А К Т

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проекта обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, «Флигель» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, входящих в состав объекта культурного наследия регионального значения «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем», включенных в реестр объектов, выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, 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 указанные объекты и содержащего меры по обеспечению сохранности указанных объектов, при проведении таких работ на земельных участках непосредственно связанных с земельными участками в границах территорий указанных объектов, в ходе работ по строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой на территории, ограниченной пр. Обуховской Обороны, ул. Ткачей, ул. Бабушкина, ул. Ольги Берггольц в Невском районе г. Санкт-Петербурга, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 78:12:0007115:3399 по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, кадастровый номер 78:12:0007115:3399, разработанного ООО «АБ МАНУФАКТУРА» в 2026 году (шифр: 21-М-2026-ОСОКН)

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена на основании договора № 21-М-2026-ОСОКН/Э от 24.08.2026 между государственным экспертом Саюшевым Б.М. и ООО «АБ МАНУФАКТУРА».

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период: с 24.08.2026 по 01.09.2026.

2. Место проведения экспертизы:

г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО МАНУФАКТУРА» (ООО «АБ МАНУФАКТУРА»). Юридический адрес: 191023, г. Санкт-Петербург, Вн. Тер. Г. Муниципальный округ №78 Банковский переулок, дом 3, литера Б, помещение 18-Н, офис 5, ИНН 7840103396; КПП 784001001; ОГРН 1227800160697.

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

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

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 предупрежден 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 объектов культурного наследия регионального значения «Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, «Флигель» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, входящих в состав объекта культурного наследия регионального значения «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем», включенных в реестр объектов, выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, 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, при проведении таких работ на земельных участках непосредственно связанных с земельными участками в границах территорий указанных объектов, в ходе работ по строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой на территории, ограниченной пр. Обуховской Обороны, ул. Ткачей, ул. Бабушкина, ул. Ольги Берггольц в Невском районе г. Санкт-Петербурга, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 78:12:0007115:3399 по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, кадастровый номер 78:12:0007115:3399.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы:

Проект обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, «Флигель» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, входящих в состав объекта культурного наследия регионального значения «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем», включенных в реестр объектов, выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, 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 указанные объекты и содержащий меры по обеспечению сохранности указанных объектов, при проведении таких работ на земельных участках непосредственно связанных с земельными участками в границах территорий указанных объектов, в ходе работ по строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой на территории, ограниченной пр. Обуховской Обороны, ул. Ткачей, ул. Бабушкина, ул. Ольги Берггольц в Невском районе г. Санкт-Петербурга, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 78:12:0007115:3399 по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, кадастровый номер 78:12:0007115:3399, разработанный ООО «АБ МАНУФАКТУРА» в 2026 году (шифр: 21-М-2026-ОСОКН).

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

- проект обеспечения сохранности объектов культурного наследия: «Проект обеспечения сохранности объектов культурного наследия», разработанный ООО «АБ МАНУФАКТУРА» в 2026 году (шифр: 21-М-2026-ОСОКН);

- копия распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 05.05.2025 № 122-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного

наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» *(Приложение № 1)*;

- копия извлечения из приказа КГИОП № 15 от 20.02.2001 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» *(Приложение № 1)*;

- копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: г. Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, утвержденного КГИОП от 30.07.2003 *(Приложение № 2)*;

- копия распоряжения КГИОП от 20.03.2025 № 57-рп «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» *(Приложение № 3)*;

- документы технического учета *(Приложение № 5)*: копии архивных поэтажных планов зданий;

- копия градостроительного плана РФ-78-1-47-0-00-2025-3890-0 земельного участка с кадастровым номером 78:12:0007115:3399 по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, участок 2, выданного Комитетом по градостроительству и архитектуре от 26.12.2025, рег.№ 01-24-3-3983/25 *(Приложение № 6)*;

- правоустанавливающие документы *(Приложение № 7)*: копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее – ЕГРН) от 02.08.2026 № КУВИ-001/2026-103783472 на земельный участок с кадастровым номером 78:12:0007115:3399 по адресу (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, участок 2. Почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, пр-кт. Обуховской Обороны, д. 105.

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

Представленный на государственную историко-культурную экспертизу проект обеспечения сохранности объектов культурного наследия (шифр: 21-М-2026-ОСОКН) является актуализацией ранее согласованной КГИОП документации (шифр:05-М-2025-ОСОКН, письмо согласования № 01-24-4019/25-0-1 от 03.02.2026) в связи с изменением проектных объемно-планировочных и конструктивных решений проектируемого объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой на территории, ограниченной пр. Обуховской Обороны, ул. Ткачей, ул. Бабушкина, ул. Ольги Берггольц в Невском районе г. Санкт-Петербурга, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 78:12:0007115:3399», а также изменением конструктивного решения ограждения котлована проектируемого объекта.

В рамках проведения настоящей государственной историко-культурной экспертизы подготовленные аттестованным экспертом Терской И.В. материалы ранее согласованной историко-культурной экспертизы были повторно проанализированы и использованы при составлении настоящего экспертного заключения.

Таким образом, настоящее экспертное заключение базируется на совокупности данных, полученных как в ходе текущего изучения с учетом уточненных данных, так и на основе ранее выполненных материалов, которые признаются достоверными и достаточными для итоговых выводов, что полностью соответствует требованиям законности и обоснованности экспертных решений.

Иные 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 24.05.2002 (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 проекта обеспечения сохранности объектов культурного наследия: «Проект обеспечения сохранности объектов культурного наследия», разработанного ООО «АБ МАНУФАКТУРА» в 2026 году (шифр: 21-М-2026-ОСОКН).

В процессе визуального осмотра была проведена фотофиксация современного состояния объектов культурного наследия, попадающих в зону возможного влияния, а также участков планируемых строительных работ. По результатам проведенного осмотра был составлен альбом фотофиксации *(Приложение № 4)*. Визуальное обследование проводилось в целях установления современного состояния объектов 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 была изучены материалы архивных фондов, а также информация, находящаяся в открытом доступе. В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены документы и материалы, относящиеся к объектам экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии, составлены краткие исторические сведения (п. 10.2 настоящего Акта) и альбомы иконографических материалов *(Приложение № 8)*.

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 объектов культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объектов 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 проектом обеспечения сохранности объектов культурного наследия: «Проект обеспечения сохранности объектов культурного наследия», разработанным ООО «АБ МАНУФАКТУРА» в 2026 году (шифр: 21-М-2026-ОСОКН), стали обоснованием вывода настоящей экспертизы.

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

10.1. Общие данные:

Проект обеспечения сохранности объектов культурного наследия «Проект обеспечения сохранности объектов культурного наследия» (шифр: 21-М-2026-ОСОКН), разработанный ООО «АБ МАНУАКТУРА» в 2026 году, выполнен в рамках реализации проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой на территории, ограниченной пр. Обуховской Обороны, ул. Ткачей, ул. Бабушкина, ул. Ольги Берггольц в Невском районе г. Санкт-Петербурга», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 78:12:0007115:3399» (исполнитель: ИП «Бабкин И.Ю.», 2026 г.).

Право проектной деятельности ООО «АБ МАНУФАКТУРА» на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия осуществляется в соответствии с действующей лицензией Министерства культуры Российской Федерации от 19.04.2023 № МКРФ 23306 (номер лицензии в Едином реестре учета лицензий: Л040-00103-00/00647723).

Земельный участок, выделенный под строительство объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105. Кадастровый номер земельного участка 78:12:0007115:3399», находится в Невском районе города, в сложившейся жилой и общественно-деловой застройке.

На земельный участок с кадастровым номером 78:12:0007115:3399 по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, участок 2, получен градостроительный план РФ-78-1-47-0-00-2025-3890-0, подготовленный Комитетом по градостроительству и архитектуре от 26.12.2025, рег. № 01-24-3-3983/25 *(Приложение № 6)*.

Земельный участок располагается в территориальной зоне ТД1-1_1 «Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры». В границах выделенных участков настоящим проектом предусматривается возведение многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой. Таким образом, в соответствии с градостроительным регламентом выделенной территориальной зоны, назначение проектируемого объекта полностью соответствует виду разрешенного использования территории предполагаемого строительства.

Участок не расположен в границах какой-либо зоны охраны, установленной Законом Санкт-Петербурга № 820–7 от 24.12.2008 в редакции от 26.02.2025 и также не попадает ни в одну из средовых зон исторического поселения на основании приказа 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», опубликованного 16.06.2021.

Согласно сведениям выписки из ЕГРН от 02.08.2026 № КУВИ-001/2026-103783472 *(Приложение № 7)* правообладателем земельного участка с кадастровым номером 78:12:0007115:3399 по адресу (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, участок 2. Почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, пр-кт. Обуховской Обороны, д. 105, в границах которого предусмотрено производство строительных работ, является Общество с ограниченной ответственностью «Резерв 6. Специализированный застройщик», ИНН: 6671311301.

На основании ст. 36 Федерального закона №73−ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции) в представленной документации произведен анализ и оценка возможного негативного влияния от производства работ по строительству здания по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, на земельном участке с кадастровым номером 78:12:0007115:3399, на объекты культурного наследия, расположенные в непосредственной близости и имеющие общую границу участков к проектируемому объекту:

1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, в составе следующих объектов:

1.1. «Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А.

1.2. «Флигель» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А.

2. Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3.

В *Приложении № 5* к Акту представлены копии архивных поэтажных планов рассматриваемых зданий, являющихся объектами культурного наследия.

Учетные сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А:

Объект с наименованием «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем», 1871-1875 гг., 1927-1928 гг., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, включен в единый государственный реестр объектов культурного в качестве объекта культурного наследия регионального значения на основании распоряжения КГИОП от 05.05.2025 № 122-рп *(Приложение № 1)* в следующем составе:

- памятник «Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)», 1927-1928 гг., Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А;
- памятник «Флигель», 1871-1875 гг., Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А.

Распоряжением КГИОП от 05.05.2025 № 122-рп утверждены границы и режимы использования территории, а также предмет охраны объекта культурного наследия *(Приложение № 1)*.

Охранное обязательство собственника или иного законного владельца и паспорт объекта культурного наследия не оформлены.

Учетные сведения о выявленном объекте культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3:

Объект культурного наследия с наименованием «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, включен в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, на основании приказа КГИОП от 20.02.2011 № 15.

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, утвержден КГИОП от 30.07.2003 *(Приложение № 2).*

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, утвержден распоряжением КГИОП от 20.03.2025 № 57-рп *(Приложение № 3)*.

10.2. Краткие исторические сведения:

Объекте культурного наследия регионального значения «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А:

Дом культуры Текстильщиков (впоследствии Дворец культуры имени Н.К. Крупской) построен в 1926-1927 гг. по проекту архитектора (профессора, доктора архитектуры) С.И. Овсянникова на территории бывшей прядильно-ткацкой фабрики «Рабочий».

Дом культуры состоял из 2-х частей – клуба и театра. Компактное симметричное сооружение в стиле «конструктивизм» с залом секторной формы и прямоугольной сценой представляет собой уменьшенный и видоизмененный вариант композиции Дворца культуры имени А. М. Горького. В композиции доминирует схематично трансформированный ордер. Согласно проекту посередине портика предполагалось установить высокий монумент рабочего с небольшой трибуной.

Для нужд клуба были приспособлены существовавшие на тот момент дореволюционные строения (ставшие южным и северным флигелями, период постройки – конец XIX в., предположительно 1880-е гг.).

Со стороны пр. Обуховской Обороны данной застройкой образован курдонер – парадный двор перед зданием, предназначавшийся для проведения массовых собраний. На площадке установлен бюст Н.К. Крупской.

Для объединения флигелей клуба и здания театра были возведены с 2-х сторон 2 кирпичных строения, являющихся визуальным продолжением кирпичных строений клуб.

В процессе эксплуатации, в период, предположительно, 1928-1932 гг., правый (северный) флигель был утрачен, вследствие чего Дом Культуры приобрел ассиметричную композицию.

В 1933-1934 гг. была выполнена надстройка 3-го этажа над главным залом здания театра.

В годы Великой Отечественной войны в здании ДК размещался детский дом. В послевоенные годы здания эксплуатировались по назначению.

В 1956 г. интерьер зрительного зала театра был изменен и выполнен в стиле «сталинского ампира» – потолок расписан, выполнены живописные вставки и лепка с советской символикой; стены зала декорированы арочными нишами и пилястрами, облицованными мрамором; портал сцены оформлен широкой орнаментной рамой и прочими элементами.

В 1963 г. Невский Дом культуры Текстильщиков был преобразован во Дворец культуры с присвоением имени Н.К. Крупской.

В 1974 г. ленинградским филиалом «ГИПРОТЕАТР» был выполнен проект капитального ремонта здания театра, с целью устройства в театральном зале широкоформатной киноустановки. Проект не был реализован.

К концу 1980-х гг. здание перестало эксплуатироваться, происходило постепенное обрушение отделки и материалов конструкций.

С начала 1990-х гг. в зданиях ДК размещена и действует по настоящее время постоянная книжная ярмарка.

Особняк XIX в., превращенный во флигель при строительстве Дома культуры Текстильщиков, в настоящее время юридически составляет единое целое с Дворцом культуры имени Н.К. Крупской.

Выявленный объекте культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3:

В 1844 г. англичанином Э. Губбардтом была основана Петровская мануфактура на берегу реки Невы, на Шлиссельбургском тракте (проспект Обуховской Обороны).

В 1860 г. предприятие было расширено за счет покупки соседней фабрики. Все вместе стало называться акционерное общество Спасской и Петровской бумагопрядильной и ткацкой фабрик.

Пятиэтажное здание из красного кирпича построено в 1885 г. английским капиталистом Роджерстоном Губбартом, как филиал его Петровской и Спасской мануфактур. Предположительно, здание строилось как фабричное. Каждый этаж дома, строившегося как фабричное здание, был разбит на 3 пролета: боковые предназначались для машин, средний – служебный. Впоследствии фабрики попали под управление братьев Максвелл, их стали называть «Фабрики Максвелла». Управляющий Яков Максвелл решил использовать здание по другому назначению – под жилье, разбив помещения на «коморы» по 17 и 30 метров с кроватями или многоярусными нарами.

Рабочие фабрики принимали активное участие в революционном движении, в борьбе за Советскую власть. Здесь в ночь на 17 декабря 1898 года состоялось вооруженное столкновение рабочих с полицией, которая хотела арестовать зачинщиков шедшей с 14 декабря забастовки текстильщиков. Рабочие забаррикадировались в казармах и бросали из окон в полицейских скамейки, доски и поленья. Об этом историческом событии рассказывает мемориальная доска, установленная в 1926 г. на доме № 3 по ул. Ткачей (утрачена в 1996 г.).

В революционные годы фабрика была национализирована и получила название «Рабочий», Фабрика «Рабочий» была основана на производственных мощностях мануфактуры, прядильно-ткацкая фабрика вошла в объединение Ленхлоппром, выпускавшее хлопчатобумажные бельевые и платьевые ткани из натуральных волокон.

В 1930 – 1940-х годах в доме размещалась детская пересыльная тюрьма.

В послевоенное время здание казармы перестроили: «коморы» переделали в 73 отдельные квартиры с удобствами.

В 2001 г. дом включен КГИОП в «Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

С 2003 г. жилой дом находится в ведении Управляющей компании ЖСК «Монолит».

10.3. Современное состояние объекта:

Территория проектирования:

Территория, в границах которой предполагается возвести проектируемый объект, расположена в Невском районе г. Санкт-Петербурга, с юга ограничена улицей Ткачей,

с востока – пристройками к зданию ДК им. Крупской, с запада – д. 3 по ул. Ткачей.

Территория, отведенная под реализацию проекта, имеет близкую к прямоугольной форму в плане.

Инженерно-геологические условия участка:

Описание инженерно-геологических условий участка приведено на основании материалов Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации строительства объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, кадастровый номер 78:12:0007115:3399» (шифр: 150-24-ИГИ), выполненного ООО «Изыскатель» в 2025 г.

В геологическом строении участка изысканий в пределах глубины бурения 45,0 м принимают участие котлинские отложения вендской системы (V kt2), среднечетвертичные (QII), верхнечетвертичные (QIII) и современные (QIV) отложения. Современные четвертичные отложения представлены техногенными насыпными грунтами (tIV) и морскими и озерными отложениями (m,l IV). Верхнечетвертичные отложения представлены озерно-ледниковыми (lgIII) отложениями, ледниковыми (gIII) образованиями, межморенными озерными, озерно-ледниковыми и флювио-гляциальными (l,lg,fIII pd-os) и морскими отложениями микулинского горизонта (mIIImk).

Техногенные (tIV) отложения

ИГЭ-1 – Насыпные грунты пески разной крупности, коричневые, влажные и водонасыщенные, с гравием, щебнем, со строительным мусором до 15%, с примесью органических веществ и гнездами торфа.

Морские и озерные (m,l IV) отложения

ИГЭ-2 – Суглинки легкие пылеватые тугопластичные, серые, с прослоями песка, с примесью органических веществ.

ИГЭ-3 – Суглинки легкие пылеватые текучепластичные, серые, с прослоями суглинка текучего, песка, с примесью органических веществ, тиксотропные.

ИГЭ-3а – Суглинки тяжелые пылеватые текучие серые, с прослоями глин, с прослоями песка, с примесью органических веществ тиксотропные.

ИГЭ-3б – Супеси пылеватые пластичные серые, с прослоями песка, с примесью органических веществ.

ИГЭ-4 – Суглинки тяжелые пылеватые текучепластичные, темно-серые, с прослоями глины, песка, с примесью органических веществ, тиксотропные.

ИГЭ-5 – Слабозаторфованные глинистые грунты, текучие, черные, с прослоями песка, тиксотропные.

ИГЭ-6а – Пески пылеватые средней плотности, серые, насыщенные водой, с редкими растительными остатками.

ИГЭ-6 – Пески пылеватые плотные, серые, насыщенные водой, с редкими растительными остатками.

Озерно-ледниковые (lg III) отложения

ИГЭ-6б – Пески средней крупности средней плотности, серые, насыщенными водой.

ИГЭ-6в – Пески крупные плотные, серовато-коричневые, насыщенные водой, с прослоями супеси.

ИГЭ-7а – Суглинки тяжелые пылеватые текучие, коричневато-серые, ленточные, тиксотропные.

Ледниковые (g III) отложения

ИГЭ-7 – Супеси пылеватые пластичные, серые, с гнездами песка, с гравием, галькой до 5%.

ИГЭ-8 – Суглинки легкие пылеватые тугопластичные, серые, с гнездами песка, с гравием, галькой до 5%.

ИГЭ-9 – Пески пылеватые плотные, коричневато-серые, насыщенные водой, с гравием до 5% с галькой.

ИГЭ-10 – Суглинки легкие пылеватые полутвердые, серые, с гравием, галькой до 5%, с гнездами песка.

ИГЭ-11 – Суглинки легкие пылеватые мягкопластичные, серые, с гравием, галькой до 5% с гнездами песка.

ИГЭ-12 – Пески крупные плотные, серовато-коричневые, насыщенные водой, с гнездами супеси.

ИГЭ-12а – Пески гравелистые плотные, серовато-коричневые, насыщенные водой, с гнез-дами супеси.

ИГЭ-13 – Супеси пылеватые твердые, серые, с гнездами песка, с гравием, галькой до 10%.

Межледниковые озерные, озерно-ледниковые и флювиогляциальные (l,lg,fIII pd-os) отложения

ИГЭ-14 – Гравийный грунт, коричневый, насыщенный водой, с песчаным заполнителем, с валунами. Встречен локально в архивной скважине 529.

*Микулинские (mIIIm*k*) отложения*

ИГЭ-15 – Суглинки легкие пылеватые твердые, черные, слоистые, с прослоями песка, с примесью органических веществ.

Ледниковые (gII) отложения

ИГЭ-16 – Супеси пылеватые твердые, темно-серые, с гнездами песка, с гравием, галькой до 20%.

Котлинские (V kt2) отложения

ИГЭ-17 – Глины пылеватые твердые серовато-зеленые дислоцированные с прослоями песка с обломками песчаника до 5%.

ИГЭ-18 – Глины пылеватые твердые серовато-зеленые с прослоями песчаника.

Грунты, образующие инженерно-геологический разрез участка, характеризуются рядом специфических свойств, которые определяют общие решения при проектировании, организации технологии производства строительных работ, а также назначении машин и механизмов, а именно: пучение (ИГЭ 1, 2, 3, 3а, 3б, 5, 6) и суффозия (ИГЭ 6, 6а).

В соответствии с СП 47.13330.2016, приложением Г.1 рассматриваемая территория по категории сложности инженерно-геологических условий по совокупности факторов относится к II (средней сложности).

По данным инженерно-геологических изысканий в сжимаемой толще грунтов оснований зданий окружающей застройки, в том числе зданий, являющихся объектами культурного наследия, с фундаментами на естественном основании залегают грунты с модулем деформации E≤7 МПа. Таким образом, при расчетах вместо величин по СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01- 83*» применены значения региональных таблиц согласно требованиям ТСН 50-302-2004.

Гидрологические условия участка:

Гидрогеологические условия площадки изысканий до глубины изучения 45,0 м

характеризуются наличием горизонтов подземных вод четвертичного комплекса – грунтовых вод со свободной поверхностью и горизонта напорных вод.

