы, как в количественном, так и в качественном отношении производились в 1927 г. Станция построена по проекту германского архитектора Менделсона, переработанному конторой по расширению ф-ки "Красное Знамя" Ленинградтекстиля; все детальные чертежи и расчеты выполнены "Промстроем".

После производства земляной выемки в 1926 г. было приступлено к бутовой кладке фундамента под железо-бетонную конструкцию фасада котельного отделения и устройству в теплоте железо-бетонного фундамента бункерного отделения, насосно-лестничной клетке № I и опускающего колодца для водоприемника. В 1927 году были выполнены основные жел.бет. конструкции, законченные в теплоте в зимний сезон 1927-28г.г. Тогда же начаты были внутренние жел.бет. конструкции, пошедшие в оборудование и отделочные работы; они были закончены в конце 1928 года уже в остекленном и отапливаемом здании.

Для производства жел.бет. работ был устроен бетонный завод с двумя бетоньерными Шторрера, с подводом к ним холодной и горячей воды. Для подема бетона служил подъемник шахтного типа с двумя лемблами. По горизонтальному направлению бетон разливался в тачках. Подъем арматуры производился лебедкой по наклонной планке.

Ввиду производства работ без перерыва в 1927-28гг., производилось в зимнее время подогревание материалов /песка, гравия, воды и кирпича/. При заготовке арматуры применялась станка перемичек, колони, небольших подушек и балочек в мастерской с укладкой их в готовом виде. Отделочные работы состояли из затирки бетонных поверхностей цементным раствором 1 : 3 и малярных работ по окраске переплетов и дверей и побелки незначительной части помещений. Оконные переплеты, коробки и двери были сделаны столярной мастерской "Пром-

Илл. 33. Конкурсная комиссия на лучшую стройку при ЛОУСК. 1929 г.  
Пояснительная записка по постройке Силовой станции. Лист 2.  
ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 9797.

строй", а жел.бет.горбыли для фонарей ирриг. котельного и насосного отделений были изготовлены мастерской на месте работ.

Производство работ неоднократно задерживалось в 1927 г. вследствие изменения импортного плана оборудования ф-ки "Красное Знамя", из-за чего были внесены существенные коррективы в проект.

Работы по Силовой станции были разделены на две очереди: в первую очередь входила постройка котельного, бункерного и фильтрового отделений № 1, во вторую - турбинного отделения, распределительного устройства и лестниц № 3 и насосного отделения с лестницей № 2 и другими вспомогательными помещениями.

Полуциркулярная часть Филтр.отд. до  $r=10,25$  очерчена радиусом 12,40. Здесь помещаются: водонапорный колодец, отстойник, резервуар чистой воды, американские фильтры и поршневые насосы. Далее имеется отступ и идет помещение поршневых фильтров, очерченное радиусом 4,20 м. до  $r=18,75$ , где выступает башня водонапорного бака. Высота Филтр.отд. от обреза фундамента 26,35 м. Под Филтр.отд. в прямоугольной части имеется сплошная жел.бет. подушка толщиной 1,00 м. с выступающими ребрами, являющаяся основанием 3-х рам скелета Филтр.отд. Лестница № 1, примыкающая к Филтр.отд. имеет самостоятельный сплошной фундамент кессонного типа. Полуциркулярная же часть имеет бутовый ленточный фундамент с заложением 2,35 м., который переходит в головной части в 2 опоры, расположенные на бетонных роствергах на деревянных сваях. Эти две опоры оставляют свободный проезд, перекрытый жел.бет. балкой, благодаря чему всегда удобно производить земляные работы в случае аварии или ремонта проходившего здесь водовода.

Основная рамная конструкция Филтр.отд. состоит из 3-х рам: подстенной, на границе кот.отд. и Филтр.отд., средней и крайней. Первые две представляют собой жесткие рамы с ригелями на отстоянках промежуточных ребристых перекрытий  $\approx 3,80$ ,  $\approx 10,25$  и  $\approx 18,75$ , выше идут рамы с шарнирами на  $\approx 18,75$ , расположенными эксцентрично по отношению основных колонн на опирающейся балке. Крайняя рама имеет особую конструкцию /см. черт. / с ригелем на  $r=3,80$  и фермой на  $\approx 10,25$ . Здесь колонны сближаются и имеют шарниры. Далее конструкция идентична первым двум рамам.

На  $r=10,25$  сходится опираясь на выходящую ферму радиаль-

Илл. 34. Конкурсная комиссия на лучшую стройку при ЛОУСК. 1929 г.  
Пояснительная записка по постройке Силовой станции. Лист 3.  
ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 9797.



ные балки перекрытия подциркулярной части, покоящегося на обвязке по кирпичной стене.

Мед.бет. отстойник и резервуар чистой воды, представляющие собой самостоятельную рамную конструкцию в виде поставленных одна на другую ребристых чаш, находятся непосредственно под радиальными балками, примыкают к крайней раме фильтр. отд. и имеют самостоятельный фундамент.

К фильтр. отд. примыкает со стороны Гребенской кот.отд., состоящее из 7 блоков с расстоянием 7,20 м. между осями рам, образующих это подразделение; со стороны же двора примыкает бункерн.отд. с отвечающими кот.отд. 7-м блоками.

Рамы бункерн. отд. имеют ригеля на  $\approx 3,80$  и  $\approx 17,00$ , при чем последние высотой 1 м. являются основанием для сидоров бункеров. Расстояние между осями колонн 0,00 м. Наибольшее сечение колонн  $1,35 \times 0,70$  м.

Основанием бункерных рам служит, как и в фильтр.отд., сплошная мед.бет. плита, толщиной 1 м., с выступающими 1,00 метр ребрами.

На  $\approx 18,21$  имеются уступы, на которых устроены скользящие опоры и опираются ригеля рам кот.отд.

Выше бункерных рам бунк.отд. имеют шпир на  $\approx 20,21$  со стороны кот.отд. для возможности боковой игры, в случае деления со стороны рам кот.отд., а на  $\approx 17,00$  со стороны двора жестко соединены с конструкцией.

На  $\approx 3,80$  имеется промежуточное перекрытие с консольной частью в сторону двора для образования балкона; на  $\approx 17,00$  проходит 2-ой ряд обвязок, соединяющих основные рамы и являющиеся другими двумя основаниями для бункерных сидоров, опускаемых до  $\approx 12,30$ .

Высота бунк.отд. - 23,16 м.

Рамы кот.отд. представляют собой шпирину с шпиром у опорной подушки на  $\approx 0,00$  и скользящей опорой на  $\approx 18,21$ .

Высота рам 18,38, пролет 18,00 м. Уклон ригеля 1/10,5.

Высота ригеля 1,90 м.

Ригель слабо выраженного таврового сечения 0,50 м. внизу, 0,70 сверху. У температурных ригелей ширина внизу 0,60, сверху - 0,70. Кот.отд. и бункерн.отд. разделены двумя температур-

Илл. 35. Конкурсная комиссия на лучшую стройку при ЛОУСК. 1929 г.  
Пояснительная записка по постройке Силовой станции. Лист 4.  
ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 9797.



- 4 -

блоков /т.е. 2 + 3 + 2 /. В ялах проложена пробка. Сечение колонн кот. отд. 0,70 x 1,18 у перилар. Жел.бет. опорные подушки рам кот. отд. лежат на уширяющихся бутсовых подушках.

Между бутсовыми подушками проходит бутсовая ленточка, на которой покоится обвязка  $\gamma \pm 0,00$ . На  $\gamma \pm 0,00, \gamma \pm 5,25$  и  $\gamma \pm 17,18$  имеются обвязки, соединяющие 3 рамы кот. отд. Между обвязками  $\gamma \pm 5,25$  и  $\gamma \pm 17,18$  находятся импосты от  $\gamma \pm 5,25$  до  $\gamma \pm 16,38$ , которые образуют совместно с колоннами узкие вертикальные щели-окна, переходящие затем в фонари по обе стороны ригеля. Между импостами - кирпичное заполнение в 2 кирпича с шпациями.