В соответствии с приложением И СП 11-105-97 часть II, в т.ч. с учетом заглубленного фундамента, территория относится к району I-А – подтопленные в естественных условиях, I-А-1 постоянно подтопленные.

Сведения о техническом состоянии выявленного объекта культурного наследия, «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, попадающего в предварительно назначенную зону влияния:

Ниже представлены сведения «Отчета по результатам инженерно-технического обследования технического состояния здания – объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», по адресу: Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3, попадающего в 30-ти метровую зону риска от нового строительства» (шифр: 21-М-2026/ОК-ОБ2), актуализация раннее выполненного обследования, ООО «АБ МАНУФАКТУРА», 2026 г.

Здание многоквартирного жилого дома выполнено пятиэтажным бескаркасным с подвалом и вентилируемым чердачным помещением. Подвал здания частично засыпан грунтом и строительным мусором. В плане здание имеет Т-образную форму.

Основными несущими конструкциями являются ленточные бутовые фундаменты, кирпичные наружные и внутренние стены, конструкции междуэтажных перекрытий, деревянные стропильные балки.

Геометрическая неизменяемость и общая пространственная устойчивость конструкций здания обеспечивается жесткостью взаимно перпендикулярных кирпичных стен, а также жесткими дисками междуэтажных перекрытий.

Наружные и внутренние кирпичные стены здания выполнены из полнотелого керамического кирпича на известково-песчаном растворе. Перемычки над проемами здания выполнены кирпичными арочными и клинчатыми. Фасады здания не оштукатурены.

Перекрытие над подвалом выполнено по стальным балкам с межбалочным заполнением из кирпичных прусских сводиков, на отдельных участках по стальным балкам с заполнением из сборных железобетонных плит типа БПР. В коридоре выполнены кирпичные цилиндрические своды с распалубками в районе расположения дверных проемов. Стальные балки, в основном, выполнены из железнодорожных рельсов. На отдельных участках под балками перекрытия установлены конструкции усиления - поперечные балки, установленные в середине пролета (из прокатных двутавров и составного сечения из уголков).

Междуэтажные перекрытия в здании выполнены, предположительно, по стальным балкам с межбалочным заполнением из кирпичных прусских сводиков, за исключением коридоров - там выполнены кирпичные цилиндрические своды с распалубками в районе расположения дверных проемов.

Чердачное перекрытие выполнено по стальным двутавровым балкам с межбалочным заполнением из сборных железобетонных мелкоразмерных плит типа БПР, уложенных по нижним полкам двутавров, за исключением коридоров – там выполнены кирпичные цилиндрические своды с распалубками в районе расположения дверных проемов. По мелкоразмерным плитам выполнена стяжка из легкого бетона по засыпке из керамзитового гравия.

Покрытие здания организовано по наслонным и висячим деревянным стропилам с подкосами и затяжками. Опирание стропил выполнено на наружные стены (через деревянный мауэрлат) и на кирпичную кладку дымоходов и вентканалов, расположенных

в продольных несущих внутренних стенах коридоров.

На отельном участке для опирания стропильных конструкций установлены деревянные подстропильные треугольные фермы. Опирание ферм осуществляется на взаимно перпендикулярные наружные стены здания.

Кровля здания - вальмовая стальная фальцевая неутепленная по деревянной обрешетке. Водосток с кровли наружный неорганизованный.

Фундаменты выполнены ленточными бутовыми, из колотого известняка на известково-песчаном растворе, по деревянным лежням и сваям.

Лестницы - двух- и трехмаршевые по стальным косоурам. Марши со ступенями из лещадных плит известняка и железобетонные.

На основании результатов обследования (шифр: 21-М-2026/ОК-ОБ2, ООО «АБ МАНУФАКТУРА», 2026 г.) согласно СП 22.13330.2016 техническое состояние здания выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, оценивается как ограничено работоспособное.

Согласно Приложению Д СП 22.13330.2016 здание относится к III категории технического состояния.

На основании материалов обследований технического состояния объекта культурного наследия, расположенного в предварительной назначенной зоне влияния от нового строительства, согласно установленной категории технического состояния назначены соответствующие предельно допустимые дополнительные деформации согласно ТСН 50-302-2004:

- максимальная деформация – 20 мм;
- относительная разность осадок – 0,0010.

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 № 4)*;
- материалы, содержащие информацию о ценности объектов с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры: иконографические материалы и список библиографических источников *(Приложение № 8)*.

11.2. Использованная 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);

- СП 381.1325800.2018. Сооружения подпорные. Правила проектирования;

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

- 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;

- РМД 11-22-2013 (ред. от 02.12.2022) «Руководство по проектной подготовке капитального строительства в Санкт-Петербурге», приложение Ж;

Перечень историко-архивных и библиографических источников, использованных в рамках настоящей экспертизы, представлен в Приложении № 8.

12. Обоснования вывода экспертизы:

На экспертизу представлен проект обеспечения сохранности объектов культурного наследия: «Проект обеспечения сохранности объектов культурного наследия», разработанный ООО «АБ МАНУФАКТУРА» в 2026 году (шифр: 21-М-2026-ОСОКН), выполненный в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, «Флигель» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, входящих в состав объекта культурного наследия регионального значения «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем», включенных в реестр объектов, выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, 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 указанные объекты и содержащий меры по обеспечению сохранности указанных объектов, при проведении таких работ на земельных участках непосредственно связанных с земельными участками в границах территорий указанных объектов, в ходе работ по строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой на территории, ограниченной пр. Обуховской Обороны, ул. Ткачей, ул. Бабушкина, ул. Ольги Берггольц в Невском районе г. Санкт-Петербурга, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 78:12:0007115:3399 по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105,

кадастровый номер 78:12:0007115:3399.

Основные проектные решения:

Ниже приведены основные проектные решения разделов АР, КР, ПОС и ПЗУ проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой на территории, ограниченной пр. Обуховской Обороны, ул. Ткачей, ул. Бабушкина, ул. Ольги Берггольц в Невском районе г. Санкт-Петербурга», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 78:12:0007115:3399», выполненной ИП «Бабкин И.Ю.» в 2026 году.

Архитектурные решения зданий проектируемого объекта:

Проектом предусматривается строительство жилого дома со встроенными помещениями - амбулаторно-поликлинической организации с оказанием медицинской помощи в стационарных условиях (дневной), нежилыми помещениями для коммерческого использования (объекты коммерческого назначения – аптека, предприятие розничной торговли продовольственными товарами, предприятие питания, офис) и подземно-надземной встроенно-пристроенной автостоянкой.

Проектируемый объект состоит из 8 блок-секций, объединенных по периметру в основании объемом подземно-надземной автостоянки. Во всех секциях для размещения технических помещений, для прокладки инженерных коммуникаций предусмотрен подземный -1 этаж, также на -1 этаже размещаются блоки внеквартирных кладовых для личных нужд жильцов дома и помещения обслуживания жилой части здания – КУИ.

На первом этаже расположены встроенные нежилые помещения коммерческого назначения, а также внеквартирные кладовые. На первом – восьмом этажах расположены жилые квартиры.

Автостоянка – двухэтажная, подземно-надземная. Для въезда и выезда в автостоянку предусмотрены въездные/выездные полосы, защищенные от атмосферных осадков. Кровля автостоянки – эксплуатируемая, с размещением на ней благоустройства, с озеленением и необходимыми площадками.

Наружные стены надземной части здания запроектированы с разделением по конструктивным и отделочным решениям в зависимости от этажности.

В цокольной части предусмотрены монолитные железобетонные стены с наружным утеплением из экструдированного пенополистирола, поверх которого устраивается защитный слой из цементно-песчаной смеси. Финишная отделка цоколя выполняется либо цокольной фасадной штукатуркой, либо в составе навесной фасадной системы с воздушным зазором и облицовкой клинкерным кирпичом.

На уровне первого этажа применяется навесная фасадная система с воздушным зазором, где несущая часть выполняется как из монолитного железобетона, так и из кладки керамических блоков. Теплоизоляционный слой формируется из двух слоев минераловатных плит разной жесткости. Наружным слоем выступает облицовка клинкерным кирпичом.

Для фасадов со второго по восьмой этаж принята система штукатурного фасада: основа – монолитные железобетонные стены либо стены из керамических блоков, утепление – минераловатные плиты, поверх которых наносится декоративная фасадная штукатурка.

Внутренние межквартирные стены предусмотрены из монолитных железобетонных пилонов либо из керамических блоков.

Конструктивные решения:

Конструктивная схема секций – каркасно-стеновая, рамно-связевая состоящая из монолитных несущих стен, пилонов и плит перекрытий. Монолитные перекрытия являются жесткими горизонтальными дисками, обеспечивающими совместную работу стен и пилонов при действии горизонтальных нагрузок. Общая устойчивость и пространственная неизменяемость каркаса обеспечивается ядром жесткости коробчатого сечения из взаимно-перпендикулярных стен, выполненного на всю высоту здания, в сочетании с рамной работой пилонов и плит перекрытий с жесткими узлами сопряжения.

Фундаменты секций – свайные с монолитным железобетонным ростверком толщиной 400 мм. Сваи приняты железобетонными составными с ненапрягаемой арматурой длиной 24 м. Абсолютная отметка свай -23,64 м. Погружение свай выполняется методом статического вдавливания.

За грунт основания под нижним концом свай принят: ИГЭ – 12, 13, 16. Основанием плиты ростверка служат – ИГЭ - 3, 3а, 3б. Под подошвой фундаментов выполняется бетонная подготовка толщиной 70 мм.

Подземная автостоянка занимает межсекционное пространство проектируемого здания. В ее объеме предусмотрены рамповые участки для въезда и выезда. Внутренний объем автостоянки расчленен деформационными швами, которые также служат для отделения ее конструкций от примыкающих секций жилой части.

Конструктивная схема подземной автостоянки – каркасная, состоящая из монолитных железобетонных колонн, пилонов, монолитной плиты перекрытия и монолитный плиты покрытия с капителями. Монолитные плиты перекрытия и покрытия являются жесткими горизонтальными дисками, обеспечивающими совместную работу колонн при действии горизонтальных нагрузок.

Фундаменты подземной автостоянки – свайные с монолитным железобетонным ростверком толщиной 200 мм с локальными утолщениями в зоне вертикальных конструкций 400 мм (общая толщина 600 мм). Сваи приняты железобетонными составными с ненапрягаемой арматурой длиной 24 м. Абсолютная отметка свай -23,52 м. Погружение свай выполняется методом статического вдавливания.

За грунт основания под нижним концом свай принят: ИГЭ – 12, 13, 16. Основанием плиты ростверка служат – ИГЭ - 3, 3а, 3б. Под подошвой фундаментов выполняется бетонная подготовка толщиной 70 мм.

Конструкции каркаса секций 1 - 8 и пристроя, а также подземной части, лестничные марши и площадки минус 1, 1 этажа, балконы, рампы, парапеты - монолитные железобетонные. Лестничные марши и площадки 2 этажа и выше – сборные железобетонные.

Решения по устройству ограждения котлована:

За относительную отметку 0,000 принята отметка верха пола плиты перекрытия над подземным этажом. Соответствующая ей абсолютная отметка «+5.10» в Балтийской системе высот.

С учетом подготовки основания расчетная глубина котлована составит 5 метров.

Принимая во внимание глубину котлована, обводненность участка, близость окружающей застройки и линии границы участка, работы производятся в замкнутом шпунтовом контуре. При вертикальном креплении стен котлована в качестве шпунтового ограждения рассматривается металлический шпунт марки Ларсен-IV и Ларсен-5ум.

Для создания котлована совершенного типа и исключения фильтрации грунтовых вод, обеспечения необходимой заделки ограждения, требуемая длина шпунтовых свай составляет

12 м.

Основание шпунта заходит в водоупорные слои суглинков (ИГЭ-7, 8). Абсолютная отметка верха шпунтового ограждения «+4.00». Абсолютная отметка заделки шпунта в грунт основания составляет «-8,00».

Принимая во внимание отрицательные свойства суглинков и супесей (тиксотропия), рекомендуется границу безопасной зоны при вибропогружении принять 30 м. При проведении контроля виброметрических параметров грунтов основания под фундаментами существующего здания при вибропогружении граница безопасной зоны может быть уменьшена.

Шпунт извлекаемый, кроме участков:

– в примыкании к существующему зданию по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, д. 103, к.3, на расстояние менее 15 м;

– в примыкании к объекту культурного наследия по адресу: Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3 на расстояние менее 30 м; на указанных участках шпунт принимается как условно извлекаемый.

Решение об извлечении условно-извлекаемого шпунта принимается на основе данных по мониторингу за деформациями окружающей застройки в ходе нулевого цикла. Область извлекаемого шпунта может быть как увеличена, так и уменьшена по результатам геотехнического мониторинга.

Для обеспечения устойчивости ограждения необходимо создание распорного контура. При данных габаритах котлована, в силу сложной конфигурации контура ограждения, раскрепление удобно осуществлять посредством системы подкосов, упираемых в фундаментную плиту котлована. Углы котлована раскрепляются посредством горизонтальных распорок. Для обеспечения устойчивости ограждения необходим 1 уровень распорок/подкосов. Крепление распорок/подкосов располагается на глубине 1 м от поверхности земли. Шаг распорок/подкосов составляет 6 - 9 м. Сечение – трубы 530х8, 630х9. Обвязочная балка – сдвоенный двутавр 40Ш1 (сталь С245). При этом нижний узел подкосов упирается в ростверк в зоне пионерного котлована.

Работы по креплению стенок и откопке котлована разделены на этапы. Распорки демонтируются после бетонирования ростверка враспор со шпунтом.

Результаты определения зоны влияния запроектированных работ на объекты культурного наследия:

Определение предварительной зоны влияния от предполагаемых строительных работ проведена в соответствии с п. 9.36 СП 22.13330.2016, на основании которого, для вновь возводимого сооружения, расположенного на застроенной территории, ориентировочный радиус зоны влияния зависит от глубины котлована, его крепления и конструкции ограждения.

С учетом бетонной подготовки глубина котлована составит 4,89 метра. На основании проектных решений в качестве ограждающей конструкции для данного котлована предусматривается устройство металлического шпунтового ряда с системой раскрепления балочного типа в виде комбинации обвязочной балки и распорок/подкосов.

Согласно выполненным расчетам установлено, что предварительный радиус зоны влияния составит 19,56 м.

Таким образом, в предварительную зону влияния по ТСН 50-302-2004 от проектируемых строительных работ частично попадает выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, для которого согласно требованиям СП 22.13330.2016 разработан геотехнический расчет для определения

расчетной зоны влияния и расчетных параметров дополнительных деформаций.

Оценка воздействия запроектированных работ на объекты культурного наследия:

Влияние на существующее здания объектов культурного наследия от строительства проектируемого объекта оценивалось в геотехническом обосновании, выполненном в рамках разработки проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой на территории, ограниченной пр. Обуховской Обороны, ул. Ткачей, ул. Бабушкина, ул. Ольги Берггольц в Невском районе г. Санкт-Петербурга, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 78:12:0007115:3399» (шифр: 25-26-00-ГТО, исполнитель: ООО «Вертикаль. Проектирование», 2026 г.).

Геотехнические расчеты были реализованы в трехмерной постановке задачи в программе Plaxis для следующих этапов строительных работ:

- Этап 1. Откопка котлована и возведение подземной части проектируемого объекта.
- Этап 2. Возведение надземной части проектируемого объекта.

По итогам геотехнических расчетов установлено, что дополнительная осадка здания выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, составит:

- по итогам разработки котлована до проектной отметки – 3,0 мм;
- по итогам загружения основания нагрузками от веса проектируемых зданий – 3,0 мм.
- суммарное значение деформаций – 6,0 мм.

Таким образом, предусмотренные проектом решения удовлетворяют требованиям норм в части допустимых дополнительных осадок выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, расположенного в непосредственной близости к проектируемому объекту. Дополнительные расчетные деформации не превышают предельно допустимых значений, установленных нормативными требованиями.

Дополнительных мероприятий по усилению конструкций здания объекта культурного наследия не требуется, однако, для гарантии устойчивости и исключения возникновения непредсказуемых деформаций конструкций здания выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, необходимо соблюдение требований, предусмотренных в представленной на экспертизу документации.

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

В проекте не предусматриваются вибрационные технологические процессы и механизмы, вызывающие резонанс и динамическое воздействие на грунты и окружающую застройку.

В разделе 7 «Проект организации строительства» (шифр: 25-26-00-ПОС) предусмотрены решения по максимально возможному сокращению сроков строительства (принято круглогодичное производство строительно-монтажных работ подрядным способом с двухсменным режимом работы), применению технологии работ, исключающей технологическое воздействие на объекты культурного наследия, расположенные на участке, непосредственно связанном с участком, на котором ведутся строительные работы.

В разделе проекта организации строительства отражен:

- порядок и способы устройства ограждения строительной площадки;

- порядок и организационно-технологическая схема выполнения нулевого цикла;

- последовательность возведения надземной части здания и устройства инженерных коммуникаций;

- передвижение техники предусматривается по проездам вне границ территории объектов культурного наследия по сети городских дорог и внутридворовых (внутриквартальных) проездов;

- стоянка любой техники; складирование материалов, предметов и грузов, а также размещения оборудования, устройство и установка мест отдыха, бытовок, временных жилых или складских построек предусматривается в соответствии со Стройгенпланом вне территории объектов культурного наследия.

Кроме того, в документации разработан порядок производства работ и даны подробные технологические рекомендации.

Исходя, из вышеизложенного следует, что при производстве работ по возведению проектируемого объекта, объекты культурного наследия находятся вне зоны влияния технологического воздействия при условии соблюдения технологических требований и последовательности этапов производства работ, предусмотренных в разделе ПОС и ГТО в сопровождении систематического мониторинга.

Сведения о компенсирующих мероприятиях или обоснование отсутствия необходимости в них:

По результатам комплексной оценки влияния проектируемых работ по проектной документации: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, кадастровый номер 78:12:0007115:3399», необходимость в разработке компенсирующих мероприятий или в усилении конструкций здания объекта культурного наследия, расположенного в зоне влияния отсутствует.

Сведения о видах мониторинга или обоснование отсутствия необходимости мониторинга:

Для здания выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, 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 необходимо установить срочный режим геотехнического мониторинга, поскольку данное здание попадает в расчетную зону влияния, в пределах которой дополнительные деформации более 1,0 мм.

Геотехнический мониторинг является инструментом оперативной корректировки производства работ и направлен на обеспечение сохранности конструкций объекта культурного наследия, а также фиксации превышений критериев безопасного ведения работ.

Все мероприятия, а также объем и продолжительность проводимого мониторинга должны выполняться на основе ГОСТ Р 56198−2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» и СП 22.13330.2016 (глава 12, Приложение Л).

На основании п. 4.16 ГОСТ Р 56198−2014 при оказании влияния на здание, являющееся объектом культурного наследия, следует начинать мониторинг за три месяца до начала оказываемых воздействий, и в течение двух лет после окончания влияния указанных воздействий (после возведения здания жилого дома).

В процессе мониторинга осуществляется контроль:

− дополнительных осадок фундаментов и относительной разности осадок фундаментов здания объекта культурного наследия;

− горизонтальных или вертикальных смещений конструкций здания объекта культурного наследия, фиксация момента нарушения целостности стен (появление трещин или раскрытие существующих в несущих конструкциях кирпичных стен от 0,5 мм);

− за уровнем грунтовых вод по сети пьезометрических скважин как внутри, так и по периметру котлована;

− скорость развития вышеперечисленных деформаций.

Величины вертикальных и горизонтальных смещений определяются посредством периодической геодезической съемки системы марок и геодезических знаков, установленных на стенах здания, попадающих в зону влияния. Образование трещин контролируется визуально, а также производится их фотофиксация. Контроль раскрытия трещин осуществляется по маякам и трещи-номерам.

Мониторинг состоит из двух 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, методы проведения мониторинга и периодичность.

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

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

4. На обнаруженных при обследовании трещинах установить маяки, трещиномеры или датчики для контроля за их динамикой развития (при необходимости).

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

6. Определение фактических кренов стен и неравномерности осадок здания объекта культурного наследия (до начала производства работ).

7. Установка пьезометров (режимных скважин) для контроля уровня грунтовых вод, а также для контроля системы откачки воды из котлована, выявление возможных размывов грунта, проверку системы сброса откачиваемых вод).

По результатам выполнения подготовительных работ по мониторингу необходимо подготовить предварительное заключение (стартовый отчет).

На рабочем этапе мониторинга (наблюдения за сохранностью здания объекта культурного наследия, попадающего в зону влияния, а также за вновь возводимых конструкциями проектируемого объекта) осуществляется:

- визуальный контроль технического состояния конструкций здания объекта культурного наследия; контроль состояния маяков, трещиномеров или датчиков на трещинах;

- геодезические измерения деформаций существующего здания;

- геодезические измерения шпунтового ограждения и возведенных конструкций;

- наблюдения за пьезометрами (режимными скважинами) для контроля уровня грунтовых вод, а также для контроля системы откачки воды из котлована, выявление возможных размывов грунта, проверку системы сброса откачиваемых вод).

К основным критериям изменения технического состояния объекта культурного наследия, при достижении которых требуется приостановка строительно-монтажных работ и приглашение представителей контролирующих организаций (ГАСН и КГИОП) на площадку строительства для принятия решения о дальнейшем порядке строительства (очередность производства СМР, изменения технологии производства, щадящие методы, захватки и т.п.), относятся:

− появление новых трещин в здании;

− дополнительное раскрытие существующих трещин, фиксируемое по маякам;

− превышение предельного роста деформаций (3мм/нед);

− достижение предельного значения дополнительных осадок.

При обнаружении в ходе работ трещин с раскрытием более 0.25мм на высоту более четырех рядов кладки следует произвести анализ причин их появления, при отсутствии объективных причин (резкое изменение напряженного состояния, нарушение технологии ведения работ), строительные работы временно приостановить.

При образовании:

• вертикальных трещин между продольными и поперечными стенами;

• местных трещин в виде повреждения кладки под опорами балок и перемычек в виде трещин;

• вертикальных и косых трещин в несущих стенах и столбах на высоту всей стены;

• отрыва продольных стен от поперечных в местах их пересечения

строительные работы остановить до устранения выявленных дефектов в здании.

В случае наличия одного из указанных критериев работы вблизи здания объекта культурного наследия приостанавливаются, фиксируется состояние контролируемых параметров. Геотехнический мониторинг проводится с периодичностью 1 раз в сутки, при достижении условной стабилизации осадок, раскрытия трещин, работы возобновляются при постоянном мониторинге.

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).

Объем, сроки, периодичность и методы работ при выполнении геотехнического мониторинга осуществляется в соответствии с таблицей 12.1 СП 22.13330.2016.

Периодичность проведения мониторинга, в том числе контроль состояния маяков:

- не реже одного раза в месяц в течение периода производства работ и первые 3 месяца, предшествующие производству работ;

- при производстве монтажных работ по устройству свайного фундамента – не реже 1 раза в неделю;

- при производстве работ по возведению подземных конструкций – не реже 1 раза в неделю;

- при производстве монтажных работ надземных конструкций – не реже 1 раз в месяц;

- выравнивания планировки и формирования благоустройства территории – не реже 1 раза в месяц;

- в процессе эксплуатации – в качестве срочного мониторинга не реже одного раза в месяц (или в соответствии с программой мониторинга) в течении 2-х лет.

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 прогнозируемых величин или выявлении прочих опасных отклонений.

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).

Осуществляющая мониторинг специализированная организация при обнаружении превышения установленных критериев обязана уведомить производителя работ и проектировщика о возникновении негативных технологических воздействий, 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 органы ГАСН и КГИОП.

Механизм приостановки работ должен предусматривать следующие мероприятия:

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

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. Организация, проводящая мониторинг, обязана представлять ежемесячный отчет по мониторингу Заказчику.

Меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия:

Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия, расположенных в непосредственной близости от участка производства строительных работ, предусмотрены меры, необходимость соблюдения которых является обязательным требованием:

1. При производстве работ по проектной документации необходимо обеспечить безопасную эксплуатацию объектов культурного наследия, расположенных в непосредственной близости к земельному участку производства работ.
2. Необходимо строго соблюдать разработанную технологию и организацию производства работ, при этом протяженность одной захватки в основании не должна превышать 25 метров.
3. 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 объектов культурного наследия с указанием недопустимости их повреждения или нарушения планировки прилегающей территории.
4. В соответствии с п. 4 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ, 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.

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

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

7. Предусмотреть места складирования строительного материала на специально оборудованных местах вне территории объектов культурного наследия.

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

9. 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).

10. В случае изменения существующих проектных решений или расширения (изменения) территории проведения работ, оказывающих влияние на объекты культурного наследия, а также устройства любых временных или служебных автодорог, требуется разработка новой (или корректировка настоящей) документации, обосновывающей обеспечение сохранности объектов культурного наследия, расположенных в непосредственной близости к участку производства работ. Далее новая (откорректированная) документация должна быть согласована совместно с актом государственной историко-культурной экспертизы в КГИОП.

На основании проведенной оценки влияния от строительных работ по проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой на территории, ограниченной пр. Обуховской Обороны, ул. Ткачей, ул. Бабушкина, ул. Ольги Берггольц в Невском районе г. Санкт-Петербурга, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 78:12:0007115:3399» на объекты культурного наследия регионального значения «Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, «Флигель» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, входящие в состав объекта культурного наследия регионального значения «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем», и выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, расположенные в непосредственной близости к участку производства работ, а также совместно с представленным на государственную историко-культурную экспертизу проектом обеспечения сохранности объектов культурного наследия: «Проект обеспечения сохранности объектов культурного наследия» (шифр: 21-М-2026-ОСОКН), разработанным ООО «АБ МАНУФАКТУРА» в 2026 году, в соответствии

с ч. 3 ст. 36 и ч. 1, 3 ст. 45 ФЗ №73 установлено:

• По результатам численного моделирования объекты культурного наследия регионального значения «Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А и «Флигель» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, входящие в состав объекта культурного наследия регионального значения «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, не попадают в предварительную зону влияния СП 22.13330.2016, следовательно, необходимость выполнения геотехнического прогноза отсутствует. Проведение геотехнического мониторинга, а также выполнение специальных мер по обеспечению сохранности объектов культурного наследия не требуется.

• Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, попадает опадает в расчетную зону влияния от строительных работ.

• Предусмотренные проектом решения удовлетворяют требованиям норм в части допустимых дополнительных осадок для здания выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3. Дополнительные расчетные деформации не превышают предельно допустимых значений, установленных согласно требованиям ТСН 50-302-2004.

• Необходимость в разработке компенсирующих мероприятий для объектов культурного наследия 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 срочный режим геотехнического мониторинга для здания выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3.

• Сохранность зданий объектов культурного наследия, при соблюдении технологий и порядка производства работ, а также предусмотренных в рассматриваемой документации мероприятий, обеспечена.

• «Проект обеспечения сохранности объектов культурного наследия» (шифр: 21-М-2026-ОСОКН) разработан с учетом необходимого объема исходно-разрешительной документации, требований нормативных документов и государственных стандартов.

• В представленном на экспертизу проекте обеспечения сохранности объектов 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 проекте обеспечения сохранности объектов культурного наследия, направлены на обеспечение целостности и безопасности рассматриваемых объектов культурного наследия на момент производства работ и достаточны для их 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 проекта обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, «Флигель» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, входящих в состав объекта культурного наследия регионального значения «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем», включенных в реестр объектов, выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, 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 указанные объекты и содержащего меры по обеспечению сохранности указанных объектов, при проведении таких работ на земельных участках непосредственно связанных с земельными участками в границах территорий указанных объектов, в ходе работ по строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой на территории, ограниченной пр. Обуховской Обороны, ул. Ткачей, ул. Бабушкина, ул. Ольги Берггольц в Невском районе г. Санкт-Петербурга, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 78:12:0007115:3399 по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, кадастровый номер 78:12:0007115:3399, разработанного ООО «АБ МАНУФАКТУРА» в 2026 году (шифр: 21-М-2026-ОСОКН), 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 выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия; копия решения органа государственной власти об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

Приложение № 2. Копия решения органа государственной власти об утверждении плана границ территории объекта культурного наследия.

Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти об утверждении

предмета охраны объекта культурного наследия.

Приложение № 4. Материалы фотофиксации.

Приложение № 5. Документы технического учета: копии архивных поэтажных планов зданий.

Приложение № 6. Копия градостроительного плана земельного участка.

Приложение № 7. Правоустанавливающие документы: копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

Приложение № 8. 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: 01 сентября 2026 г.

Эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы	Подпись эксперта: *(подписано усиленной электронной подписью)*	Саюшев Б. М.

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

Копия решения органа государственной власти о включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия; копия решения органа государственной власти об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

05.05.2025 № 122-рп

О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18, 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», пунктами 3.1, 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 акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП № 01-24-2199/24-0-0 от 20.08.2024), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 20.03.2025 № 02-03-2/2025:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения ансамбль «Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем», 1871-1875 гг., 1927-1928 гг., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, в следующем составе:

1.1. Памятник «Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)», 1927-1928 гг., Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А;

1.2. Памятник «Флигель», 1871-1875 гг., Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, дом 105, литера А.

2. Исключить из Списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К.Крупской) (с флигелем)», числящийся под номером 1084.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем»,

расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

3.3. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, согласно приложению № 3 к распоряжению.

4. Признать утратившими силу:

4.1. Распоряжение КГИОП от 17.09.2014 № 10-587 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н. К. Крупской) (с флигелем)».

4.2. План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К.Крупской) (с флигелем)», утвержденный КГИОП 10.07.2003.

5. Начальнику Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

5.1. Представление в Министерство культуры Российской Федерации сведений, предусмотренных приказом Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», в срок, не превышающий пятнадцати рабочих дней.

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

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

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

7. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт Петербурга».

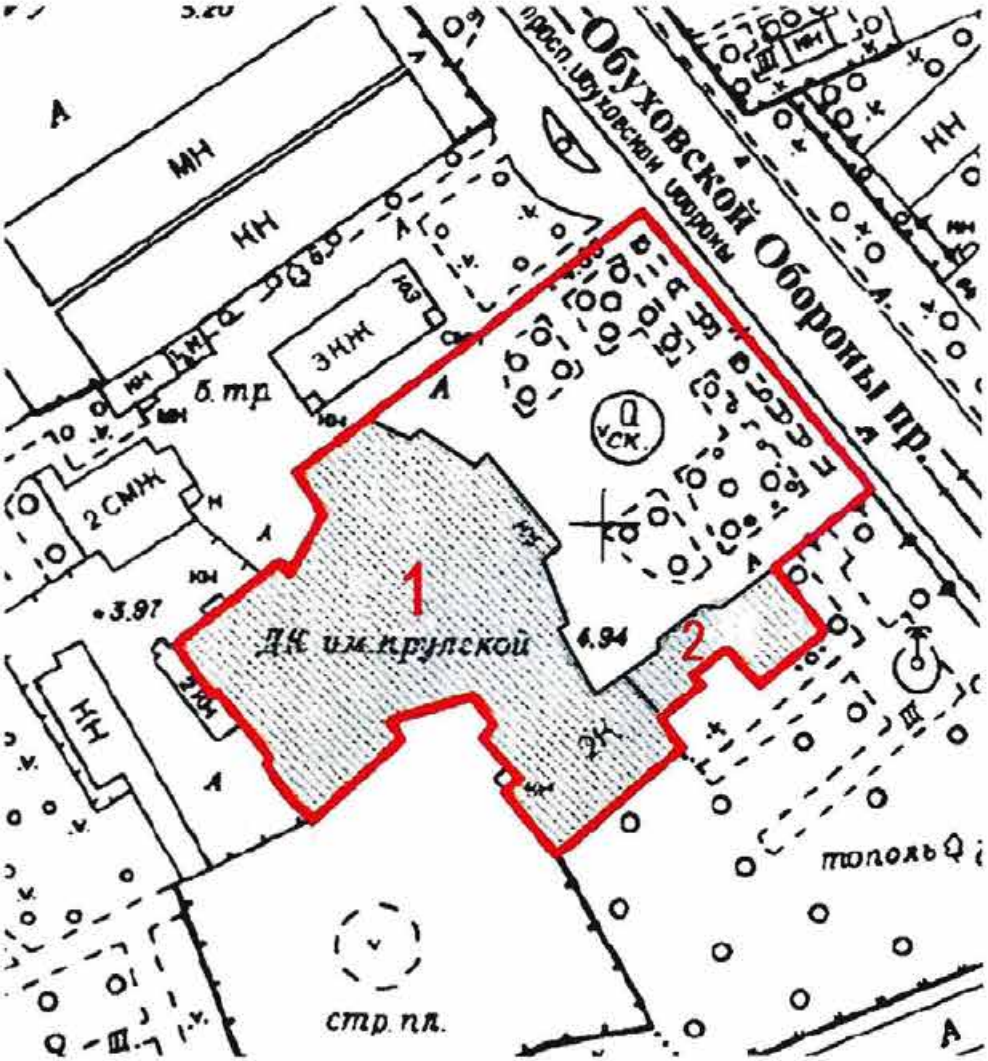
8. Контроль за исполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП **Ю.О. Богачева**

Приложение № 1 к распоряжению КГИОП
от 05.05.2025 № 122-рп

Границы территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем»
(далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны,
дом 105, литера А

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:

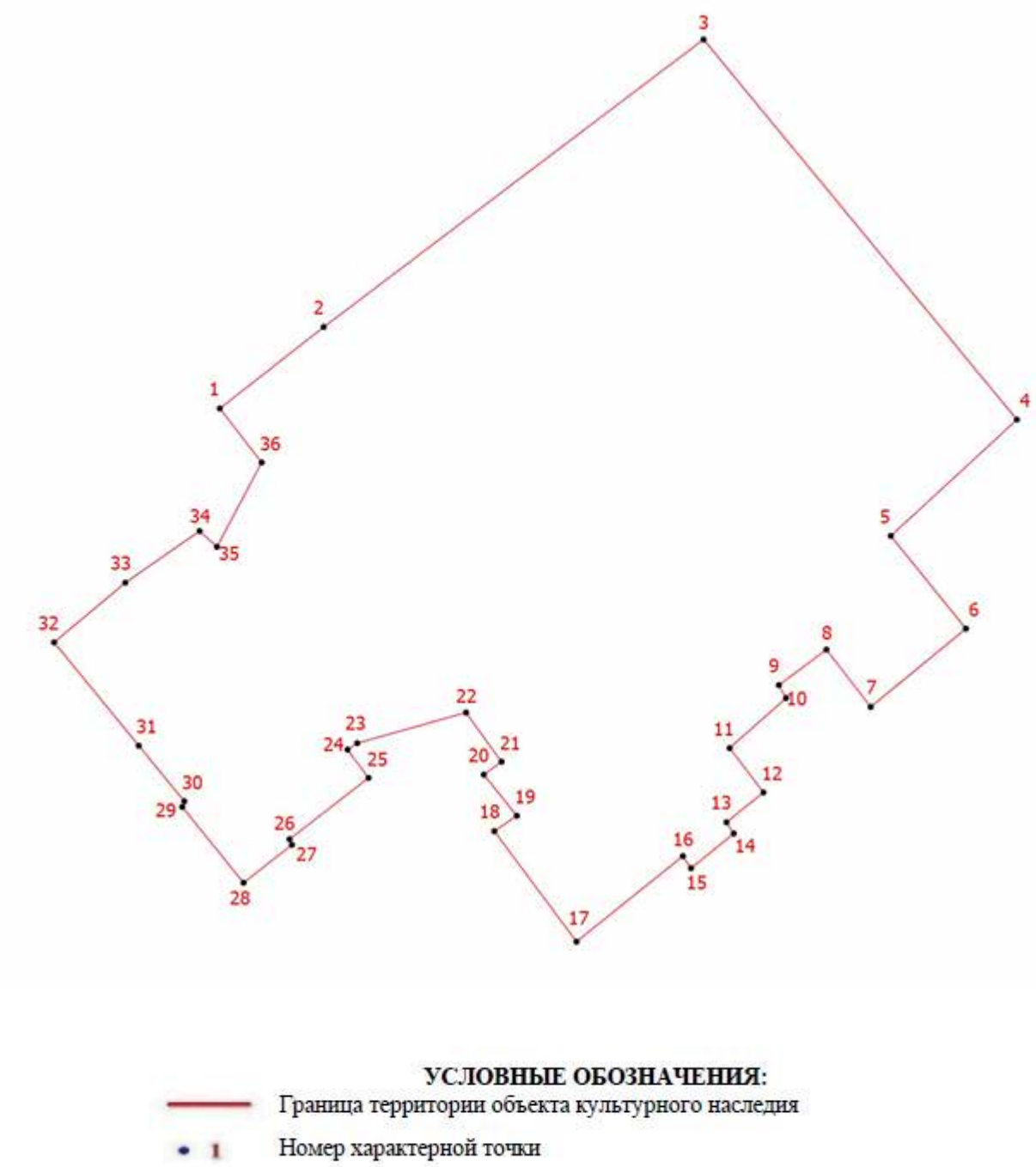


- граница территории объекта культурного наследия
- объект культурного наследия

Состав объекта культурного наследия:

1. Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской);
2. Флигель

2. План поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия:



3. Координаты поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия:

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (м)	
	X	Y
1.	89808,19	120347,02
2.	89818,29	120359,92
3.	89853,94	120407,03
4.	89806,81	120445,90

5.	89792,39	120430,27
6.	89780,89	120439,57
7.	89771,19	120427,77
8.	89778,29	120422,27
9.	89773,89	120416,37
10.	89772,29	120417,27
11.	89766,09	120410,27
12.	89760,59	120414,47
13.	89756,89	120409,87
14.	89755,49	120410,77
15.	89751,19	120405,47
16.	89752,69	120404,47
17.	89742,09	120391,27
18.	89755,79	120381,07
19.	89757,69	120383,87
20.	89762,79	120379,77
21.	89764,39	120381,97
22.	89770,49	120377,57
23.	89766,69	120364,07
24.	89765,89	120362,87
25.	89762,39	120365,47
26.	89754,79	120355,67
27.	89754,09	120355,97
28.	89749,39	120349,97
29.	89758,79	120342,37
30.	89759,49	120342,62
31.	89766,39	120336,97
32.	89779,19	120326,47
33.	89786,59	120335,30
34.	89792,99	120344,52
35.	89791,04	120346,67
36.	89801,49	120352,22
1.	89808,19	120347,02

Приложение № 2 к распоряжению КГИОП
от 05.05.2025 № 122-рп

Режим использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем»,
1871-1875 гг., 1927-1928 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект
Обуховской Обороны, дом 105, литера А

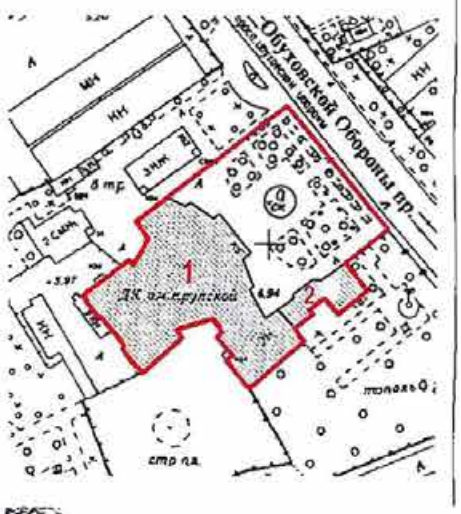
1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного значения объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных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

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

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

Приложение № 3 к распоряжению КГИОП
от 05.05.2025 № 122-рп

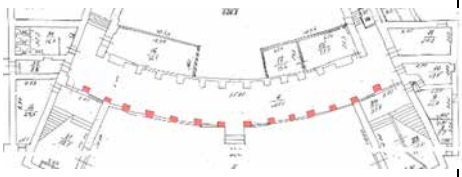
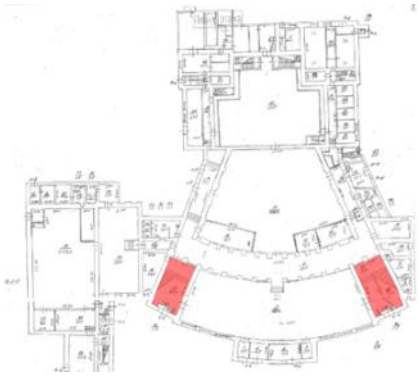
Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем»,
1871-1875 гг., 1927-1928 гг., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение и градостроительные характеристики здания, являющееся акцентом в застройке проспекта Обуховской Обороны; композиционно-планировочное решение ансамбля, визуальные связи между его элементами, соотношение застроенных и незастроенных территорий, состав и местоположение объектов ансамбля: 1. Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской); 2. Флигель; озелененный курдонер перед Домом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской), образованный отступом здания от красной линии проспекта Обуховской Обороны и Флигелем с восточной стороны.	

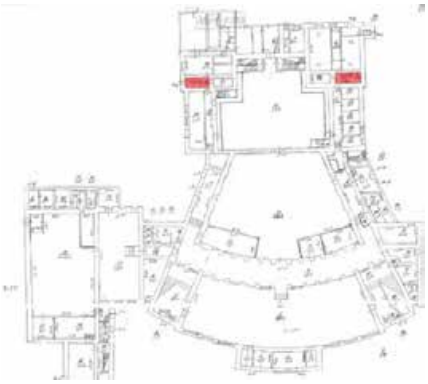
1. Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	габариты и конфигурация (сложное в плане) разновысотного здания, состоящего из двух-трехэтажного основного объема с объемом сценической коробки с западной стороны, двухэтажным ризалитом с восточной стороны и двухэтажными пристройками по торцам; крыша: габариты и конфигурация (скатная), включая высотные отметки коньков и карнизов, материал окрытия кровли двухэтажных пристроек (металл).	