Перекрытие кот. отд. состоит из балок, соединяющих ригеля и узких охватывающих плит. Образованные ими отверстия, размером 3,10 x 3,86 перекрыты деревянными щитами особой конструкции. Эти отверстия оставлены на случай аварии котлов и для ремонта последних /котлы водотрубные и трубы большой длины при ремонте будут подниматься вверх на крышу/. Перекрытие кот. отд. расположено почти у низа ригелей, так что ригеля снизу не производят неприятного впечатления тяжести.

В кот. отд. пока установлено 2 котла, которые имеют самостоятельные жел.бет. подушки. На этих подушках идут кирпичные столбы, по которым идут жел.бет. прогоны, поддерживающие жел.бет. колонны равнообразной формы и выходящие котлы с обмуровкой. На эти же кирпичные столбы опирается перекрытие в 3,80 кот. отд. Котлы установлены по осам между рамами. Таким образом узкие световые щели окна и фонарей весьма рационально освещают именно то пространство между котлами, которое и должно быть только освещенным.

Буныкери. отд. дает другую картину - здесь мы имеем сплошную остекленную поверхность между узкими жел.бетон. импостами, которая дает прекрасную освещенность со стороны топки котлов, автоматических насосов и других механических устройств. К кот. отд. со стороны Гребенской примыкает насосное отд. Оно не представляет ничего особенного с точки зрения конструкции, имея безбедное плитное перекрытие на  $\gamma \pm 10,25$  с толщиной плиты 0,15 м. при пролете 5,86 м. На  $\gamma \pm 0,00$  помещается интграер на самостоятельном фундаменте и вторичные насосы.

Илл. 36. Конкурсная комиссия на лучшую стройку при ЛОУСК. 1929 г.  
Пояснительная записка по постройке Силовой станции. Лист 5.  
ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 9797.

- 5 -

На  $\nabla 10,25$  - контора, имеющая верхний свет из 3-х жел. бет. фонарей с тройным остеклением и боковая левая оконная рама со стороны Гребешковой.

Турбинное отд. с фидерной подстанцией, примыкающее к насос. отд. имеет рамы с уклоном ригелей  $1/15$ , с перемычками у опор и с консолями на  $\nabla 9,80$  для блочек путей мостового крана.

Снора - жел.бетонный банкет по бутовому основанию.

Пролет рамы  $16,58$  м. между осями, высота рамы  $13,64 - 14,74$  м. Расстояние между рамами в осях  $5,50$  м. Рам 6.

Ригель прямоугольной формы, размерами  $1,20 \times 0,50$ . Внешние колонны таврового сечения размерами  $1,10 \times 0,50 - 0,65$  м., внутренние прямоугольного -  $0,65 \times 1,10$ .

Рамы соединены обвязками на  $\nabla 4,50$  и  $\nabla 13,15$ . На  $\nabla 3,80$  расположено ребристое перекрытие вокруг турбин по колоннам на индивидуальных и спаренных банкетах. Оно занимает 2 крайних блока со стороны двора.

Противоположную часть т/отд. занимает подстанция с перекрытиями на  $\nabla 5,60$  и  $\nabla 9,60$  и кровлей на  $\nabla 15,50$ .

К подстанции примыкает распределительное устройство - целый ряд колонн и колонок на индивидуальных и спаренных банкетах, между которыми на  $\nabla 0,00$  расположены кабельные и воздушные каналы, устройства для изолированных выключателей и т.п.

Перекрытия Р/У расположены на  $\nabla 3,80$ , где находится шина низкого напряжения, и на  $\nabla 7,25$ , где находятся щиты и пульт.

Все 3 лестницы Силовой станции железобетонные.

На лестнице № I устроена жел.бет. шахта для грейфера с жел.бет. стенками, поддерживаемая 4-мя угловыми колоннами.

Кирпич, за исключением разделяющих и торцевых стен, на Силовой станции является выполнением или облицовочным материалом.

Отделение жел.бет. перекрытий и жел.бет. стенок фильтр. отд. с  $\nabla 10,25$  и бункера. отд. с  $\nabla 17,00$  осуществлено с помощью гребнебетона, толщиной для первых  $20$  см., а для вторых -  $10$  см.

Пол на  $\nabla 0,15$  осуществлен с помощью засыпки строительным мусором, подготовки  $0,13$  м. и чистого слоя в  $2,5$  см.

На  $\nabla 9,60$  подстанции и  $\nabla 10,25$  насос. отд. сделаны каменные полы толщиной  $1''$ .

Илл. 37. Конкурсная комиссия на лучшую стройку при ЛОУСК. 1929 г.

Пояснительная записка по постройке Силовой станции. Лист 6.

ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 9797.

- 6 -

## 2. Стоимость работ.

Основная смета на постройку Силовой станции составлена в 1926 году, - вследствие отсутствия к тому времени детально разработанных проекта и оборудования она являлась по существу сметой общей и предварительной, подробно не предусматривавшей множества весьма сложных конструкций и сооружений. Благодаря чему работа в большинстве своем была произведена по дополнительным сметам и нарядам Ленинградтекстиля.

В настоящее время, пользуясь акцентированными генеральными счетами "Промстрой" и отчетом по постройке, составленным Ленинградтекстилем, установлена полная сумма стоимости постройки, которая, включая стоимость материалов и работы по всем численным, составила 1.110.128 руб. 59 коп. При кубатуре здания Силовой станции 59.657,08 куб. метр. получаем стоимость 1 м<sup>3</sup> равным 18р. 58к., включая сюда хозяйственный водопровод и канализацию. Кроме этих основных затрат в Ленинградтекстиля имеются еще накладные расходы в сумме 141.607р. 19 коп. и подготовительные работы Ленинградтекстиля /сложные дома, оборудование пристаней, ремонт квартир служащих и т.п./ - 122152р. 22к. На 1 куб. метр здания это составит 2р. 42к. + 2р. 03к. = 4р. 45к. Таким образом с учетом накладных и подготовительных расходов Ленинградтекстиля получим полную стоимость 1 куб. метра здания в 23р. 03к. /см. табл. № 1/.

Что касается стоимости одного куб. метра железобетона в деле, то таковая согласно генеральных счетов "Промстрой" определяется в 153р. 20к., а по данным отчета Ленинградтекстиля - 162р. 20к. Означенное расхождение стоимости 1 куб. метра железобетона объясняется в различной группировке расходов и отношением Ленинградтекстилем на счет железобетонных работ некоторых дополнительных расходов /см. табл. № 2 и 3/. Приведенная цена не является высокой, принимая во внимание сложное и значительное количество конструкций, выражающихся -

- а/ в отсутствии повторяемости стандартных конструкций,
- б/ в сложности рамных и полурамных перекрытий,
- в/ в обилии жел. бет. изделий, как-то: бункеры, резервуары, отстойники, баки и пр.
- г/ в сложности полуциркулярного перекрытия на радиальных балках, ферме Виренделла и др.,

Илл. 38. Конкурсная комиссия на лучшую стройку при ЛОУСК. 1929 г.

Пояснительная записка по постройке Силовой станции. Лист 7.

ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 9797.



3. Основные  
достижения.

д/ в весьма сложном по своей конструкции распределительном устройстве,  
е/ в массивности отдельных жел.бет. частей сооружения, нек-то: фундаментов, подтурбин, ригелей, полурем котельного отделения и т.д. и т.д.

При оценке достигнутых на строительстве результатов необходимо принять во внимание, что как проект, так и смета составлены до появления специальных директив правительственных органов о мероприятиях по снижению стоимости строительства; таким образом тогда не могли быть учтены те рационализаторские приемы, которыми мы располагаем в настоящее время; тем значительнее стояла в этом деле роль личной инициативы. Последнее обстоятельство необходимо учесть при сопоставлении этой работы с работами начатыми в 1928-29г.г. Основными объектами соревнования по постройке Силовой станции "Красного Знамени" являются:

- а/ высокое качество организации жел.бет. работ,
- б/ вытекающие отсюда экономические эффекты и
- в/ охрана труда.

а. Высокое ка-  
чество работ.

Высокое качество бетона главным образом явилось следствием рационально поставленной дозировки материалов, сводившейся к следующему:

на многочисленных факторах, влияющих на прочность бетона и поддерживавших учет в обстановке производства работ нами было обращено внимание на два основных фактора, а именно: 1/ на учет содержания песка в гравии, 2/ на процентное содержание воды в бетоне.