2

2	Конструктивная система:	местоположение наружных и внутренних капитальных стен, материал (кирпич); местоположение междуэтажных перекрытий; помещение 4-Н(6) пл. 167,0 кв. м: пилоны: местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные в плане); парадные лестницы (помещения 4-Н(81) пл. 58,5 кв. м, 11-Н(79) пл. 60,0 кв. м, 17-Н(18) пл. 60,0 кв. м; 4-Н(83) пл. 17,5 кв. м, 11-Н(84) пл. 37,9 кв. м, 4-Н(80) пл. 59,0 кв. м, 17-Н(19) пл. 59,0 кв. м): местоположение, конструкция и тип (по косоурам, двухмаршевые – в уровне 1-го – 2-го этажей, трехмаршевые с промежуточными площадками – в уровне 2-го – 3-го этажей), со ступенями из известняка и бетона (под натуральный камень), площадками, облицованными известняком и метлахской плиткой (в уровне 3-го этажа) с геометрическим орнаментом (рисунок – «соты»), металлическим ограждением маршей (рисунок в виде вертикальных стоек,	 

3

		горизонтальной тетивой в верхней части, в уровне 1-го – 2-го этажей – с поясом в виде серпов и молотов), с профилированным деревянным поручнем; перекрытие парадных лестниц, разделенное балками на три части, оформление (профилированные тяги); служебные лестницы (помещение 4-Н(85) пл. 12,4 кв. м, 11-Н(81) пл. 12,4 кв. м; 4-Н(86) пл. 12,9 кв. м, 11-Н(82) пл. 11,3 кв. м): местоположение, конструкция и тип (по косоурам, двухмаршевые), со ступенями из известняка и бетона (под натуральный камень), площадками, облицованными метлахской плиткой с геометрическим орнаментом (рисунок – «соты»), металлическим ограждением маршей (рисунок в виде вертикальных стоек, горизонтальной тетивой в верхней части), с профилированным деревянным поручнем.	 
3	Объемно-планировочное решение:	объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в приемах конструктивизма; материал отделки цоколя (известняковая скоба);	

4

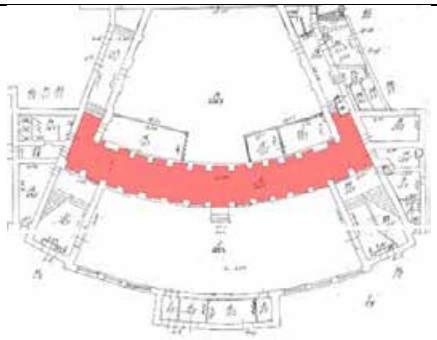
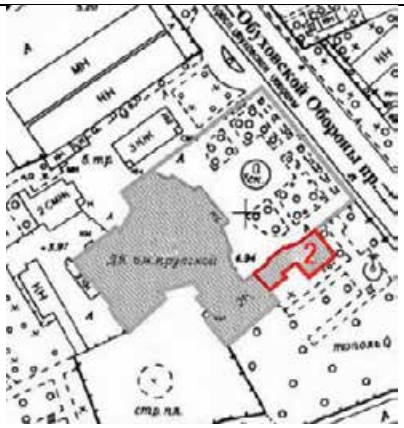
		материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка, красный фасадный кирпич;	
		оконные проемы и дверные проемы: историческое местоположение (под термином исторический следует понимать 1928 год – в отношении объекта «Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)»), габариты, конфигурация (прямоугольные, ленточные – со стороны северо-восточного фасада, круглые – со стороны юго-западного фасада);	
		заполнения оконных и дверных проемов: исторический рисунок расстекловки и единообразие цветового решения;	
		стилизованные каннелированные лопатки центрального двухэтажного ризалита (в том числе угловые);	
		краснокирпичные прямоугольные ниши в подоконных простенках 1-го и 2-го этажей (за исключением центрального двухэтажного ризалита), 3-го этажа (в торцевых частях северо-восточного фасада);	
		прямоугольные ниши со стилизованными подоконными полотенцами (прямоугольными с двумя нижними выступами);	
		краснокирпичный фриз в завершении фасада центрального ризалита, продолженный на том же уровне на фасаде основного объема;	
		прямоугольные ниши с окнами северо-западного и юго-восточного	

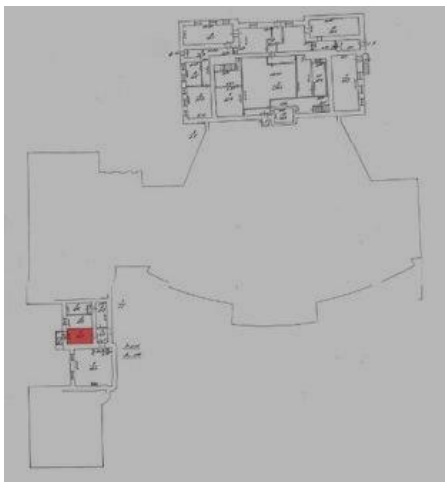
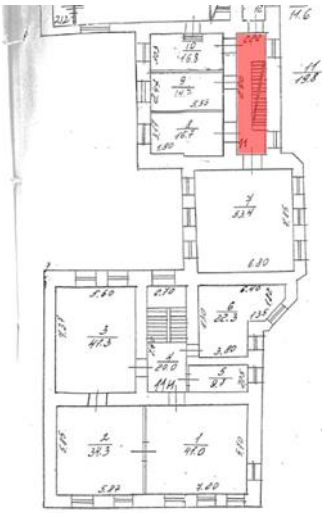
5

		фасадов в уровне 2-го этажа; прямоугольные ниши (в т.ч. с окнами) объема сценической коробки; венчающий карниз.	
5	Декоративно-художественная отделка интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:	помещение 11-Н(66) пл. 297,1 кв. м: арочные ниши; пилястры стилизованного коринфского ордера, облицованные белым мрамором с серыми прожилками; оформление портала сцены: широкая орнаментированная рама (контрвал из лавровых листьев, по верху – узкий лиственный перевитый лентой вал), центральная лепная композиция, включающая медальон с серпом и молотом, фланкированная изображениями снопов, перевитых лентой, музыкальных инструментов, драпировок с кистями;	

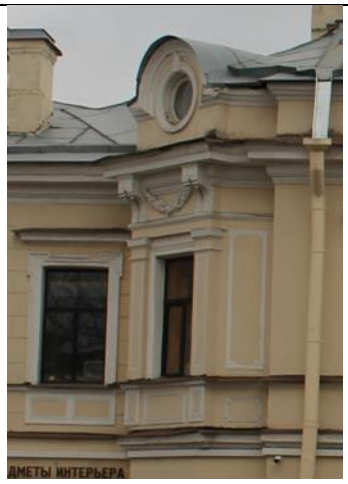
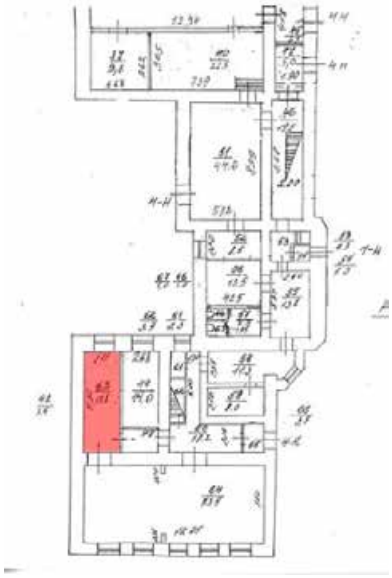
6

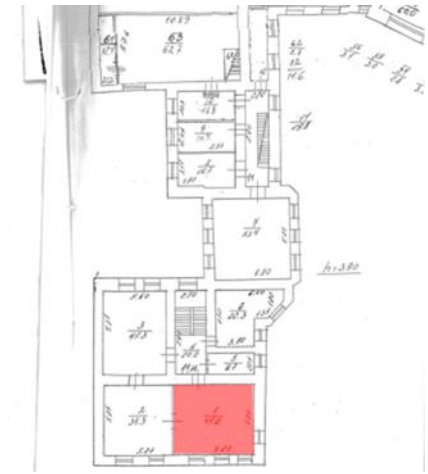
		профилированный карниз в завершении стен с модульонами и орнаментальной порезкой;	
		оформление потолка: роспись потолка в технике гризайль (темперно-клеевые краски по штукатурке): филенки в лепных рамах с изображением венков и лент в каждой филенке, центральная филенка над порталом сцены с датой «1956»;	
		роспись плафона в виде лепного вала (вокруг потолочной люстры), провисающей гирлянды, снопов, венков, серпов и молотов, ветвей дуба;	
		ажурные вентиляционные решетки, вкомпонованные в сюжет плафона (оформлены венками);	
		лепные профилированные рамы с орнаментальной порезкой;	
		люстра (1950-е гг., диам. ок. 130 см, выс. ок. 90 см): потолочная, круглая, двухъярусная, на двух декорированных ободах, к которым крепятся густые пронизи шлифованного стекла, образующие два чашеобразных объема, замыкающая деталь в виде металлической шишечки;	

		помещение 4-Н(6) пл. 167 кв. м:	
		оформление потолка: широкие кессоны с профилировками;	
		помещение 11-Н(60) пл. 401,2 кв. м:	
		оформление стен: лопатки с филенками.	
2. Флигель			
№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	габариты и конфигурация здания, состоящего из двухэтажного объема и двухэтажного с подвалом и аттиковым этажом объема, с трехгранным в плане ризалитом со скошенным фасадом;	

		крыша: габариты и конфигурация (скатная), включая высотные отметки коньков и карнизов, дымовых труб, материал окрытия кровли (металл)	
2	Конструктивная система:	местоположение наружных и внутренних капитальных стен, материал (кирпич); местоположение междуэтажных перекрытий; помещение 3-Н(6) пл. 14,8 кв. м: своды по металлическим балкам; лестница (помещения 4-Н(46) пл. 19,5 кв. м, 11-Н(11) пл. 19,8 кв. м): местоположение, конструкция и тип (по косоурам, одномаршевая), со ступенями и площадками из известняка, металлическим ограждением маршей (рисунок в виде литых орнаментированных стоек), с деревянным профилированным поручнем.	 

3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в приемах эклектики; материал отделки цоколя (известняковая скоба); материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка, руст (северо-восточный и северо-западный фасад двухэтажного объема); угловые креповки фасадов; оконные и дверные проемы: историческое местоположение (под термином исторический следует понимать 1917 год – в отношении объекта «Флигель»), габариты, конфигурация (прямоугольные, окно-люкарна и с полуциркульным завершением – в уровне аттикового объема); заполнения оконных проемов: исторический рисунок расстекловки, материал (дерево), единообразие цветового решения;	

		оформление трехгранного ризалита в плане со скошенным фасадом в уровне 2-го этажа филенками (боковые стены), филенчатым междуэтажным поясом, с провисающей цветочно-лиственной гирляндой, фланкированной сдвоенными кронштейнами, поясом из меандра - над окном 2-го этажа; междуэтажный карниз в уровне 1-го – 2-го этажей; подоконный карниз в уровне 2-го этажа; оформление оконных проемов 2-го этажа фигурными профилированными наличниками и линейными сандриками, филенками в подоконных простенках; оформление окон аттикового объема профилированными наличниками с замковым камнем; венчающий профилированный карниз.	
4	Декоративно-художественная отделка интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:	помещение 4-Н(63) пл. 19,8 кв. м:	

		камин двухъярусный, с деревянным оформлением верхней и фланкирующих частей, топка прямоугольная, облицованная гладкими изразцами малинового цвета, на изломе образующими трехцентровую арку; прямоугольная деревянная профилированная рама в обрамлении; деревянная узкая полочка; зеркало горизонтального формата над полочкой; фланкирующие деревянные прямоугольные объемы с криволинейными завершениями, декорированные лопатками с фигурными филенками; таган черного металла в топке;	
		помещение 11-Н(1) пл. 41,0 кв.м:	
		угловая двухъярусная печь на гладком цоколе, декорированном поясками из рельефных переплетенных сосновых ветвей с шишками в верхней и средней частях. Печь облицована изразцами светло-зеленого цвета без рисунка. В верхней части печи рельефным панно прямоугольной конфигурации, изображающим две сосны с переплетенными ветвями. В верхней части печи панно прямоугольной конфигурации, изображающим две сосны с переплетенными ветвями, по верхним углам – выступы с рельефным изображением еловых ветвей с шишками, расположенных в форме веера;	

		помещение 11-Н(9) пл. 14,7 кв. м:	
		оформление потолка: лепная розетка с растительным орнаментом, профилированный карниз;	
		печь угловая, прямоугольная, двухъярусная, разделенная полочкой, на гладком цоколе, декорированном пальметтками в верхней части, облицованная изразцами темно-зеленого цвета с рельефом в виде крупных (на большей части поверхности) и мелких (на углах верхней части, во фризе) рокайлей; карниз в завершении, декорированный раковинами, в центре акротерий в виде раковины; топочное отверстие прямоугольное, дверца топки черного металла, с ручкой-кнопкой, вьюшки по бокам с дверцами черного металла.	

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

ПРИКАЗ

ОТ 20 ФЕВРАЛЯ 2001 ГОДА N 15

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ СПИСКА ВНОВЬ ВЫЯВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ ИСТОРИЧЕСКУЮ, НАУЧНУЮ, ХУДОЖЕСТВЕННУЮ ИЛИ ИНУЮ КУЛЬТУРНУЮ ЦЕННОСТЬ

(с изменениями на 11 декабря 2025 года)

Информация об изменяющих документах

Документ с изменениями, внесенными:

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 10 мая 2001 года N 48;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 12 октября 2001 года N 107;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 31 июля 2002 года N 8-92;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 15 ноября 2002 года N 8-131;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 18 декабря 2002 года N 8-143;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 3 марта 2003 года N 8-18;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 24 апреля 2003 года N 8-37;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 18 июня 2003 года N 8-76;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 29 августа 2003 года N 8-114;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 17 ноября 2003 года N 8-144;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 6 августа 2004 года N 8-102;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 15 февраля 2005 года N 8-11;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 30 августа 2005 года N 8-80;

распоряжением КГИОП Санкт-Петербурга от 27 октября 2025 года N 290-рп (Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга www.gov.spb.ru/norm_baza/npa, 28.10.2025);

распоряжением КГИОП Санкт-Петербурга от 27 октября 2025 года N 291-рп (Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга www.gov.spb.ru/norm_baza/npa, 28.10.2025);

распоряжением КГИОП Санкт-Петербурга от 10 ноября 2025 года N 316-рп (Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга www.gov.spb.ru/norm_baza/npa, 11.11.2025);

распоряжением КГИОП Санкт-Петербурга от 10 ноября 2025 года N 317-рп (Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга www.gov.spb.ru/norm_baza/npa, 11.11.2025);

распоряжением КГИОП Санкт-Петербурга от 19 ноября 2025 года N 335-рп (Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга www.gov.spb.ru/norm_baza/npa, 20.11.2025);

распоряжением КГИОП Санкт-Петербурга от 25 ноября 2025 года N 343-рп (Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга www.gov.spb.ru/norm_baza/npa, 02.12.2025);

распоряжением КГИОП Санкт-Петербурга от 3 декабря 2025 года N 357-рп (Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга www.gov.spb.ru/norm_baza/npa, 04.12.2025);

распоряжением КГИОП Санкт-Петербурга от 4 декабря 2025 года N 359-рп (Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга www.gov.spb.ru/norm_baza/npa, 04.12.2025);

распоряжением КГИОП Санкт-Петербурга от 4 декабря 2025 года N 360-рп (Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга www.gov.spb.ru/norm_baza/npa, 04.12.2025);

распоряжением КГИОП Санкт-Петербурга от 4 декабря 2025 года N 361-рп (Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга www.gov.spb.ru/norm_baza/npa, 04.12.2025);

распоряжением КГИОП Санкт-Петербурга от 9 декабря 2025 года N 365-рп (Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга www.gov.spb.ru/norm_baza/npa, 11.12.2025);

распоряжением КГИОП Санкт-Петербурга от 9 декабря 2025 года N 366-рп (Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга www.gov.spb.ru/norm_baza/npa, 10.12.2025);

распоряжением КГИОП Санкт-Петербурга от 11 декабря 2025 года N 377-рп (Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга www.gov.spb.ru/norm_baza/npa, 11.12.2025).

В целях обеспечения сохранности расположенных на территории Санкт-Петербурга объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, и на основании пунктов 12, 13, 14 Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры, утвержденной приказом Минкультуры СССР от 13.05.86 N 203,

приказываю:

1. Утвердить прилагаемый Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, одобренный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2001 N 7 "О перечне объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность".

2. Ввести в действие Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты подписания настоящего приказа.

3. Работникам КГИОП в своей деятельности руководствоваться Списком вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты введения его в действие.

4. Первому заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления по охране и использованию памятников Таратыновой О.В. организовать работу:

4.1. По расторжению охранных обязательств, заключенных с собственниками и пользователями объектов, не указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

4.2. По заключению охранных обязательств с пользователями и собственниками объектов, указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

5. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета памятников Кирикову Б.М.:

5.1. Организовать направление заверенных копий Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в КУГИ, КГА, КЗРиЗ, ГУЮ "Городское бюро регистрации прав на недвижимость", территориальные управления административных районов Санкт-Петербурга, Нотариальную палату Санкт-Петербурга.

5.2. Организовать опубликование настоящего приказа и утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в информационно-правовой системе "Кодекс".

6. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления инвестиционных программ, лицензирования, экспертизы и приватизации памятников Комлеву А.В. организовать передачу в отделы и сектора Управления по охране и использованию памятников утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в электронной форме.

7. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя КГИОП - начальника Управления государственного учета памятников Кирикова Б.М.

Председатель КГИОП
Н.И.Явейн

УТВЕРЖДЕН
приказом председателя КГИОП
от 20 февраля 2001 года N 15

СПИСОК ВНОВЬ ВЫЯВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ ИСТОРИЧЕСКУЮ, НАУЧНУЮ, ХУДОЖЕСТВЕННУЮ ИЛИ ИНУЮ КУЛЬТУРНУЮ ЦЕННОСТЬ

(с изменениями на 11 декабря 2025 года)

Из настоящего Списка вновь выявленных объектов культурного наследия исключен объект "Дом Рогова", расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Щербаков пер., 17/3, лит.А - распоряжение КГИОП Санкт-Петербурга от 21 июня 2012 года N 10-104.

На основании распоряжения КГИОП Санкт-Петербурга от 26 июня 2015 года N 10-289 в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения включен памятник "Земляная крепость "Осиновая Роща", XVIII в. (местоположение объекта: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, между д.6, корпус 2, литера А и д.6, корпус 1, литера А, по Юкковскому шоссе, д.12, литера АЛ и д.22, литера А, по Приозерскому шоссе).

Санкт-Петербург
Градостроительство и архитектура

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ

И КУЛЬТУРЫ

АДМИРАЛТЕЙСКИЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РАЙОН

N п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7
1	Дом Т.В.Макаровой	1879-1880	арх. А.Х.Кольб	Адмиралтейская наб., 6; Азовский пер., 2; Черноморский пер., 3	среднее	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (экспертное заключение от 20.03.2000)
2	Объект исключен с 19 января 2017 года - распоряжением КГИОП Санкт-Петербурга от 13 января 2017 года N 6-р. - См. предыдущую редакцию					
3	Объект исключен - распоряжение КГИОП Санкт-Петербурга от 20 октября 2017 года N 474-р. - См. предыдущую редакцию					
4	Дом В.Г.Никонова	1827 1852	арх. П.П.Гендриков (?) архитекторы Н.П.Гребенка, И.И.Климов	Адмиралтейского кан.наб., 7	среднее	-"-
5	Объект исключен - распоряжение КГИОП Санкт-Петербурга от 20 октября 2017 года N 476-р. - См. предыдущую редакцию					
6	Дом Г.Радинга (А.Ф.Пистолькорс)	конец XVIII - начало XIX века; 1875, перестройка корпуса по Галерной улице	автор не установлен арх. Н.Ф.Беккер	Адмиралтейского кан.наб., 25; Галерная ул., 50	среднее	-"-
7	Дом Л.И.Штиглица (Запасной дворец вел.кн.Павла Александровича)	1824; 1894, строительство корпуса по Галерной улице	автор не установлен арх. С.А.Поленов	Адмиралтейского кан.наб., 29; Галерная ул., 54	среднее	-"-
8	Дом М.Маркевича	XVIII век; 1845	автор не установлен арх. И.Д.Корсини	Английская наб., 12; Галерная ул., 11	хорошее	-"-
9	Пункт исключен - распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 20.09.2010 N 10-17. - См. предыдущую редакцию					
10	Дом С.П.Горсткина (С.М.Толстого)	XVIII век; 1869; 1884, надстройка; 1885, переоформление фасада по набережной	автор не установлен арх. Ц.А.Кавос арх. И.П.Маас арх. А.С.Хренов	Английская наб., 22; Замятин пер., 1	среднее	-"-
11	Пункт исключен - распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 20.09.2010 N 10-17. - См. предыдущую редакцию					

			инж. Ф.С.Ясинский	обойное отделение ВСЦ и ЭВСЦ)		
1106.3	Обойный цех и цех краснодеревщиков	1890-е годы	арх. И.И.Шапошников, инж. Ф.С.Ясинский	там же (гальваническое отделение)	среднее	-"-
1106.4	Новый склад для обойного и малярного материала	1890-е годы	арх. И.И.Шапошников, инж. Ф.С.Ясинский	там же (инструментальный склад)	среднее	-"-
1106.5	Сборнотоварные цеха	1890-е годы	арх. И.И.Шапошников, инж. Ф.С.Ясинский	там же (электроваго-носборочный цех)	среднее	-"-
1106.6	Колесосборочный цех	1890-е годы	арх. И.И.Шапошников, инж. Ф.С.Ясинский	там же (колесный цех)	среднее	-"-
1106.7	Деревообделочный цех	1890-е годы	арх. И.И.Шапошников, инж. Ф.С.Ясинский	там же (деревообделочный участок)	среднее	-"- Рекомендован к включению в список памятников истории и культуры местного значения (протокол Научного совета Санкт-Петербурга по вопросам охраны культурного наследия от 31.07.1997)
1106.8	Сборнопассажирский цех	1890-е годы	арх. И.И.Шапошников, инж. Ф.С.Ясинский	там же (кузовное отделение ВСЦ)	среднее	-"-
1106.9	Малярный цех	1890-е годы	арх. И.И.Шапошников, инж. Ф.С.Ясинский	там же (кузовное отделение ЭВСЦ)	среднее	-"-
1106.10	Водонапорная башня	1938	автор не установлен	там же	плохое	-"-

1107 Объект исключен с 21 июля 2016 года - распоряжение КГИОП Санкт-Петербурга от 18 июля 2016 года N 10-318. - См. предыдущую редакцию

1108	Здание школы (с садом и оградой)	1932-1933 годы	арх. К.М.Дмитриев	Смоленский Большой пр., 36, лит.А	хорошее	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (экспертное заключение от 20.03.2000)

(Пункт в редакции приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 3 июля 2006 года N 8-76 - см. предыдущую редакцию)

1109 Пункт исключен - распоряжение КГИОП Санкт-Петербурга от 24 января 2013 года N 10-16. - См. предыдущую редакцию

1110	Казарма для рабочих фабрики Максвелла	конец XIX века (1885?)	автор не установлен	Ткачей ул., 3	хорошее	-"-
1111	Жилмассив для рабочих_текстильщиков (20 домов)	1927-1929	архитекторы Д.П.Бурышкин, Г.А.Симонов, Л.М.Тверской	Ткачей ул., 8, 10, 12, 14, 16, 28, 30; Ткачей ул., 32;	среднее	-"-

Приложение № 2 к Акту
по результатам государственной историко-культурной экспертизы

Копия решения органа государственной власти об утверждении плана границ территории объекта культурного наследия

НВ-В-1110

УТВЕРЖДАЮ:

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

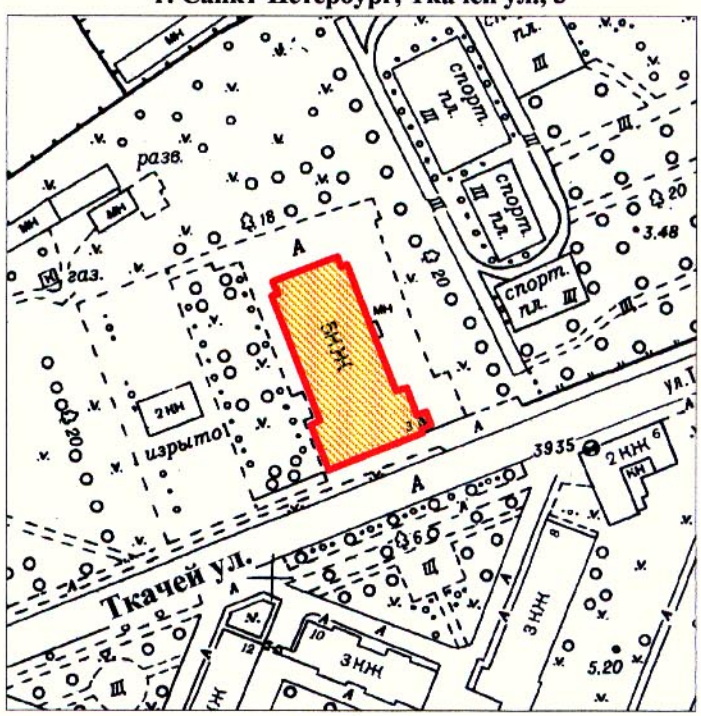
[redacted] В.М. Кириков

М.П.

"30" июля 2003

План границ территории выявленного объекта культурного наследия "Казарма для рабочих фабрики Максвелла"

г. Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница территории выявленного объекта культурного наследия

Выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель_____/_____/

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

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

20.03.2025 № 57-рп

Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла»

В соответствии со статьей 3 Закона Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» 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, в связи с позицией судов общей юрисдикции относительно нормативного характера правовых актов, утверждающих предмет охраны объекта культурного наследия:

1. Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, согласно приложению к распоряжению.

2. Распоряжение КГИОП от 05.03.2019 № 100-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» признать утратившим силу.

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

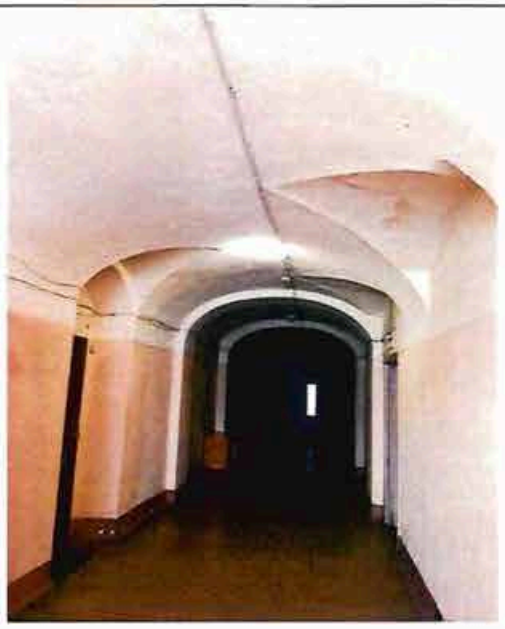
4. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

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

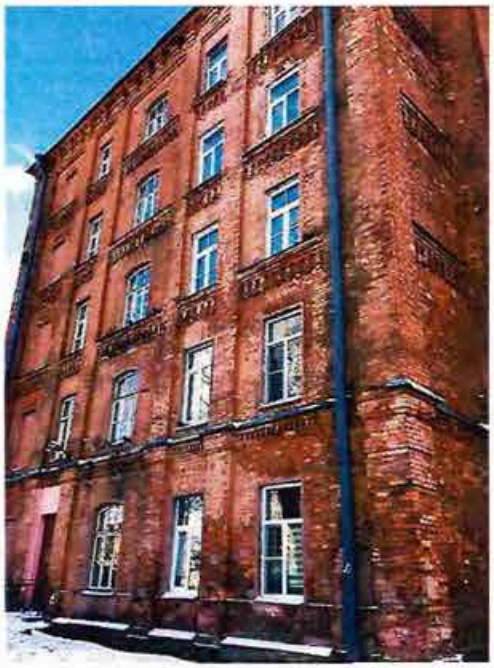
Заместитель председателя КГИОП **Ю.О. Богачева**

Приложение к распоряжению КГИОП
от 20.03.2025 № 57-рп

Предмет охраны
выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3

	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация Т-образного в плане пятиэтажного здания; крыша – исторические габариты (включая высотные отметки), конфигурация; дымовые трубы – местоположение, габариты.	
2	Конструктивная система:	своды в том числе: - коробовые с распалубками;	

		- сводики по металлическим балкам; лестницы – историческое местоположение, габариты, конфигурация, конструкция (по косоурам), материал ступеней (известияк); историческое ограждение лестничных маршей – металл, ковка, рисунок.	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных конструкций.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	в приемах кирпичного стиля конца XIX в. материал отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки фасадной поверхности – лицевой кирпич; оконные и дверные проемы – историческое местоположение, габариты, конфигурация; исторический материал и рисунок расстекловки и цвет оконных заполнений;	 южный фасад

		архитектурно-художественные детали оформления фасадов, включая: междуэтажная тяга, образованная выпуском кирпича между 1 и 2 этажами; лопатки между оконными проемами на высоту 2-5-го этажей; венчающий карниз, декорированный машикулями; филенки с заглублением, декорированные выпусками кирпича в подоконных пространствах.	 западный фасад восточный фасад  северный фасад

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

Материалы фотофиксации

Материалы фотофиксации от 24.08.2026

Фото 1. Участок строительства с КН 78:12:0007115:3399; объект культурного наследия регионального значения «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А (справа). Общий вид с ул. Ткачей.

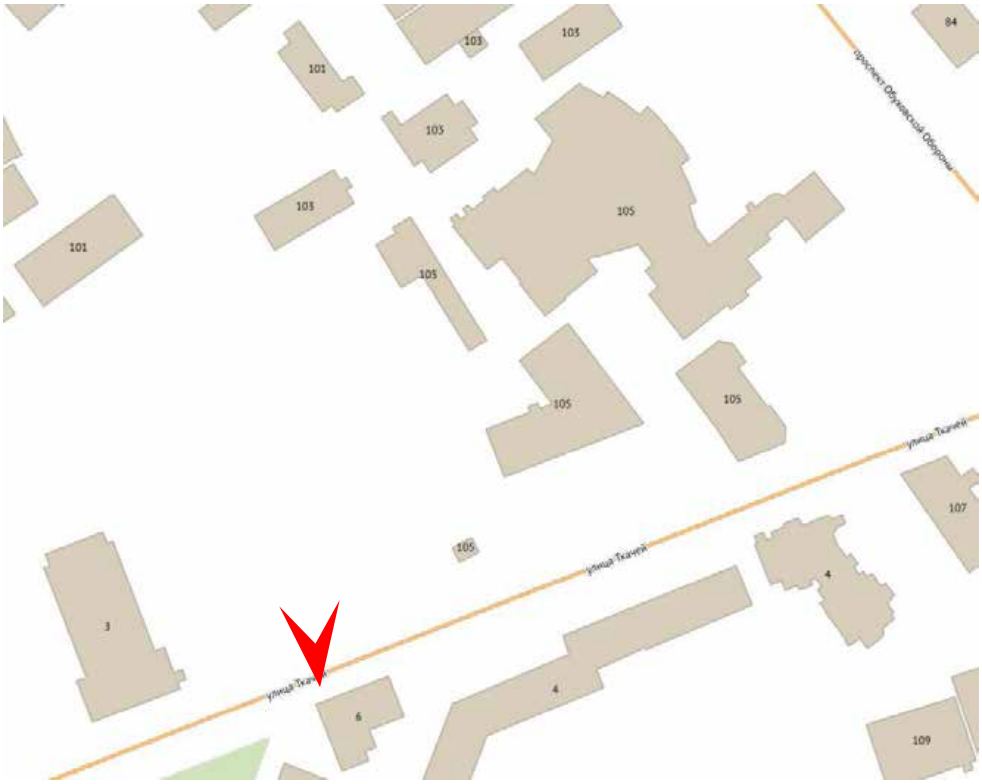


Фото 2. Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3. Общий вид с юго-запада.

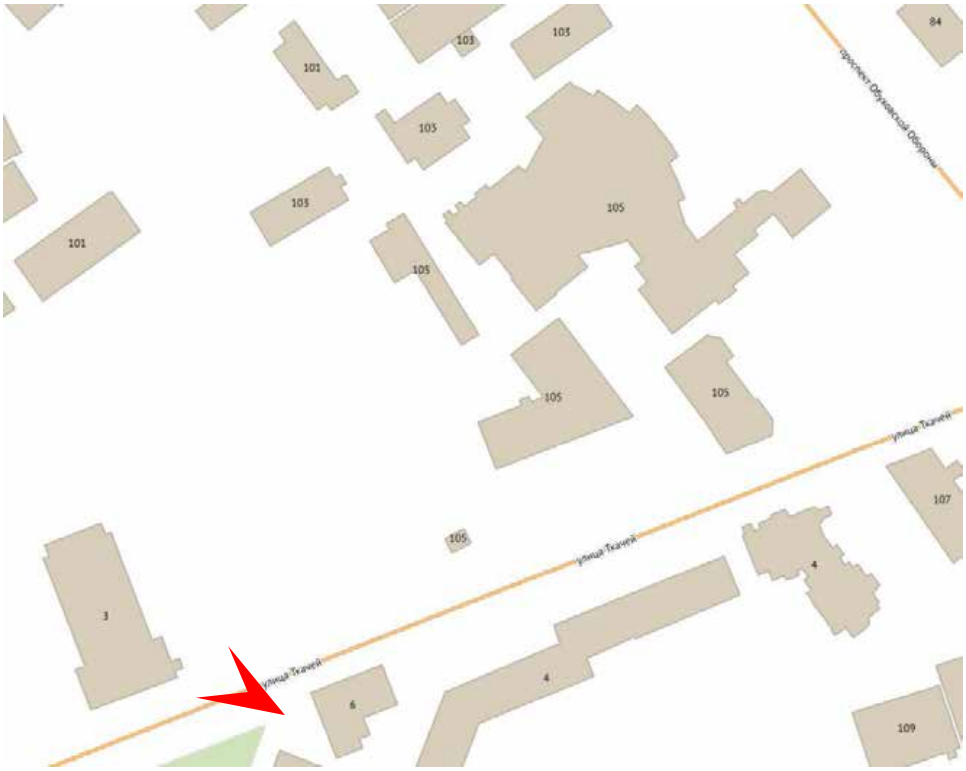


Фото 3. Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3. Лицевой фасад с ул. Ткачей.

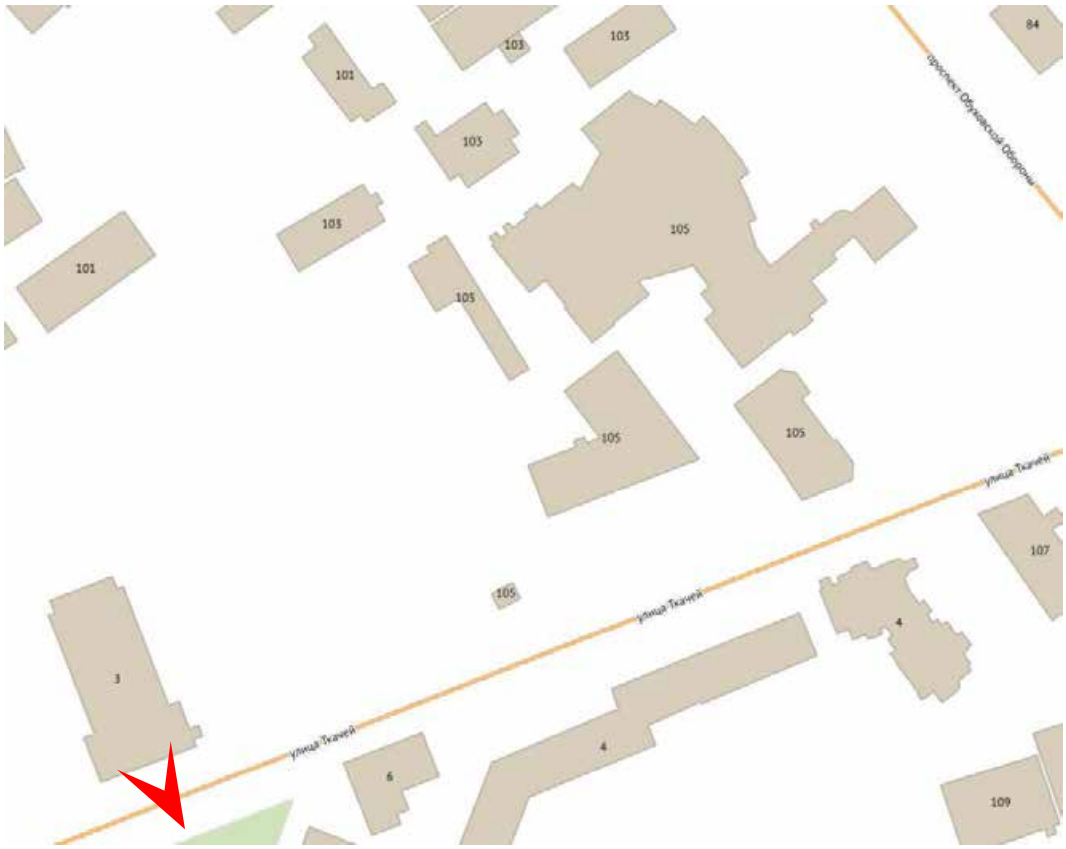


Фото 4. Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3. Дворовой фасад.

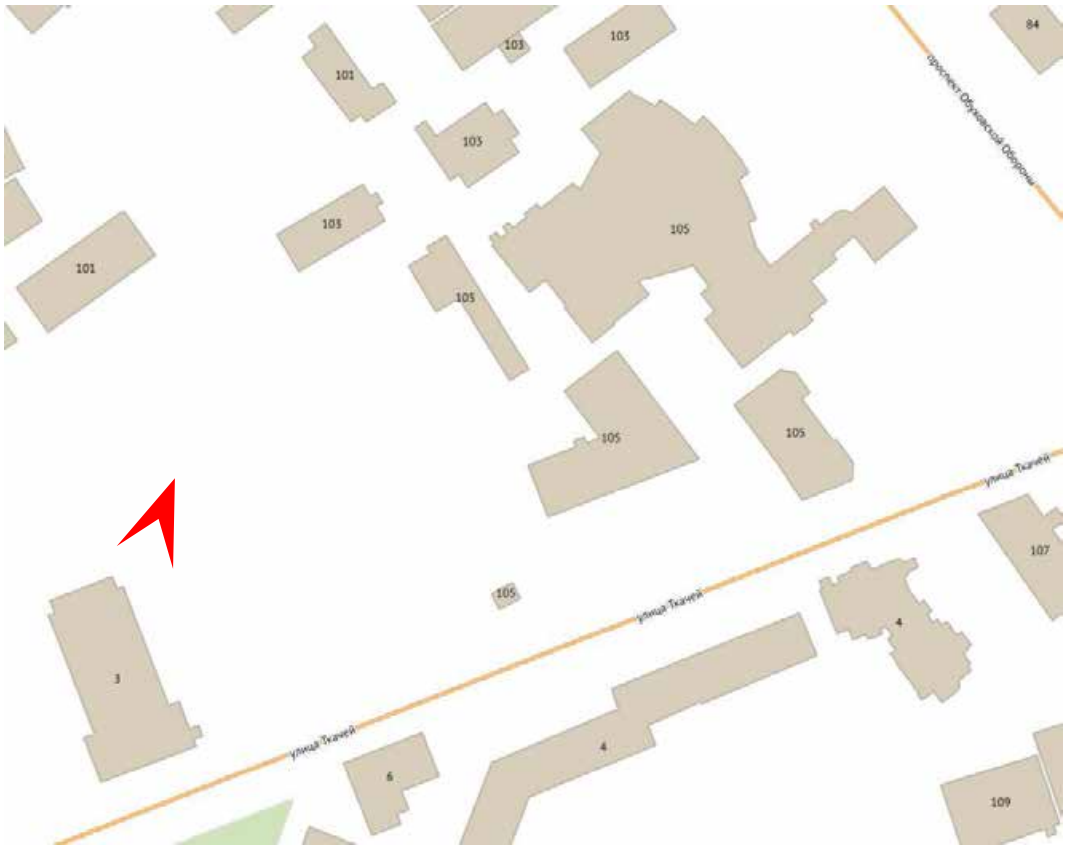


Фото 5. Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3. Дворовой фасад.

Фото 6. Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3.
Вид дворового фасада с юго-запада.

Фото 7. Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3. Дворовой фасад с запада.

Фото 8. Вид на участок строительства с КН 78:12:0007115:3399 с запада.

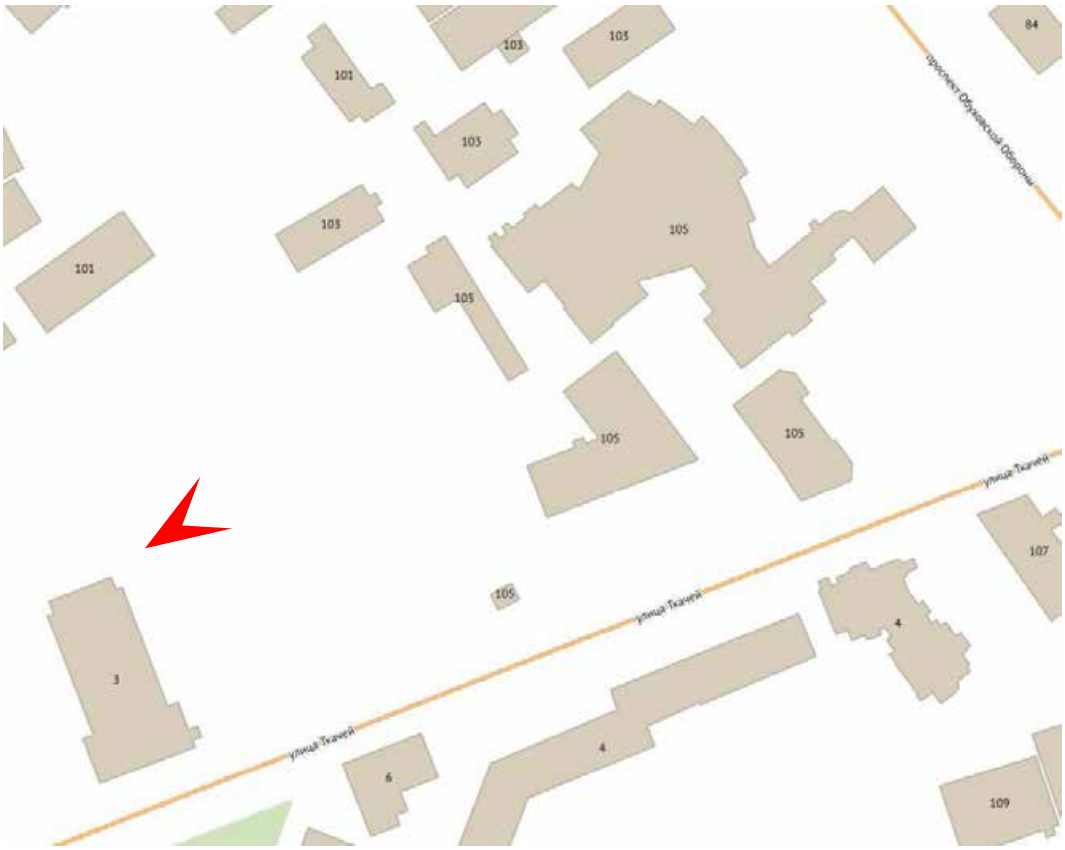


Фото 9. Объекты культурного наследия регионального значения «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)» и «Бюст Крупской Н.К.» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А. Общий вид с северо-востока.