В 1927 году, в котором описанная организация и производство главных жел.бет. работ на Силовой станции "Красного Знамени", на практике еще не получали широкого применения теории рациональных гранулометрических подборов; кроме того, по обще-распространенному взгляду, понятие песка определялось максимальной величиной зерен в 3 мм. Следуя теориям немецких авторов Отто Грейфе, Клейнбогеля и друг., мы расширили это понятие и границу между песком и гравием установили в 5 мм. Благодаря этому мы получили возможность: 1/ более точно судить о процентном содержании песка в гравии, 2/ улучшать качество доставляемого нам песка за счет крупных частей песка в гравии /которые обычно до этого принято было считать гравием/. Определяя таким образом с погрешностью 5мм это количество песка в

Илл. 39. Конкурсная комиссия на лучшую стройку при ЛОУСК. 1929 г.  
Пояснительная записка по постройке Силовой станции. Лист 8.  
ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 9797.

гравий, мы соответствующим образом уменьшали дозируемый песок и получали рационально исправленные результирующие формулы для бетона марки № 2. Этим, во первых, достигалось сохранение неизменно рас-  
твора заданного состава  $1 : 2$  и, во вторых, предупреждался перерасход цемента, который мог произойти вследствие изменения количества песка. Таким образом, для гравия с 5% содержанием песка нами приме-  
нялась формула  $1 : 1,8 : 4,2$ ; с 10% содержанием -  $1 : 1,4 : 4,6$  и т.д. При этом следует иметь в виду, что гравий промывался в сетча-  
тых точках, при чем вымывалась значительная часть мелкого песка  
 $\frac{1}{T_{\text{песка}}} = \frac{1}{T_{\text{песка}}} - 1$ . Это обстоятельство по Цейлихтману и Гелару имеет  
весьма важное значение для прочности бетона.

Вышеописанные соображения получали полное подтверждение при про-  
верке контрольными кубиками и балочками. Так, В.УИ.27 нами были из-  
готовлены контрольные кубики состава  $1:2:4$ , т.е. без внесения соот-  
ветствующего корректив, которые дали через 29 дней в среднем  $180 \text{ кгр./}$   
 $\text{см.}^2$ , тогда как кубики исправленного состава  $1:1,8:4,2$ , изготовлен-  
ные 2.УИ.27 и 12.УИ.27, дали первые - через 53 дня в среднем  $335 \text{ кгр./}$   
 $\text{см.}^2$ , а вторые - через 60 дней  $300 \text{ кгр./см.}^2$ . То же показало и ис-  
пытание балочек: изготовленные 8.УИ.27 две партии контрольных балочек  
из бетона состава  $1:2:4$ , дали через 59 дней в среднем  $117 \text{ кгр./см.}^2$  и  
 $275 \text{ кгр./см.}^2$ , тогда как контрольные балочки состава  $1 : 1,8 : 4,2$ ,  
изготовленные 12.УИ.27, дали в среднем  $378 \text{ кгр./см.}^2$ . Другими словами  
применение исправленных формул дало весьма значительное повышение  
прочности бетона; для разнообразных случаев в среднем 75-100%.

Считая необходимым отметить крайнее разнообразие доставляв-  
шихся на работу гравиев. Процент песка в гравии, доставлявшемся на  
работу колебался от 5 до 25%. Часто доставлялись весьма крупные  
гравии, которые приходилось прогнать через  $1\frac{1}{2}$ -2" грохот, что приво-  
дило к накоплению отсевов; нередко были случаи доставки вместо  
гравия дахинской дрессы, с содержанием песка от 35 до 60%. Если  
принять во внимание отсутствие на работе больших запасов гравия и  
необходимость сразу же пускать в дело доставляемый материал, то ста-  
нет понятным невозможность производства каких либо системати-  
ческих длительных исследований и необходимость решать вопрос бе-  
тонного состава в самом срочном порядке. Вышеупомянутая погреш-  
ность доставляемых материалов и желание утилизировать их с возможной пол-  
нотой привела к весьма сложным составкам, так например, дрессы со-

Илл. 40. Конкурсная комиссия на лучшую стройку при ЛОУСК. 1929 г.  
Пояснительная записка по постройке Силовой станции. Лист 9.  
ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 9797.



держащая 30% песка пускалась в ход с гравием, прогрохоченным через 0,5 см. грохот и сложном составе 1:1,1:3:1,9 /1,1 - песок, 3,0 - древесн., 1,9 - прогрохоченного гравия/. Бедствие утилизовать получившийся отсев на гравия крупнее 1½" привело к бетонной формуле 1:1:3:2 /соединение песка, древесн. и отсева на гравия/; стремление о"экономить гравий дало состав 1:2:2:2 /соединение песка, гравия и отсева/. Означенные сложные составы проверялись контрольными испытаниями, давшими весьма хорошие результаты; так партия кубиков, изготовленных ЗИ.УП.27 состава 1:1:3:2, дала через 52 дня в среднем 307 кгс./см.<sup>2</sup>.

Все конструкции Силовой станции бетонировались составом марки И 2, т.е. исправленной формулой вида 1:6,36 исключением некоторых конструкций, где состав бетона был заменен закатчиком.

Опыт над просеиванием песка и определением пустот в гравии и песке, которые колебались для гравия в пределах 45%, а для песка - 35-40%, производились небольшой полевой лабораторией, которая имела сита, градуированные мерзурки, весы и формы для болочек и кубиков, как деревянные, так и металлические на болтах. Означенной лабораторией являлся и второй фактор, которому на постройке Силовой станции придавалось весьма существенное значение, а именно вопрос о процентном содержании воды.

Опыт Волковостроя и наличие на Силовой станции "Красного Знамени" весьма сложных жел.бет. конструкций с густой арматурой заставили нас принять каноническую сильно пластичных бетонов с средним содержанием воды 13%, считая от об"ема сухой смеси /классификация Зелигера/. Осуществление этой нормы производилось с помощью специального бака, градуированного применительно к емкости бетоньерки /система Шторрера 150 литр./ . За соблюдением этой нормы следил специальный дозировщик, отмечавший все обстоятельства приготовления бетона, которая затем являлась в специальный бетонный журнал, заверенный представителем Технадзора. Наличие влаги в инертных материалах /дождь, промывка/ учитывалось соответственным уменьшением водной добавки.

Описанные принципы дозировки привели к значительному увеличению прочности бетона против нормы при одновременной уверенности в правильном расходовании цемента, что видно из прилагаемых ниже

Илл. 41. Конкурсная комиссия на лучшую стройку при ЛОУСК. 1929 г.

Пояснительная записка по постройке Силовой станции. Лист 10.

ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 9797.

- 10 -

таблиц, результатов испытаний и диаграмм. Диаграммы и таблицы испытаний составлены на основании данных, хранящихся в архиве ф-ки "Красное Знамя" /дело № 47 и 47-в/ и журналы бетонных работ.

Наряду с рациональной дозировкой бетона, давшей бетон значительной прочности, превысившей технические нормы и условия, следует отметить весьма совершенное выполнение арматурных и плотничных работ и тщательное наблюдение за укладкой бетона. Если хорошо организованное, рационально рассчитанное производство бетона обусловило его высокие внутренние качества, т.е. прочность, то тщательная опалубка, устойчивые подмости, правильная разбивка и внимательный надзор привели к его высоким внешним качествам, т.е. к правильным геометрическим очертаниям. /см. фотографии. снимки/.

6. Нарощен-  
ные по сжи-  
женной стей-  
ности.

Последствием всего вышесказанного явились следующие эконо-  
мические результаты:

1/ Высокое качество бетона и правильность его наружных очер-  
таний позволили не производить штукатурки жел.бет. поверхно-  
стей и ограничиться их затиркой минимальным количеством. Принимая  
согласно генеральных счетов площадь произведенной нами затирки  
в 10.358,13 кв. метр., получаем при сравнительной стоимости за-  
тирки и штукатурки по Б: 1р.31к. и 2р.58к., получаем реальную  
экономия на 1 м.<sup>2</sup> затертой поверхности равную 2,58 - 1,31 =  
= 1р.27к., в всю экономию от замены штукатурки затиркой -  
13.164р.83к. /см. генеральные счета "Промострой" и отчет Дежн-  
градтактеля/.