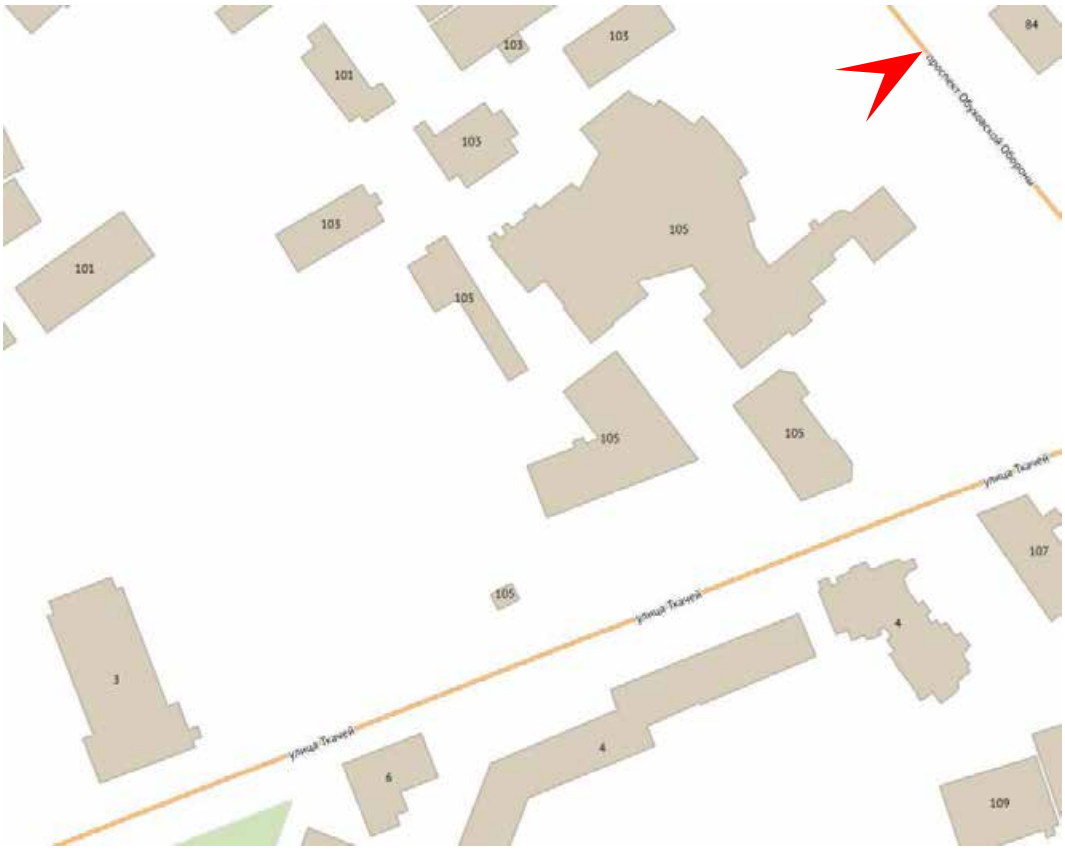


Фото 10. Объект культурного наследия регионального значения «Флигель» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А. Общий вид с северо-востока.

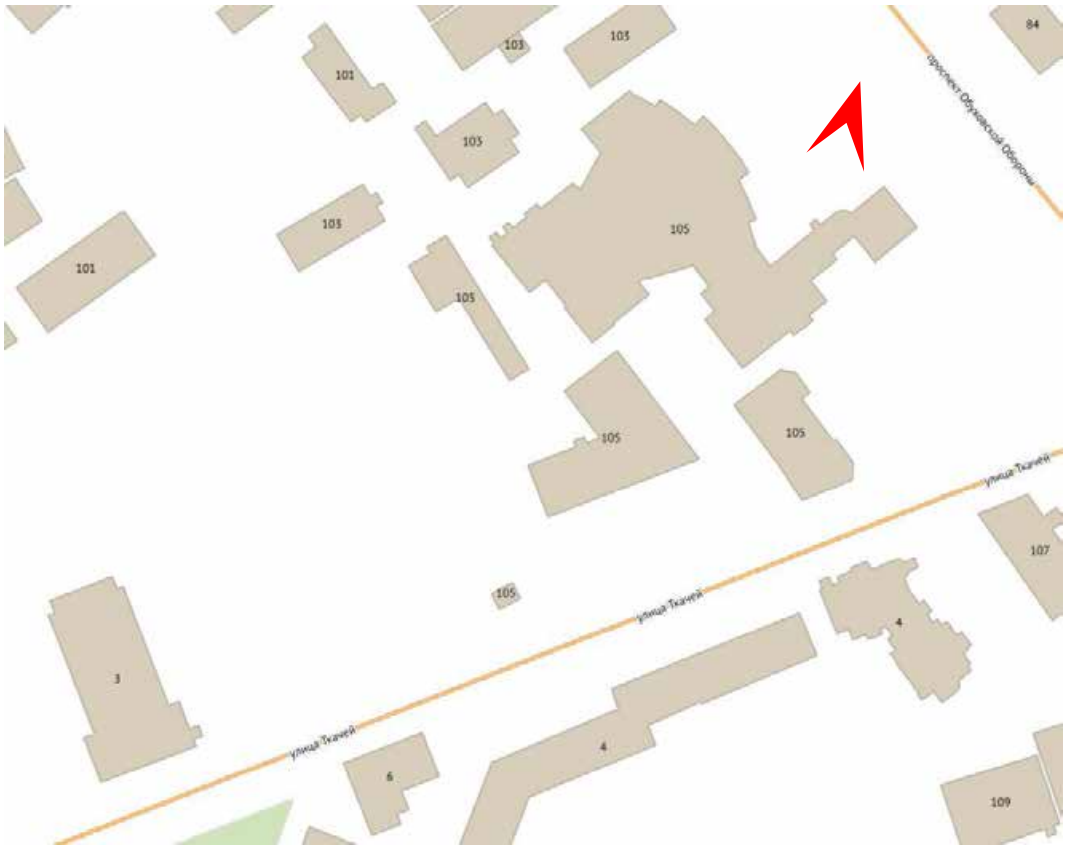


Фото 11. Объект культурного наследия регионального значения «Флигель» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А. Общий вид с северо-востока.

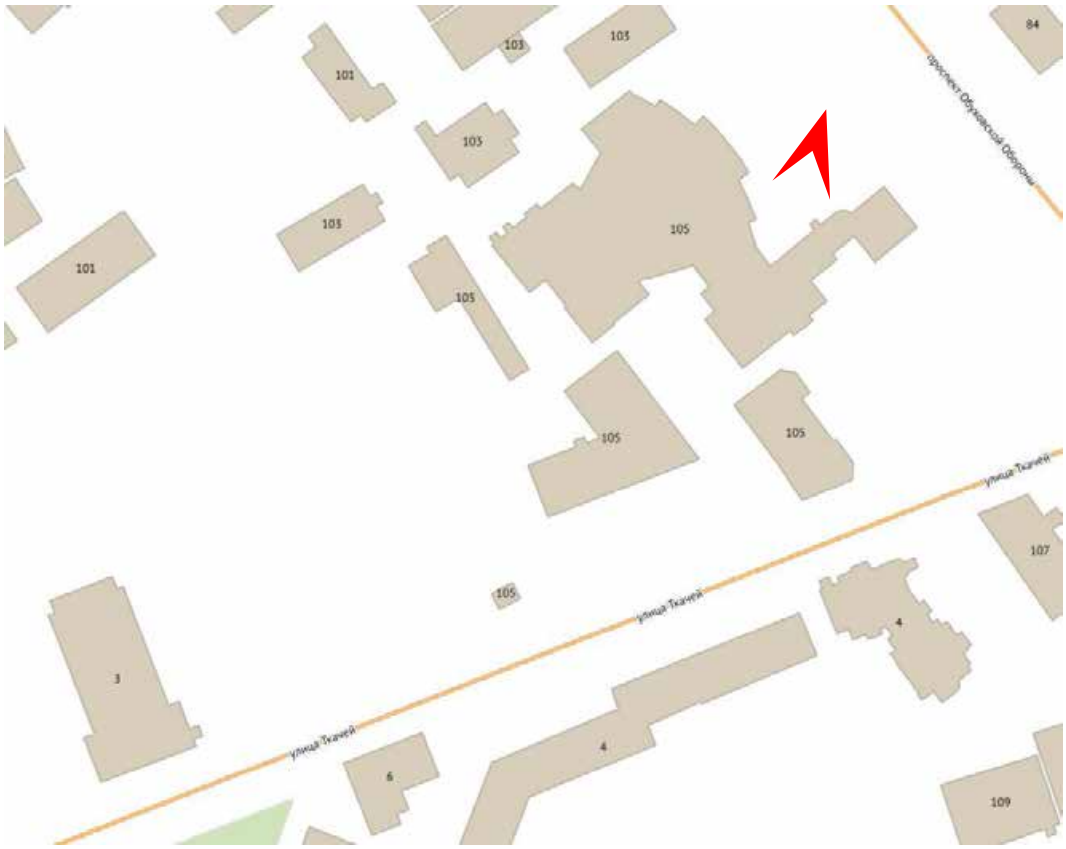


Фото 12. Объект культурного наследия регионального значения «Флигель» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А. Общий вид с востока.

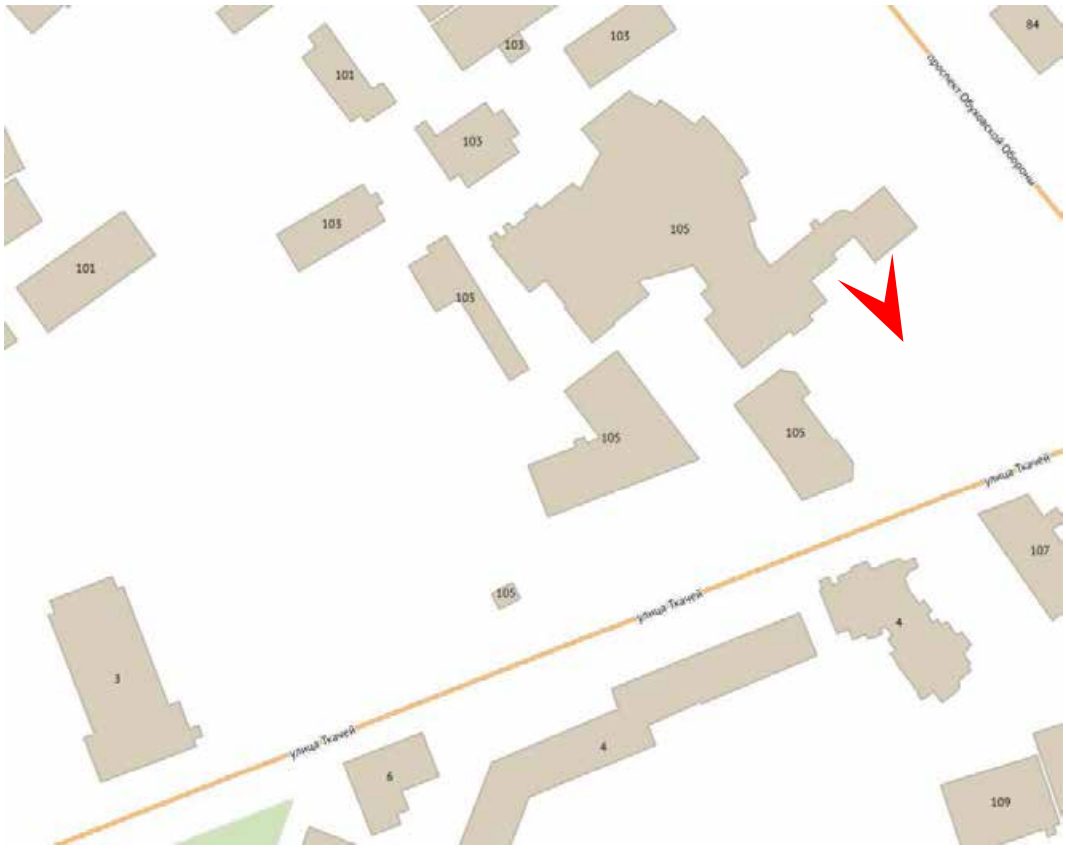


Фото 13. Объекты культурного наследия регионального значения «Бюст Крупской Н.К.» и «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А. Вид с северо-востока.

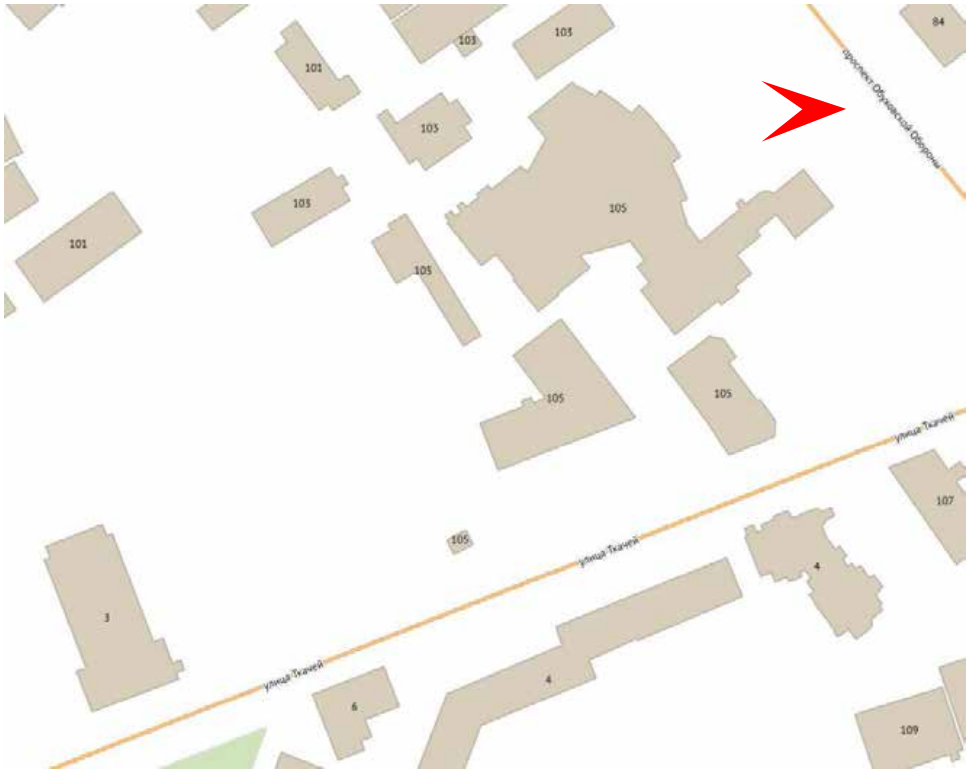


Фото 14. Объект культурного наследия регионального значения «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А. Лицевой фасад.

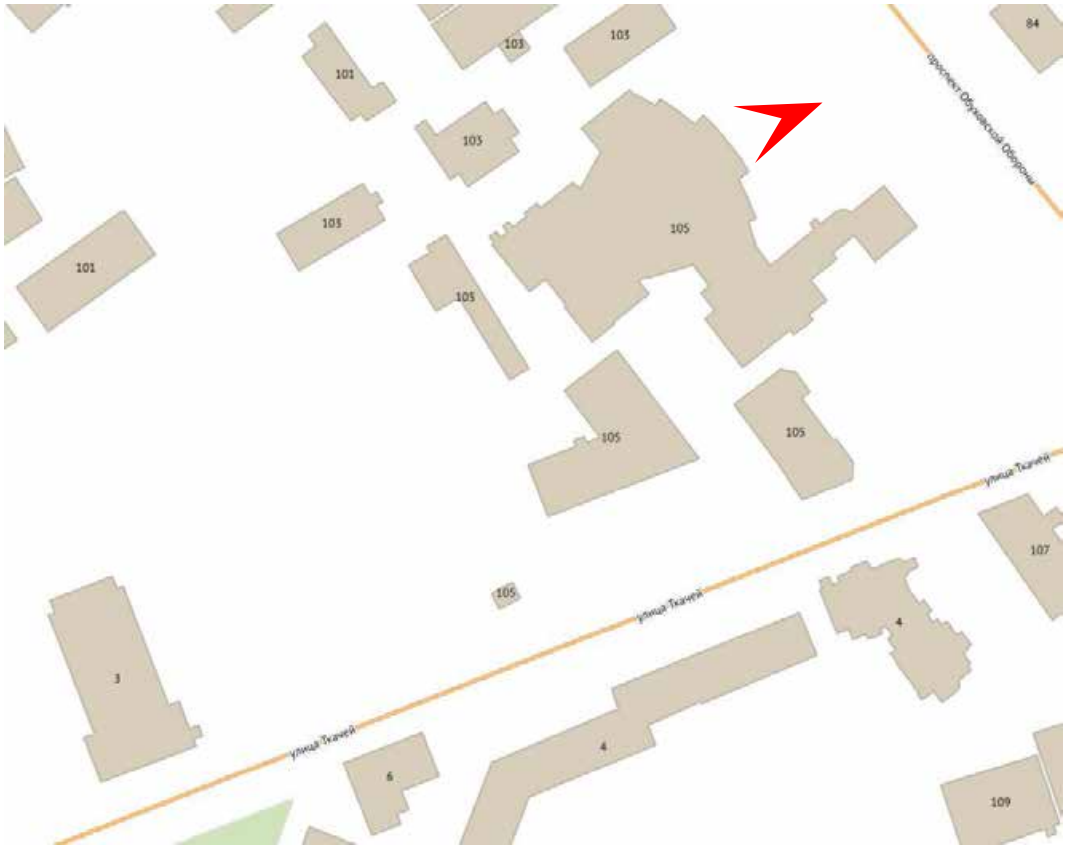


Фото 15. Объект культурного наследия регионального значения «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А. Дворовой фасад.

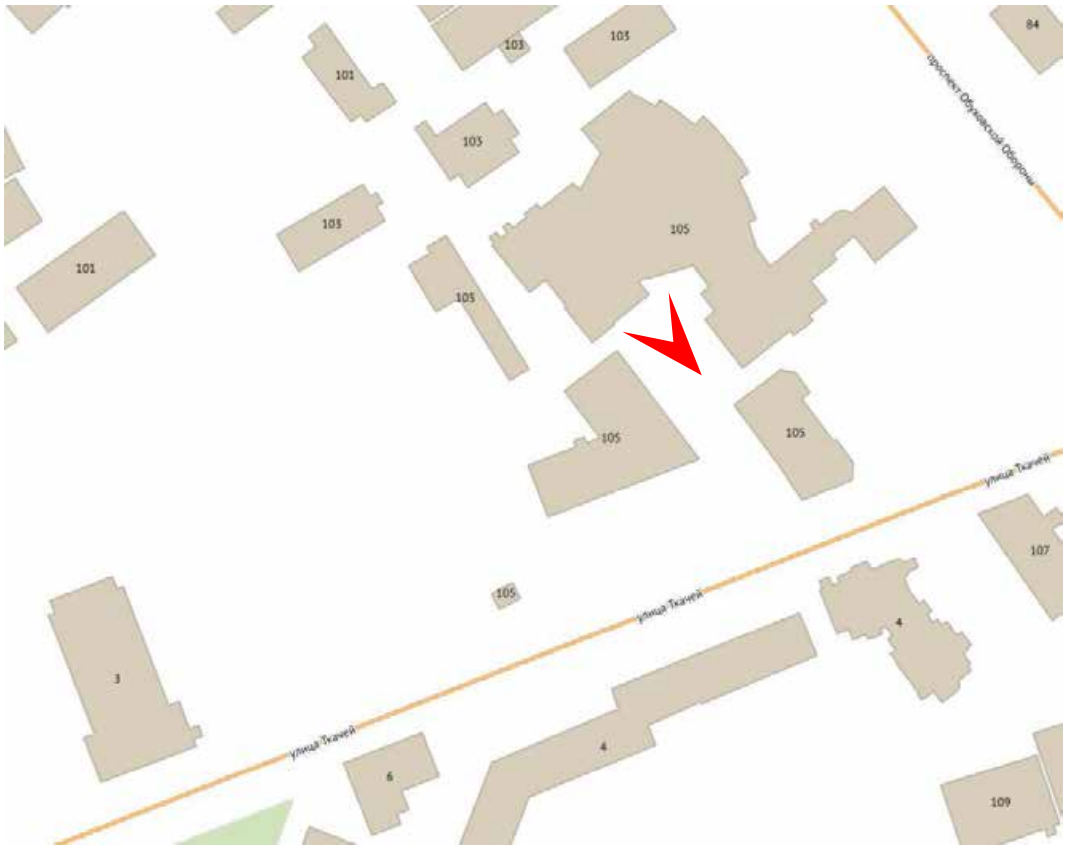


Фото 16. Объект культурного наследия регионального значения «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А. Дворовой фасад.