2/ При всей сложности внешних очертаний постройки подвеска  
всех материалов происходила внутри и таким образом была про-  
изведена без наружных лесов. Если иметь в виду, что это имело  
место в 1927 году, когда на всех крупных постройках наружные  
леса были и не существовало приказа ВОНХ об удешевлении и  
упрощении строительства, - то означенное обстоятельство сле-  
дует считать крупным достижением. При средней ширине внешних  
лесов в 2,13 м. и при периметре

|                                      |   |              |
|--------------------------------------|---|--------------|
| Кот. отд., бунк. отд. и фильтр. отд. | - | 128,36 кв.м. |
| Полуциркулярные части фильтр. отд.   | - | 40,82        |

Илл. 42. Конкурсная комиссия на лучшую стройку при ЛОУСК. 1929 г.

Пояснительная записка по постройке Силовой станции. Лист 11.

ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 9797.

- II -

Турбин.отд. и насосное отд.

- 91,50 п.м.

площадь внешних лесов составила бы соответственно - 273,41 кв.м., 86,95 кв.м. и 194,90 кв.м.; при соответственной сметной цене лесов с квадратного метра 31р.41к., 15р.70к. и 20р.95к. имеем экономию:

$/8587р.81к. + 1365р.12к. + 4083р.16к. / \times 1,95 = 27370р.38к.$

3/ Согласно акта за № 128 от 7.XII.27 и протокола совещания от 9.IV.29, фиксировано употребление при постройке Силовой Станции старого лесоматериала для опалубки соответственно 75% и 40%, а для лесов 66% /см. приложение/.

в.Охрана Прямойная организация работ и внимательное отношение к труду, вопросам техники безопасности явились результатом отсутствия за все время строительства Силовой Станции смертельных и тяжелых случаев. Согласно прилагаемой при сем справки медпункта постройки "Красное Знамя" имеем при среднем числе рабочих Силовой Станции 200 чел.:

- а/ смертельных случаев - нет,
- б/ тяжелых случаев - нет,
- в/ легких, с прекращением работы - 99,
- г/ легких, без прекращения работы - 543

Всего

542

Означенные количества даны вместе с работами по Рядному Корпусу той же Ф-ки.

Из них 631, т.е. 98,3% имеем собственной осторожностью рабочих и лишь 11 - отсутствием предохранительных мер и ненормальными условиями работы.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

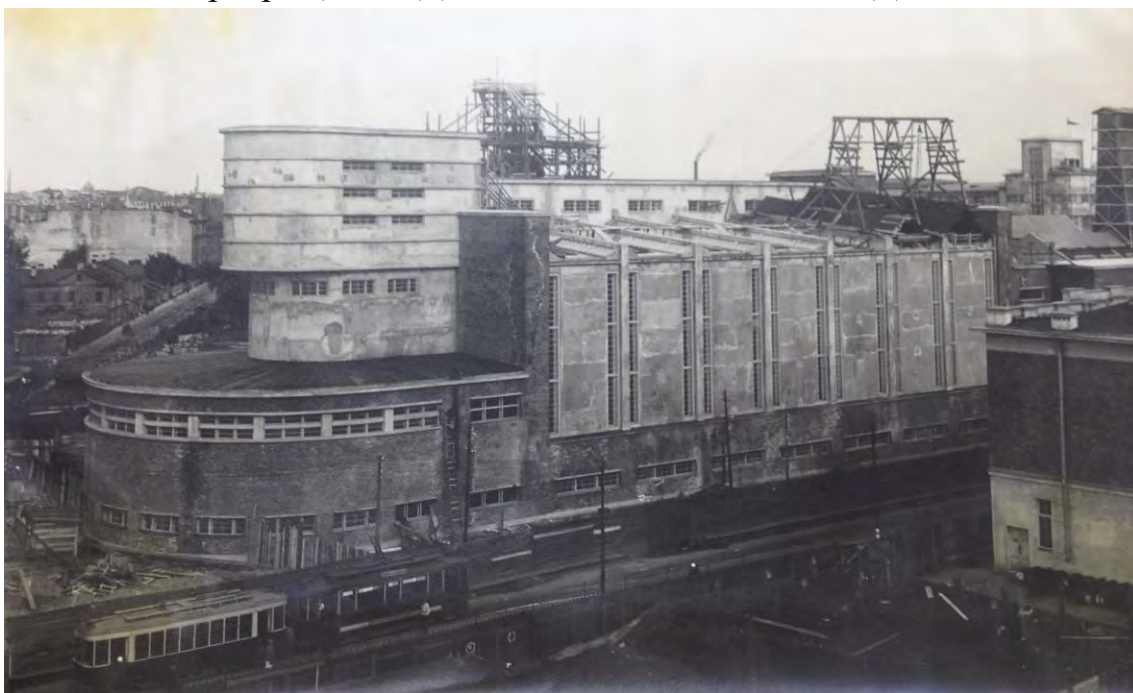
В административно-техническом отношении постройка Силовой Станции "Красного Знамени", имея отдельного производителя работ, до 1928 года находилась в подчинении старшего производителя работ по постройке Ф-ки "Красное Знамя" инженера С.М. ФКШ. Примерно с половины 1928 г. постройка Силовой Станции /работа №126-б/ была выделена в самостоятельную работу. Основное ядро этой постройки состояло из следующих лиц:

Илл. 43. Конкурсная комиссия на лучшую стройку при ЛОУСК. 1929 г.  
Пояснительная записка по постройке Силовой станции. Лист 12.  
ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 9797.





Илл. 44. Конкурсная комиссия на лучшую стройку при ЛОУСК. 14.07.1929 г.  
 Фотография к пояснительной записке по постройке Силовой станции. Фото  
 Н.Штерцер. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 9797.



Илл. 45. Конкурсная комиссия на лучшую стройку при ЛОУСК. 14.07.1929 г.  
 Фотография к пояснительной записке по постройке Силовой станции.  
 ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 9797.



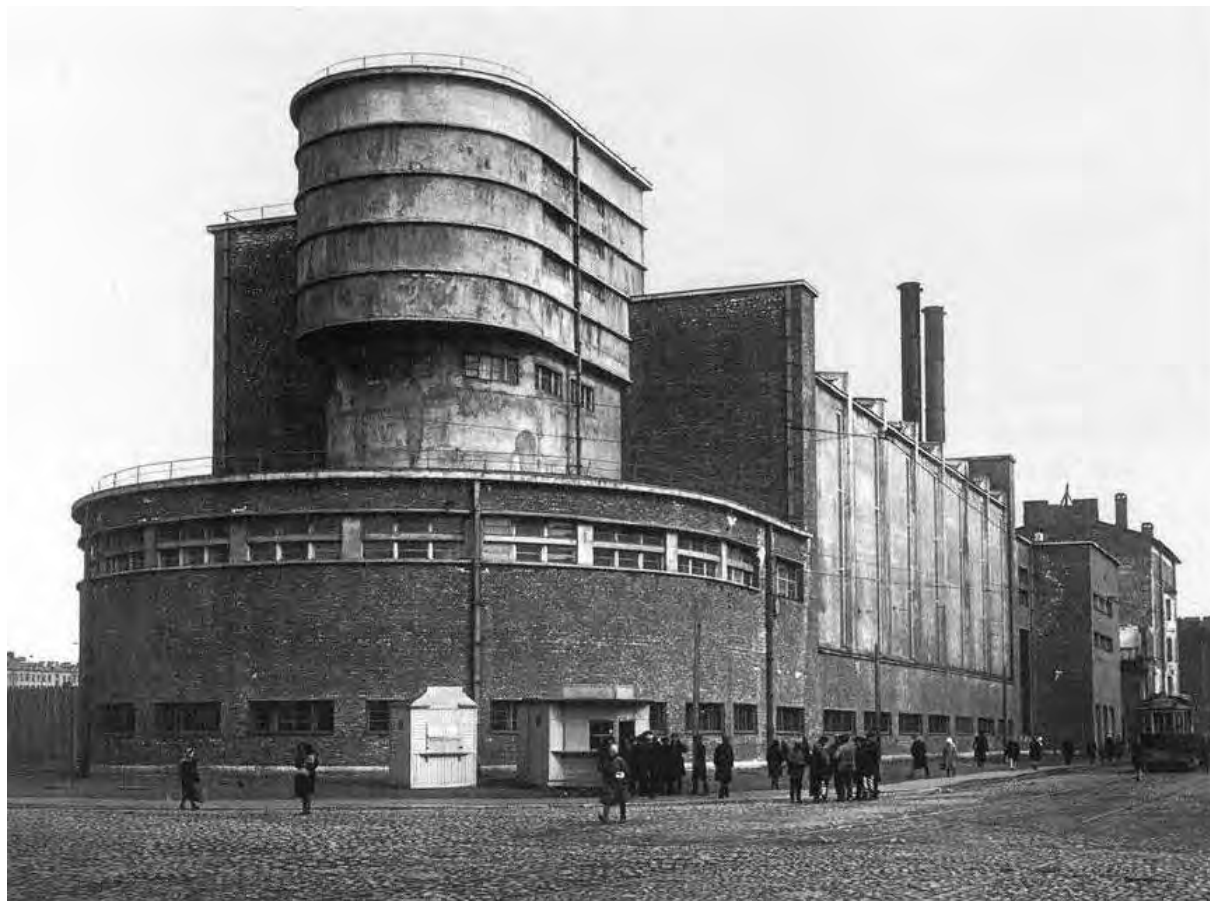
Илл. 46. Силовая станция со стороны Корпусной улицы. Конкурсная комиссия на лучшую стройку при ЛОУСК. 14.07.1929 г. Фотография к пояснительной записке по постройке Силовой станции.

ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 9797.

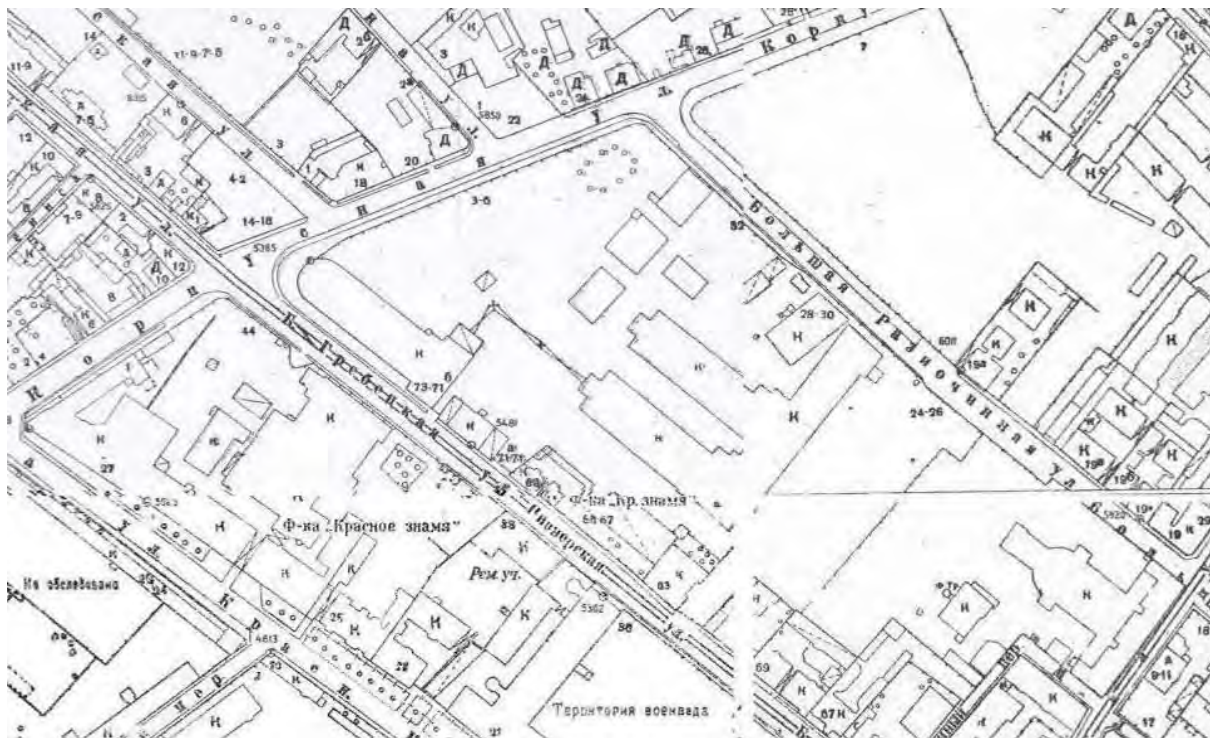


Илл. 47. Новые корпуса и силовая станция чулочно-трикотажной фабрики «Красное Знамя». 1931 г. Серия «Ленинград с аэроплана» для журнала «СССР на стройке». Электронный портал Pastvu.com.





Илл. 48. Силовая подстанция трикотажной фабрики "Красное знамя".  
1930-1939 гг. Почтовая карточка. Электронный портал Pastvu.com.

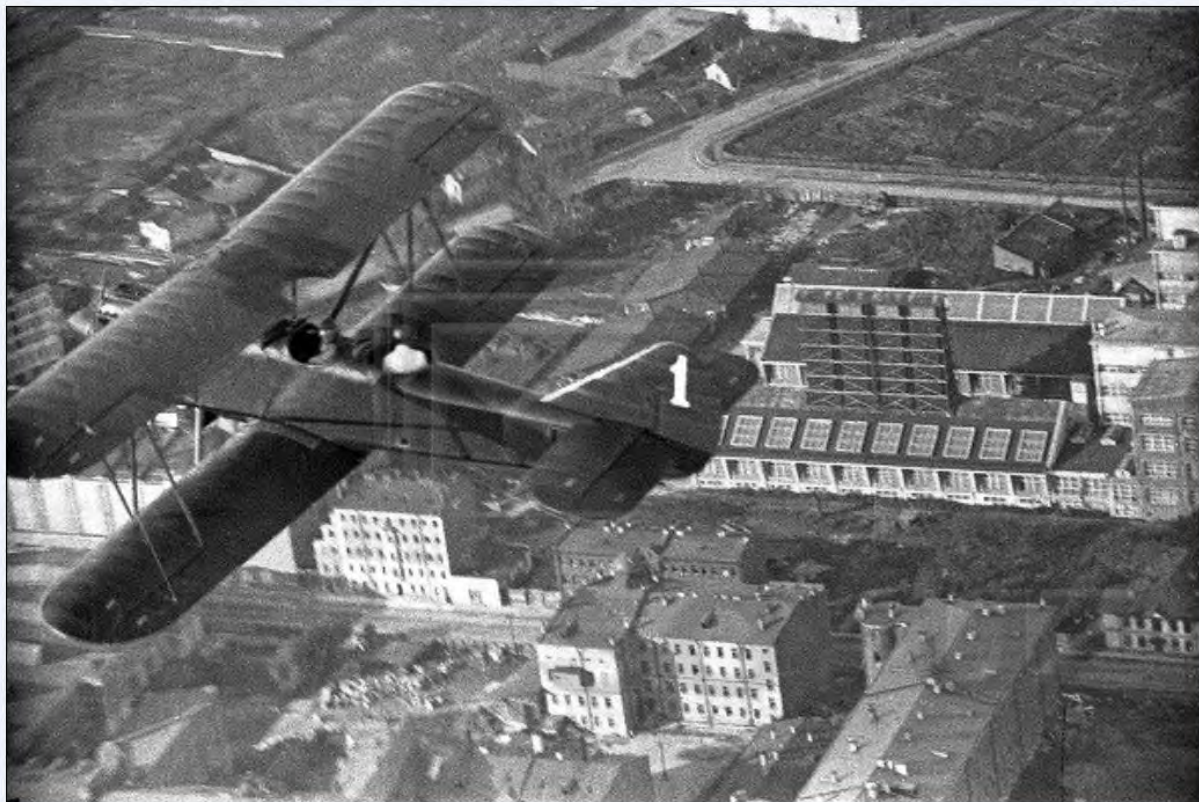


Илл. 49. Топосъёмка 1932 г. Трест ГРИИ.