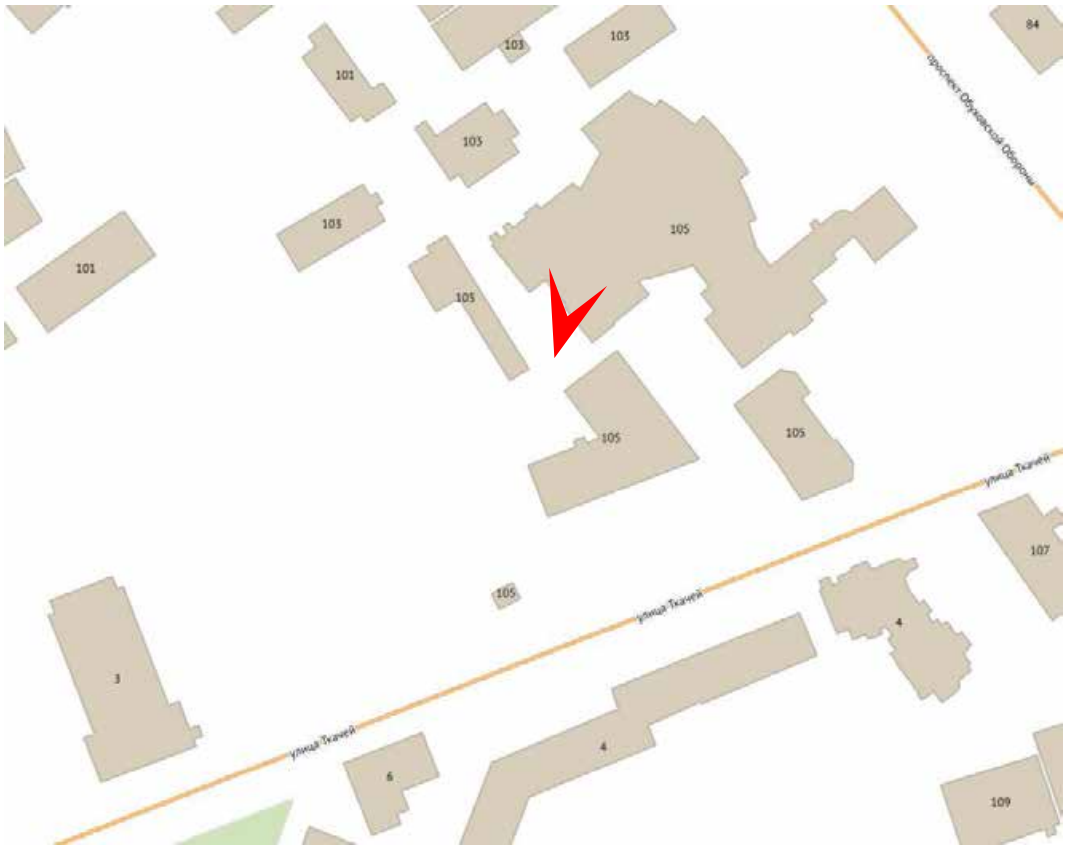


Фото 17. Объект культурного наследия регионального значения «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А. Дворовой фасад.

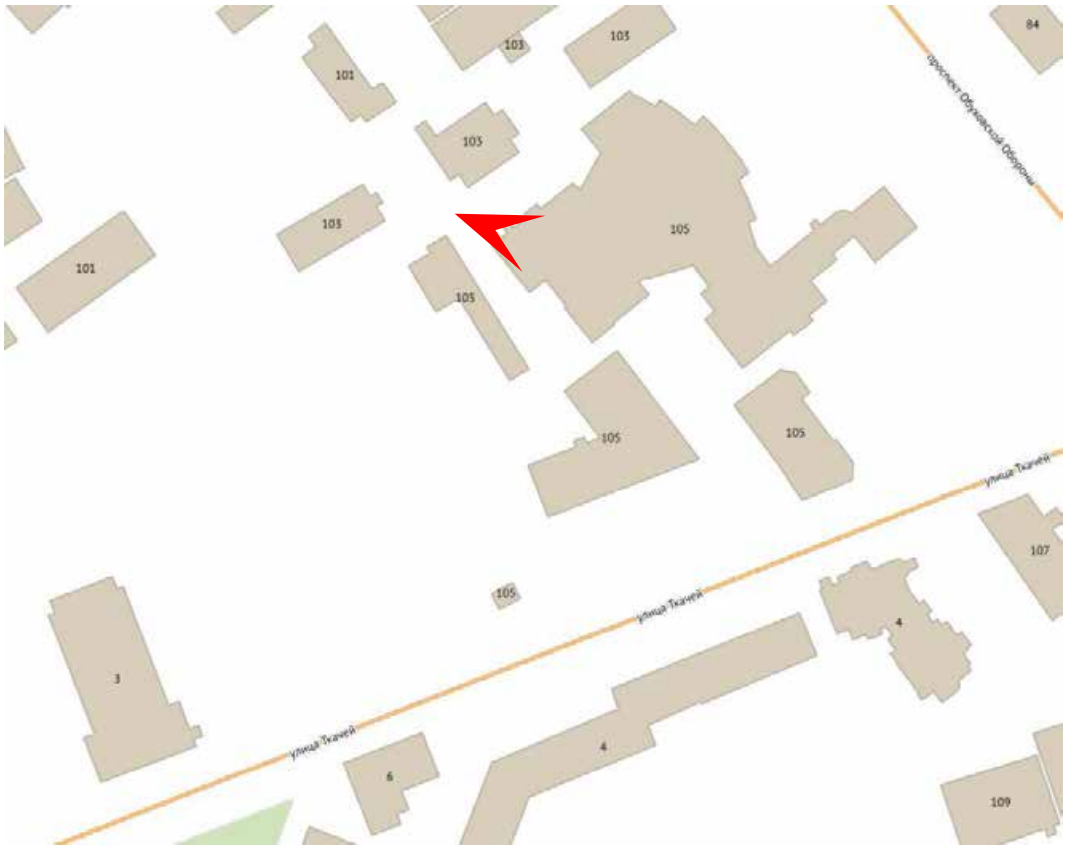


Фото 18. Объект культурного наследия регионального значения «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А. Вид с севера.

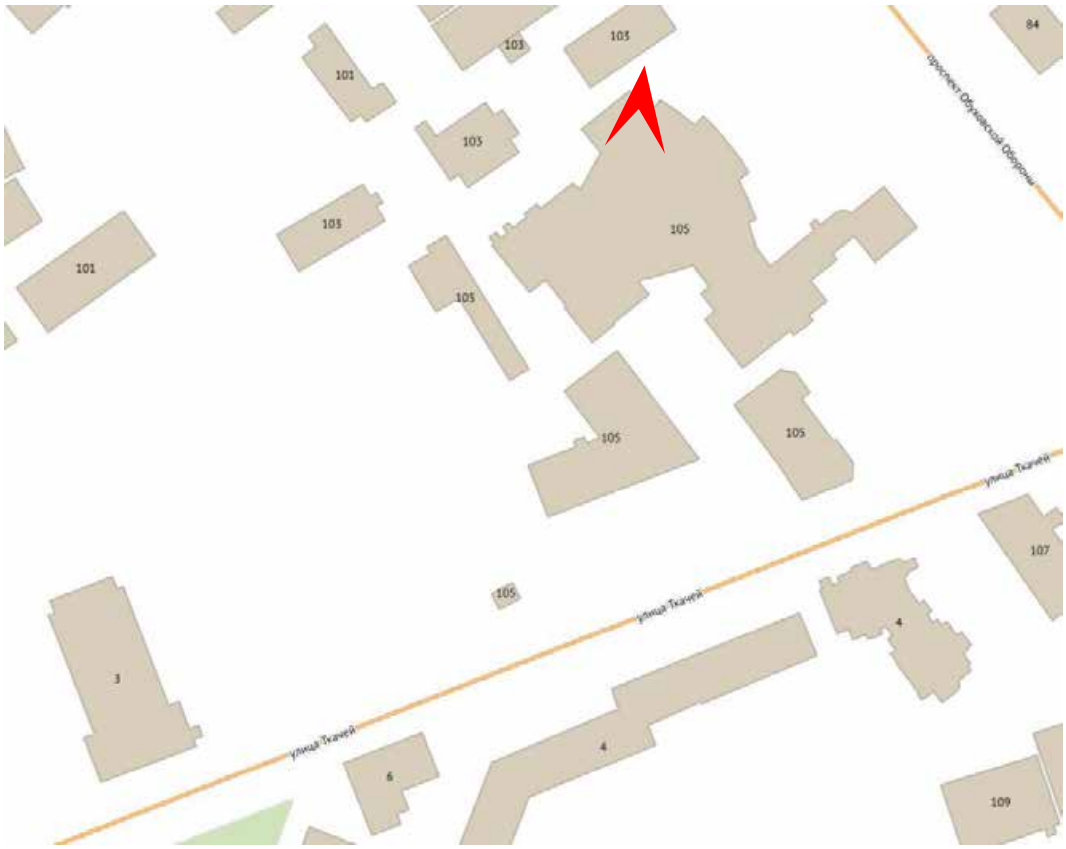


Фото 19. Объекты культурного наследия регионального значения «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской)», «Бюст Крупской Н.К.» и «Флигель» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А. Вид с севера.

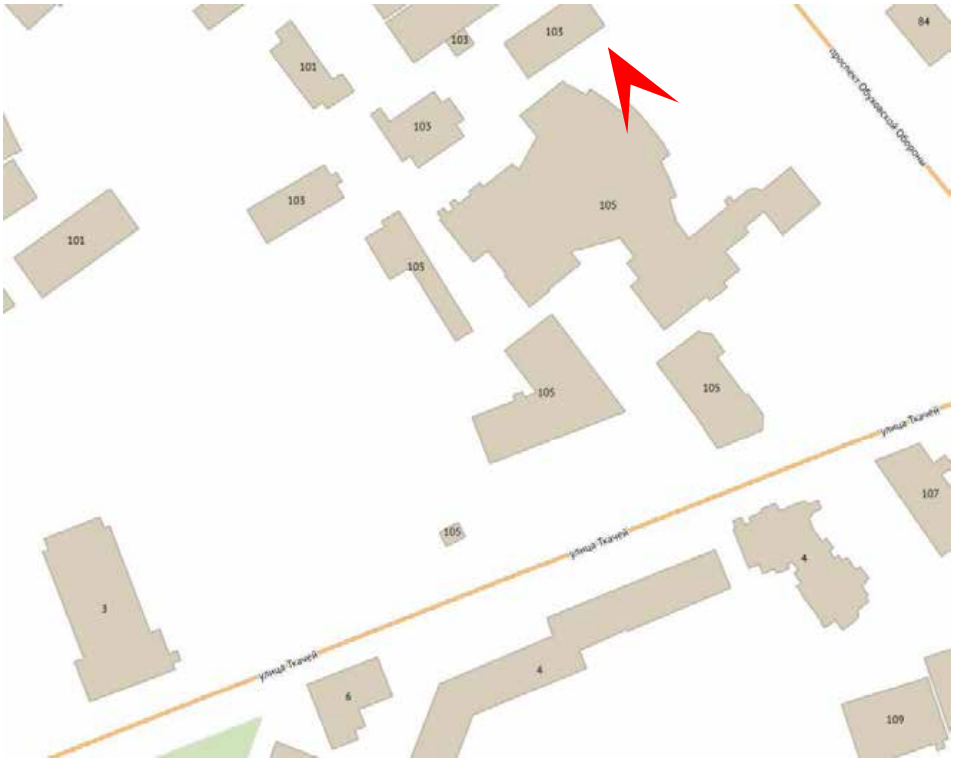
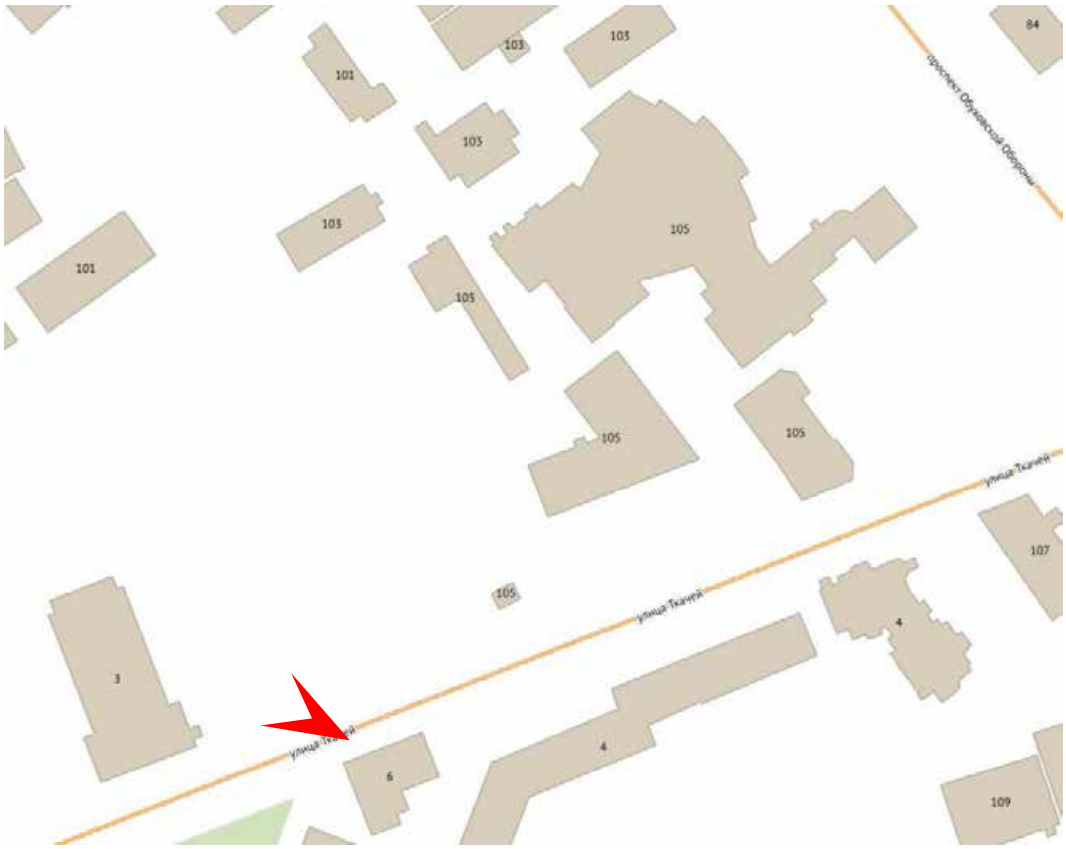


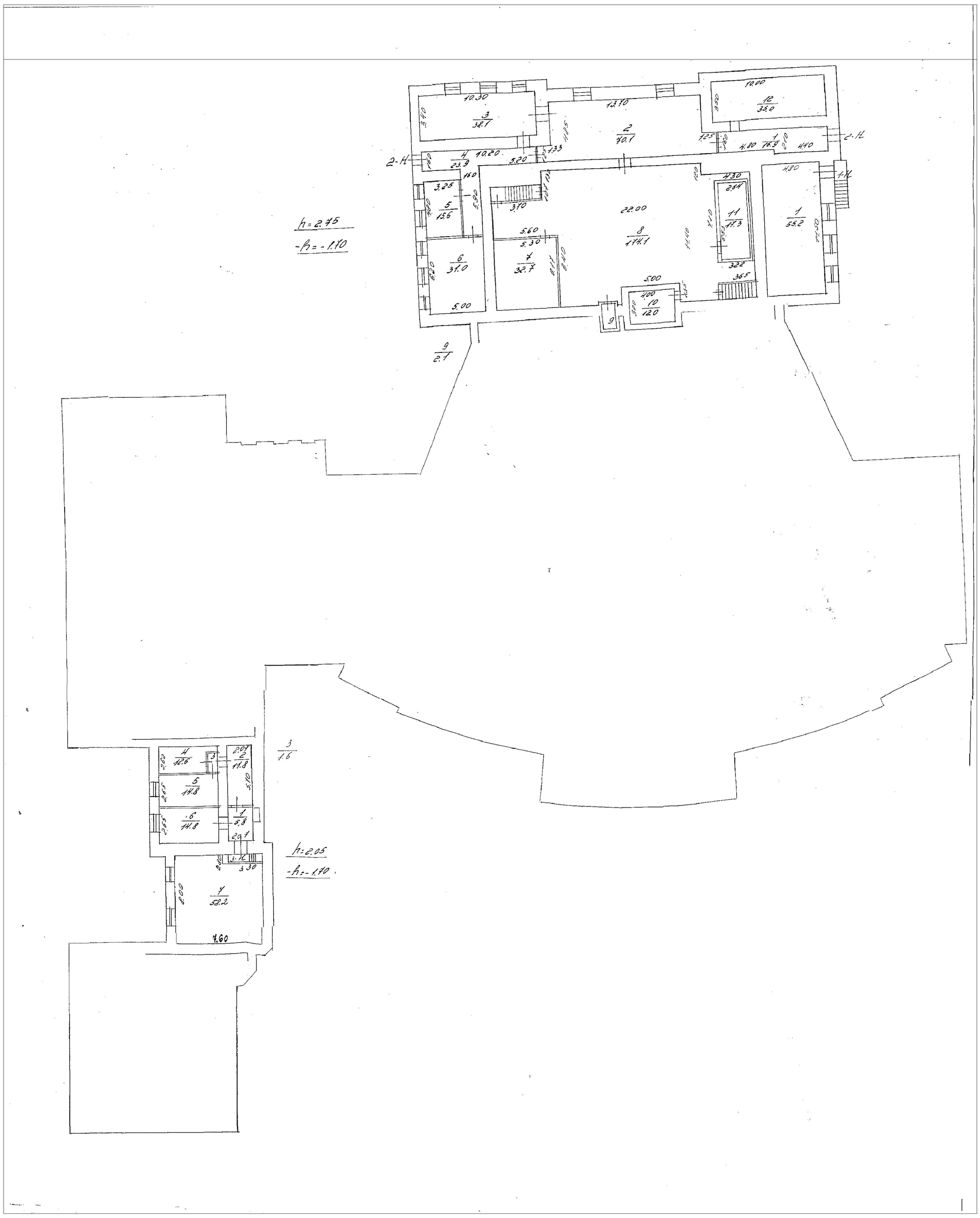
Фото 20. Участок строительства с КН 78:12:0007115:3399 и выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» по адресу: Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3. Вид с ул. Ткачей.