Илл. 50. Фрагмент плана Ленинграда. 1934 г.



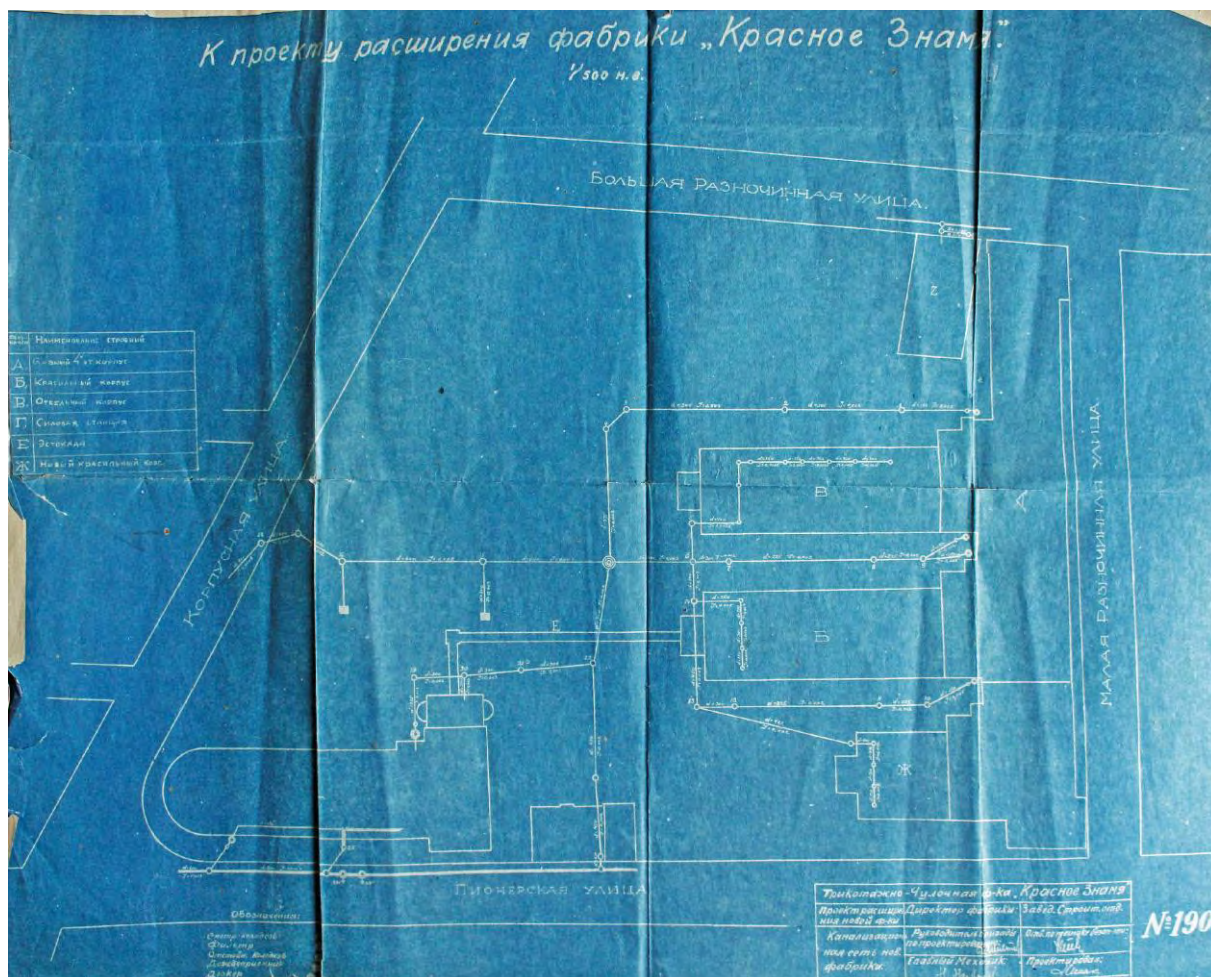


Илл. 51. Фотосъёмка с военных летних учений 1939-1940-х гг. Электронный ресурс Old-spb. Двухэтажный дом по Пионерской улице, на месте которого построена юго-западная часть главного корпуса, все еще

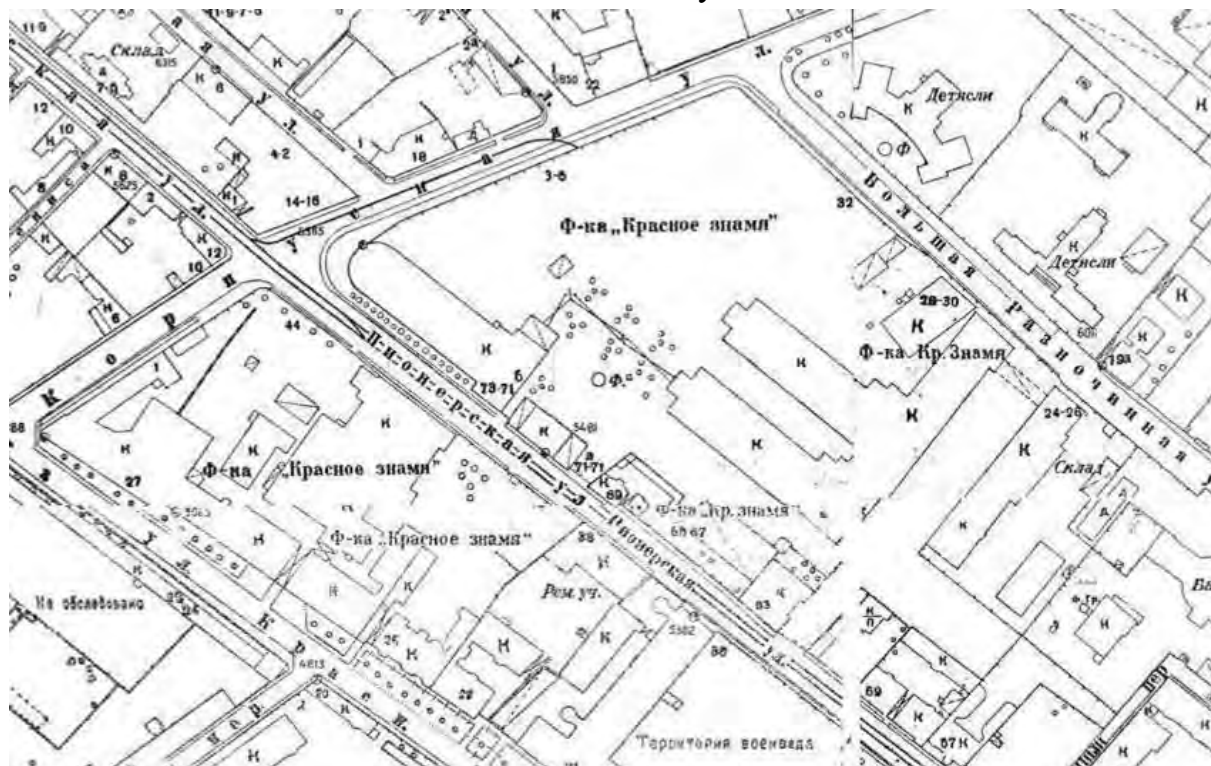


Илл. 52. Аэрофотоснимки с немецких разведывательных самолётов времён ВОВ. 1942 г. Электронный портал ЭтоМесто.



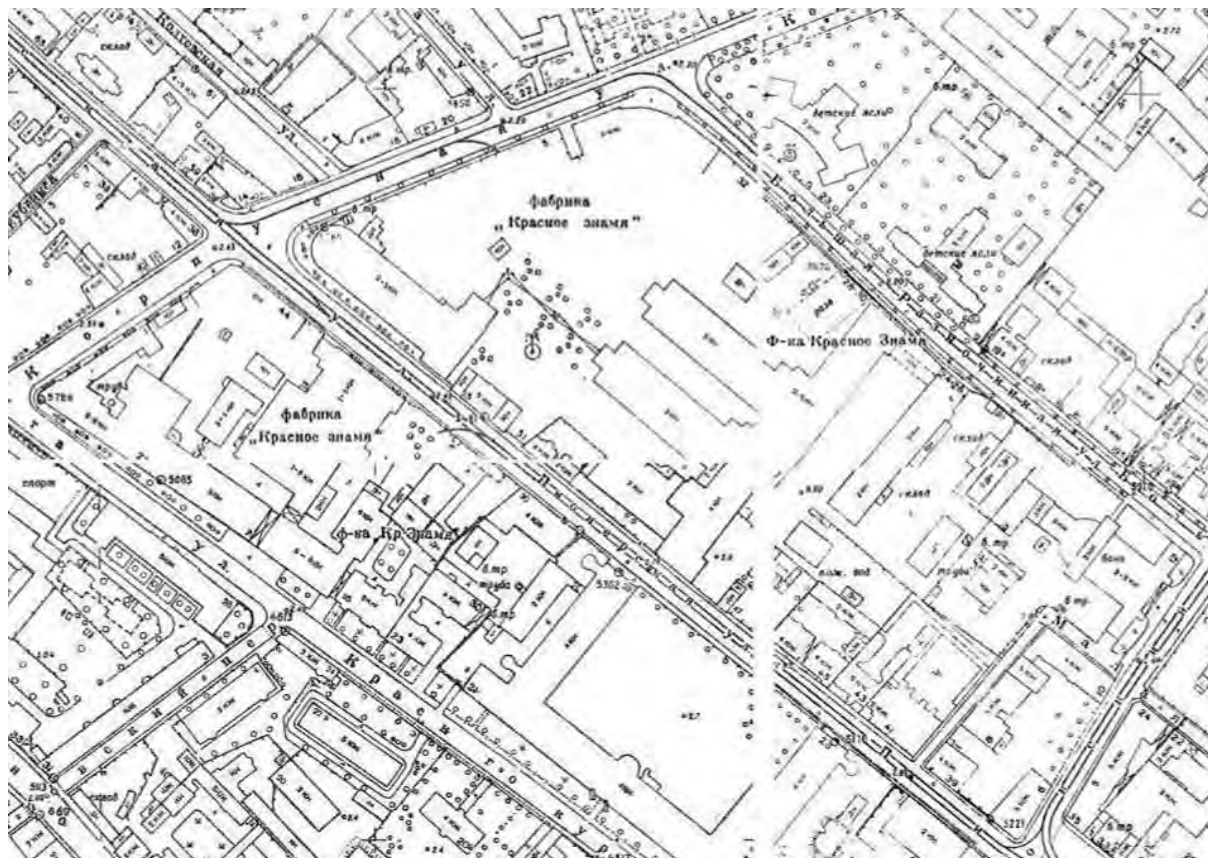


Илл. 53. Канализационная сеть новой фабрики к проекту расширения фабрики «Красное знамя». Чертеж № 190. Без даты. Архив фабрики. Примечание: Габариты и конфигурация нового красильного корпуса не соответствует возведенному.

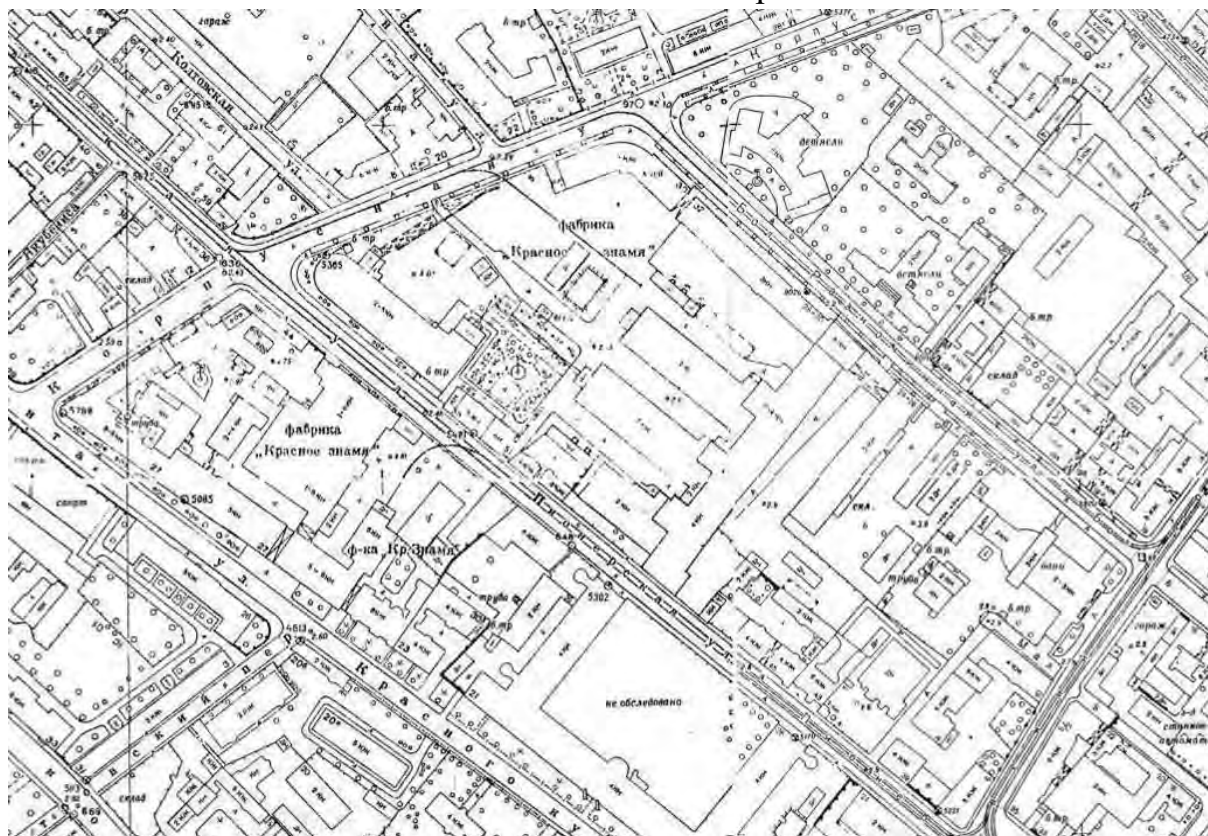


Илл. 54. Топоъемка 1946 г. ТГРИИ.





Илл. 55. Топосъёмка 1957 г. Трест ГРИИ.



Илл. 56. Топосъёмка 1962 г. Трест ГРИИ.

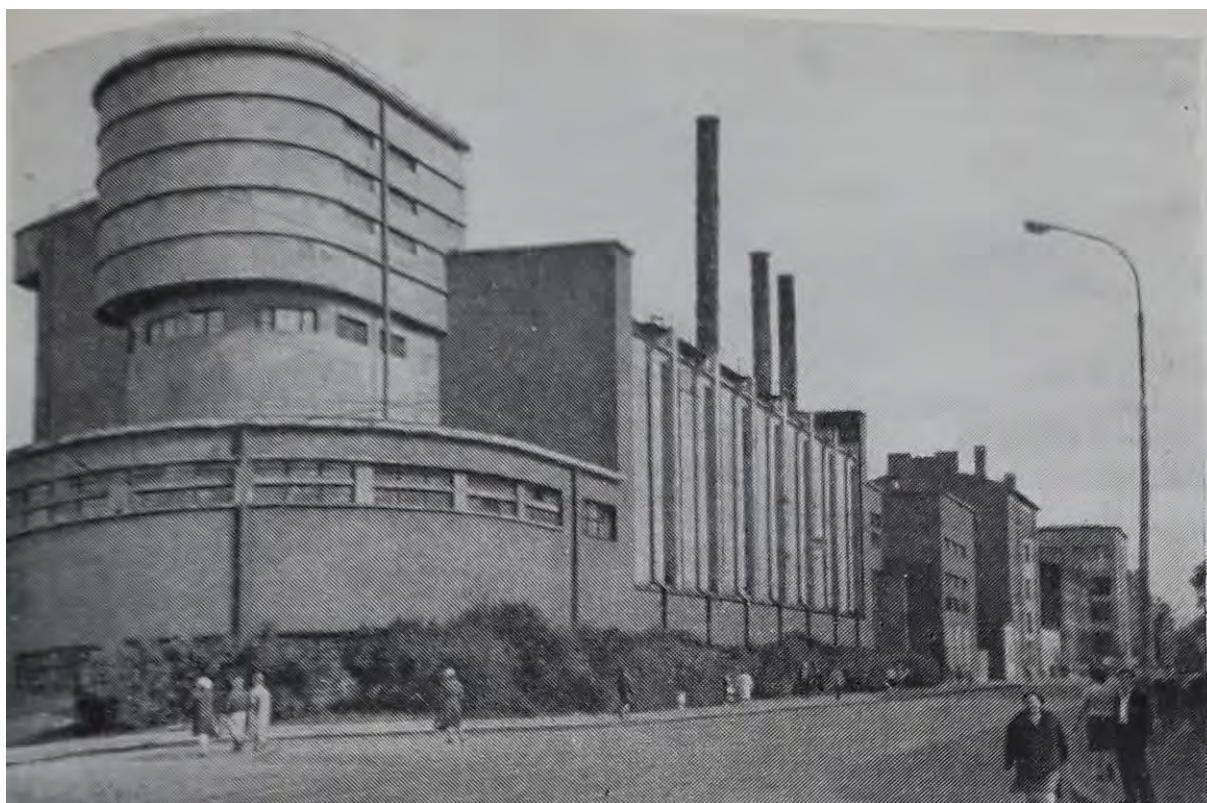




Илл. 57. Трикотажно-чулочная фабрика "Красное знамя".1964. Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный центральный музей современной истории России", номер в госкаталоге:12571347, номер по КП (ГИК):ГЦМСИР ГИК 35824/48.



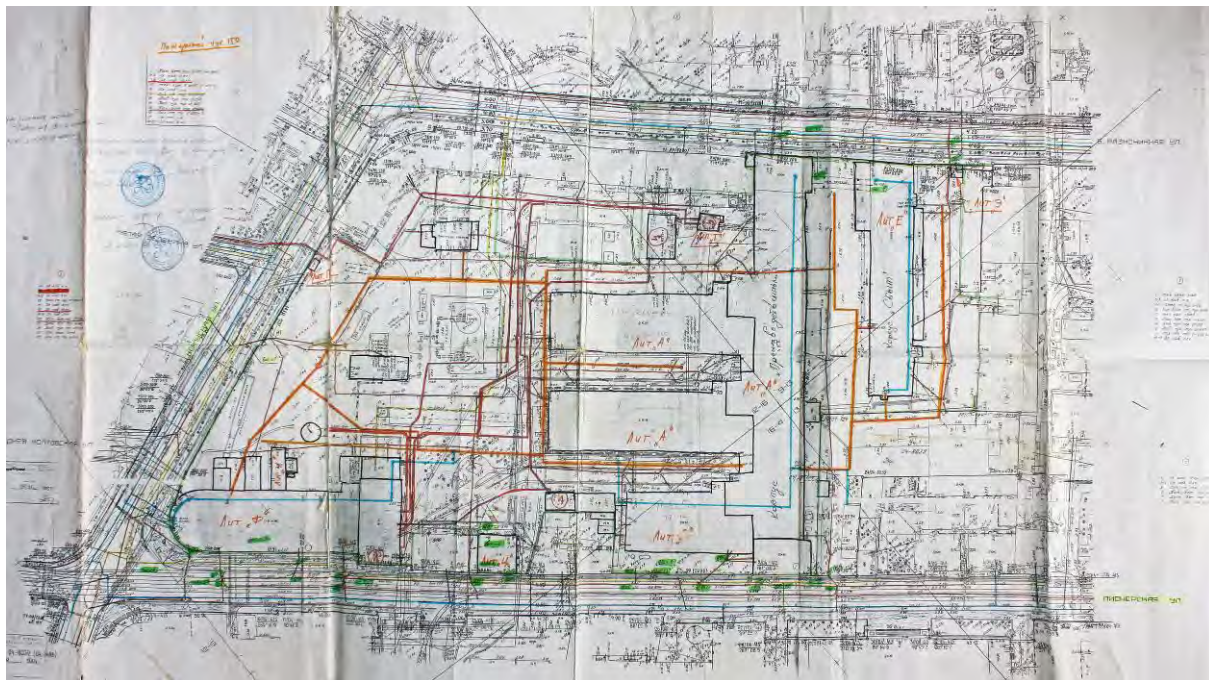
Илл. 58. Фрагмент. Фотография Ленинграда, снятая американским спутником 17 мая 1966 г. Электронный портал RetroMap.



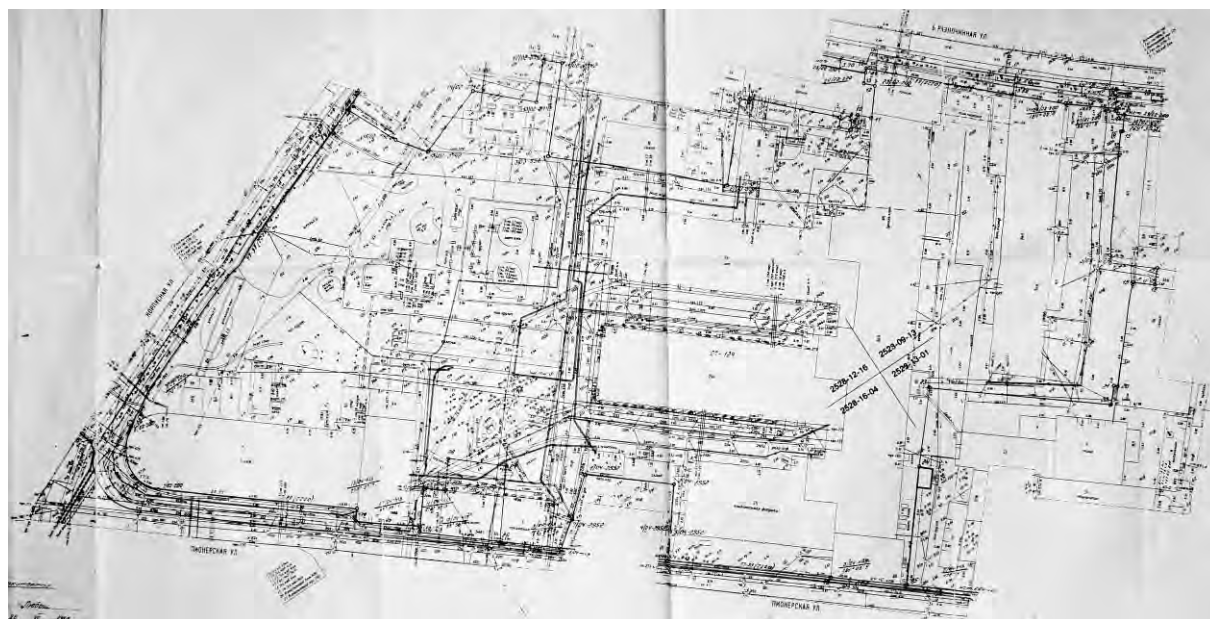
Илл. 59. Здание ТЭЦ в наши дни Фото 1966 года. Фабрика «Красное знамя». Очерки истории ленинградской гос. ордена Ленина трикотажно-чулочн. фабрики «Красное знамя». 1855-1967 гг.







Илл. 62. Проект границ землепользования, Петроградский р-н, Пионерская ул., д. 53. Бюро дежурного плана города от 06.02.2007. Штampы от 1969 г., 1968 г., 1994 г., 2006 г., 2007 г. Архив фабрики.



Илл. 63. Проект границ землепользования ОАО по производству трикотажных изделий «Красное знамя». Штamp от 08.02.2007 г. Архив фабрики. Топосъемка Треста ГРИИ от 02.10.1992. Откорректирован Бюро Дежурного плана города от 24.09.2004 (последняя), проверен от 25.01.2007. Схема внутриплощадочных сетей. Главный инженер ОАО «Красное знамя» от 26.11.2010 (последний штamp).





Илл. 64. Пульт управления фидерного распределительного устройства. 2012.  
<https://treugolnikov.livejournal.com/2071.html>



Илл. 65. Пульт управления фидерного распределительного устройства. 2012.  
<https://metromen.livejournal.com/33898.html>