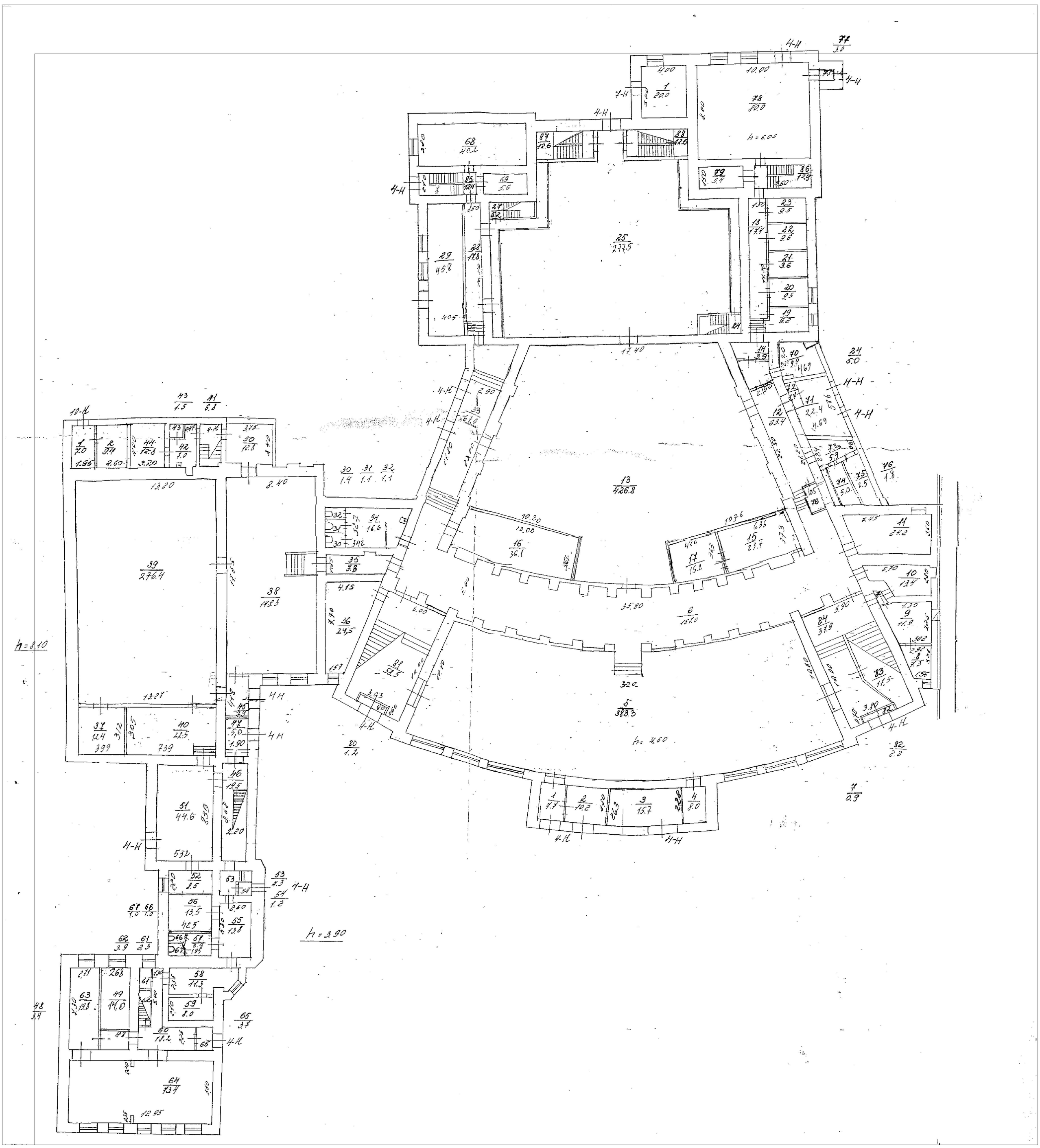
Приложение № 5 к Акту
по результатам государственной историко-культурной экспертизы

Документы технического учета:
копии архивных поэтажных планов зданий

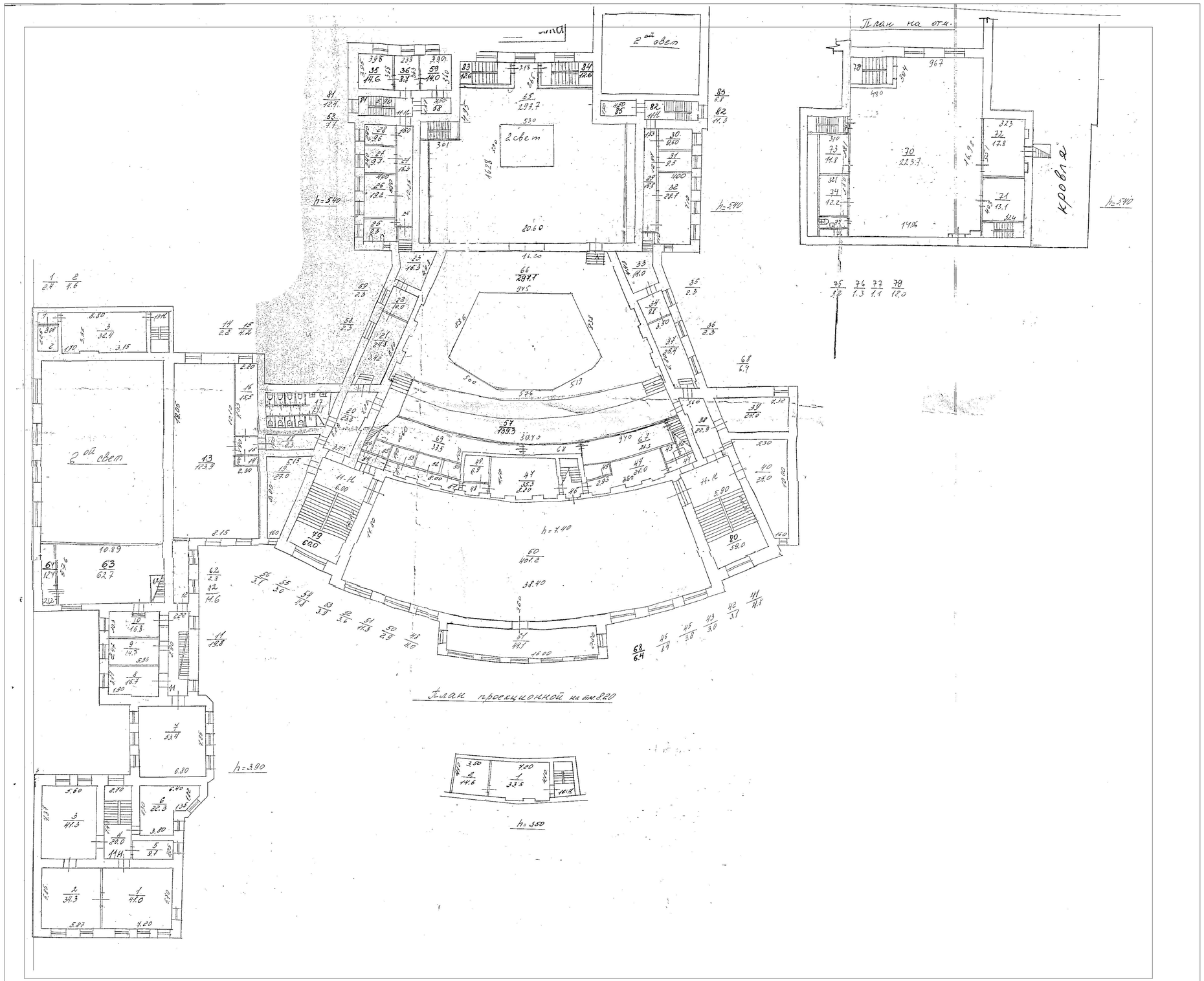
План подвала



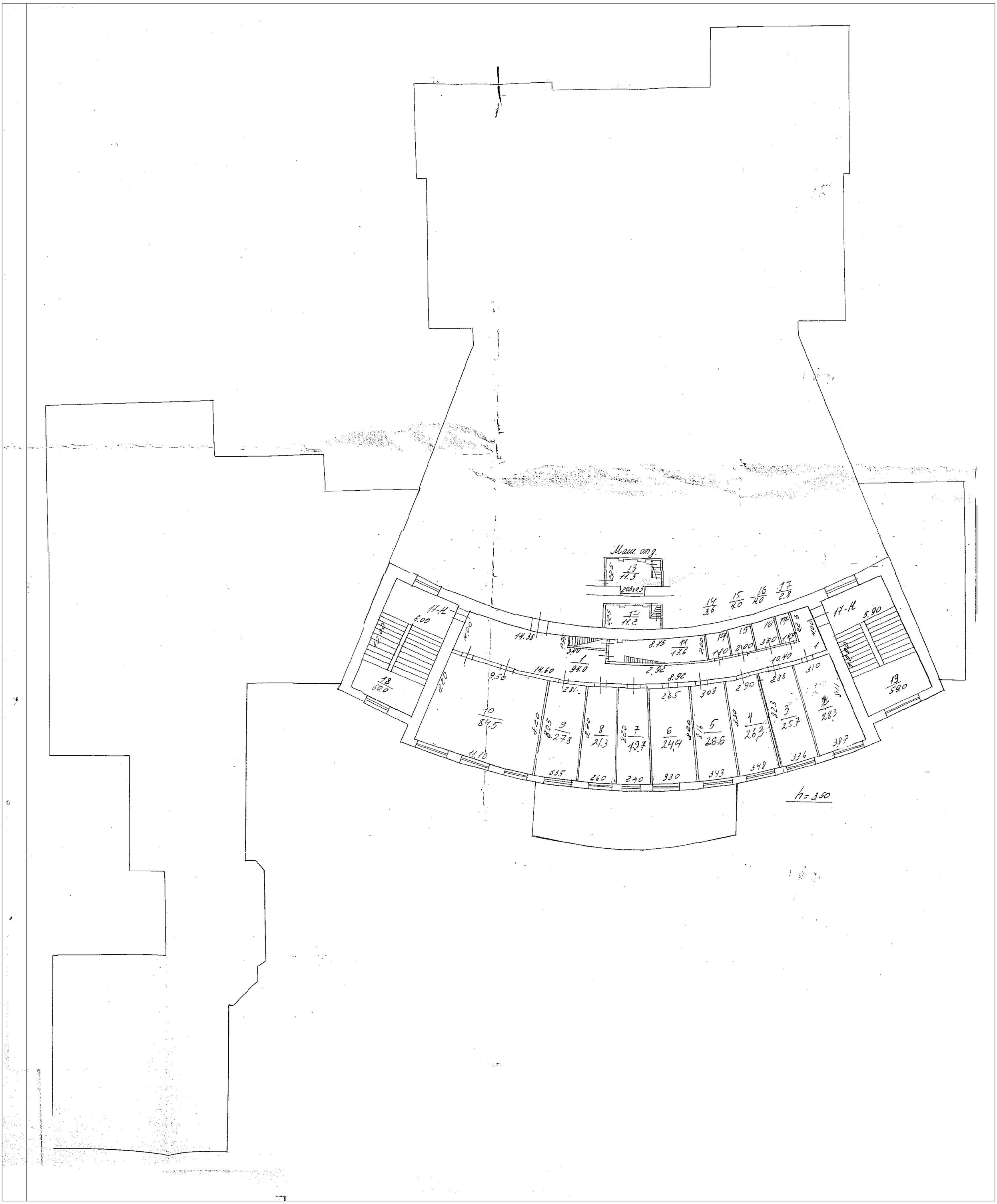
План1 этажа



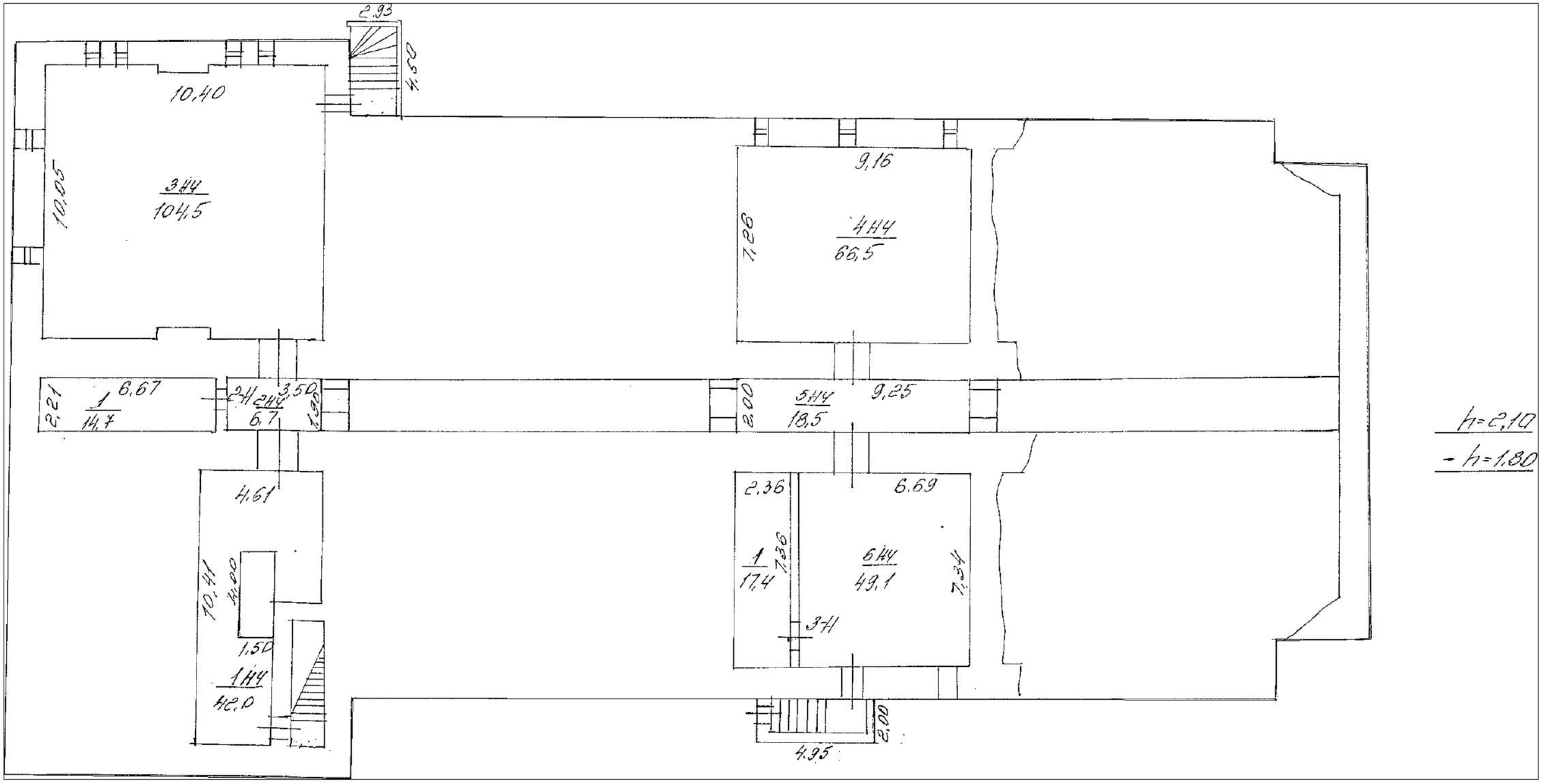
План 2 этажа


План на отм.
2 свет
2 свет
2 свет
кровля
План проекционной на отм.8.20

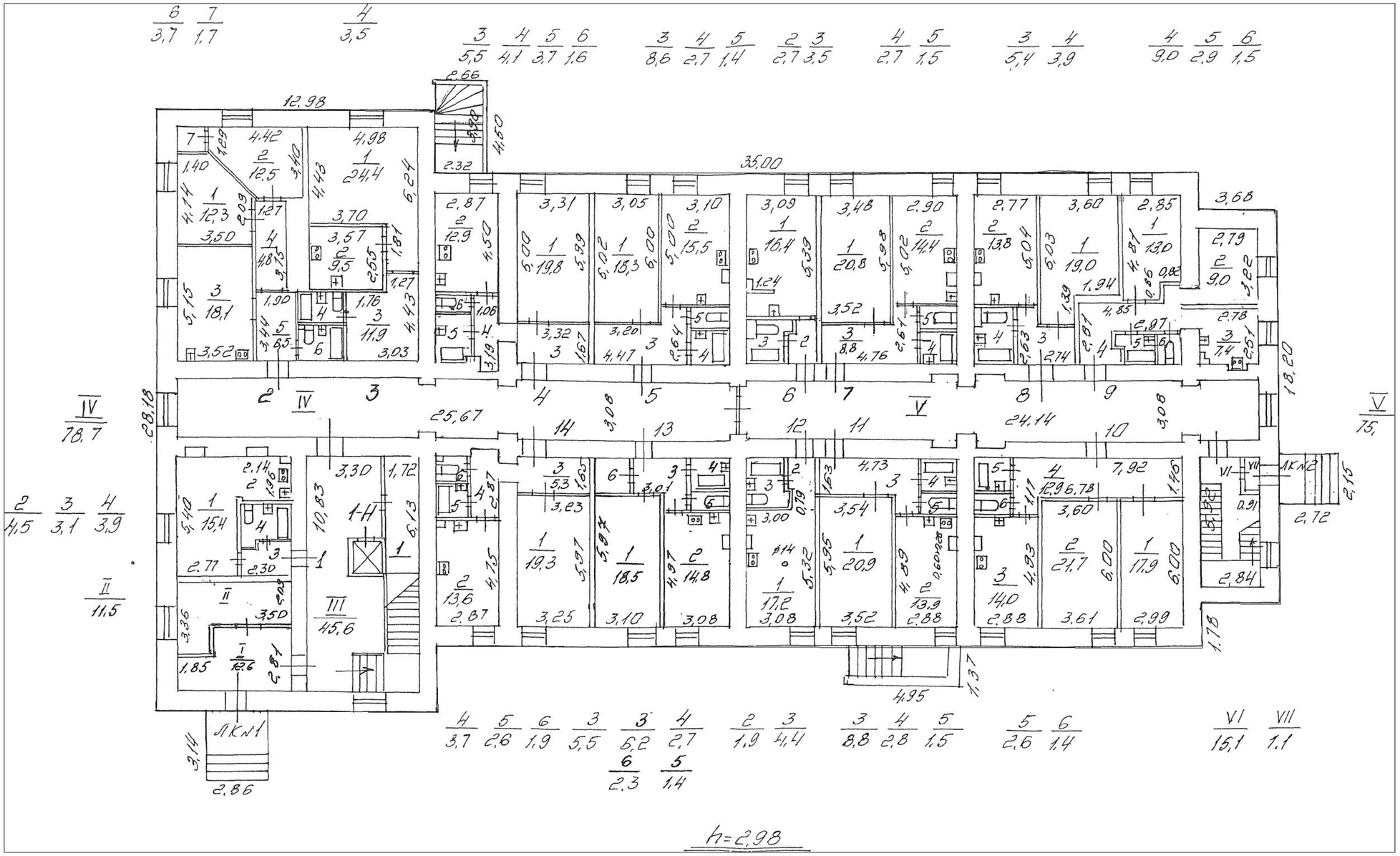
План 3 этажа



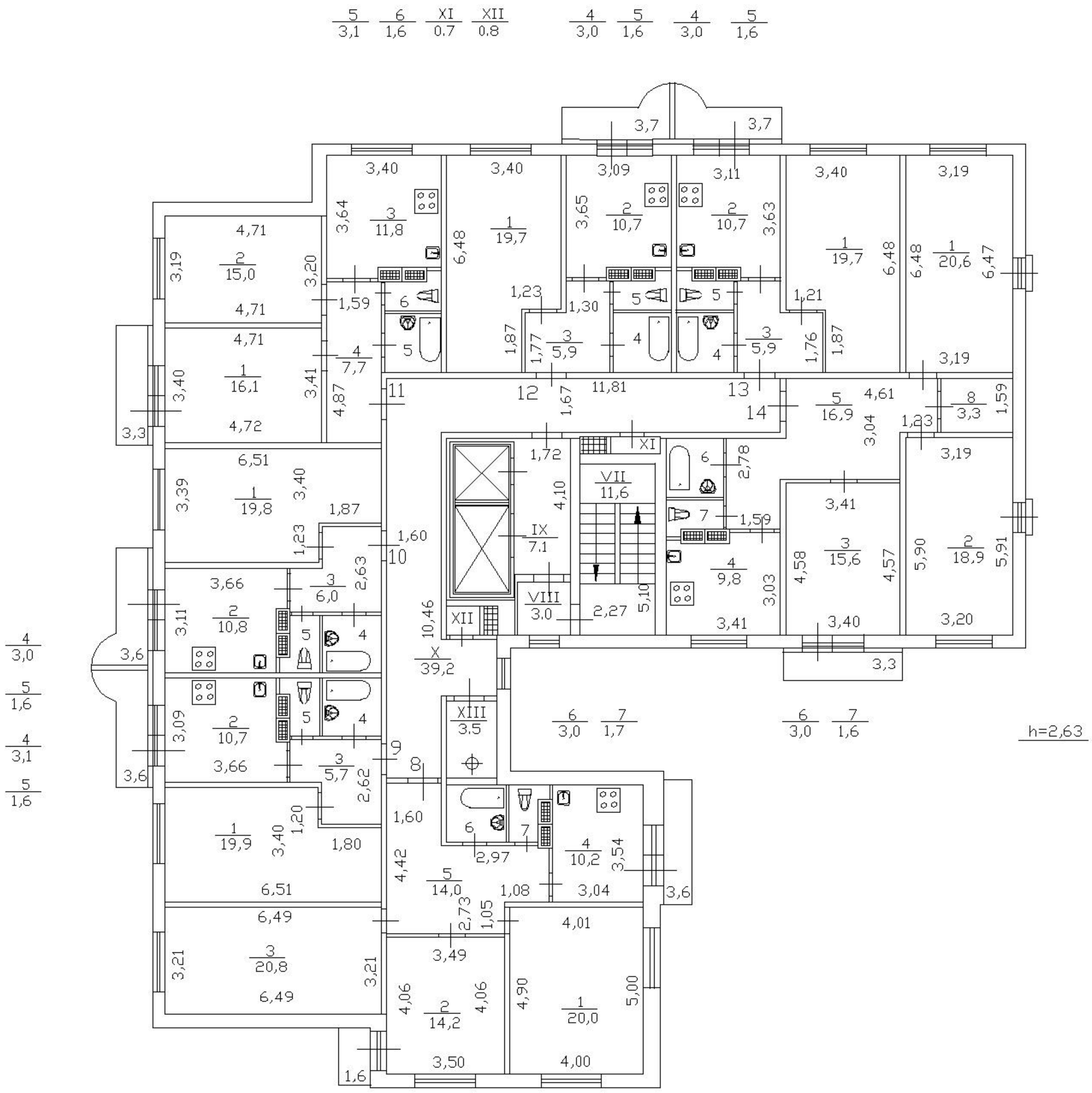
План подвала



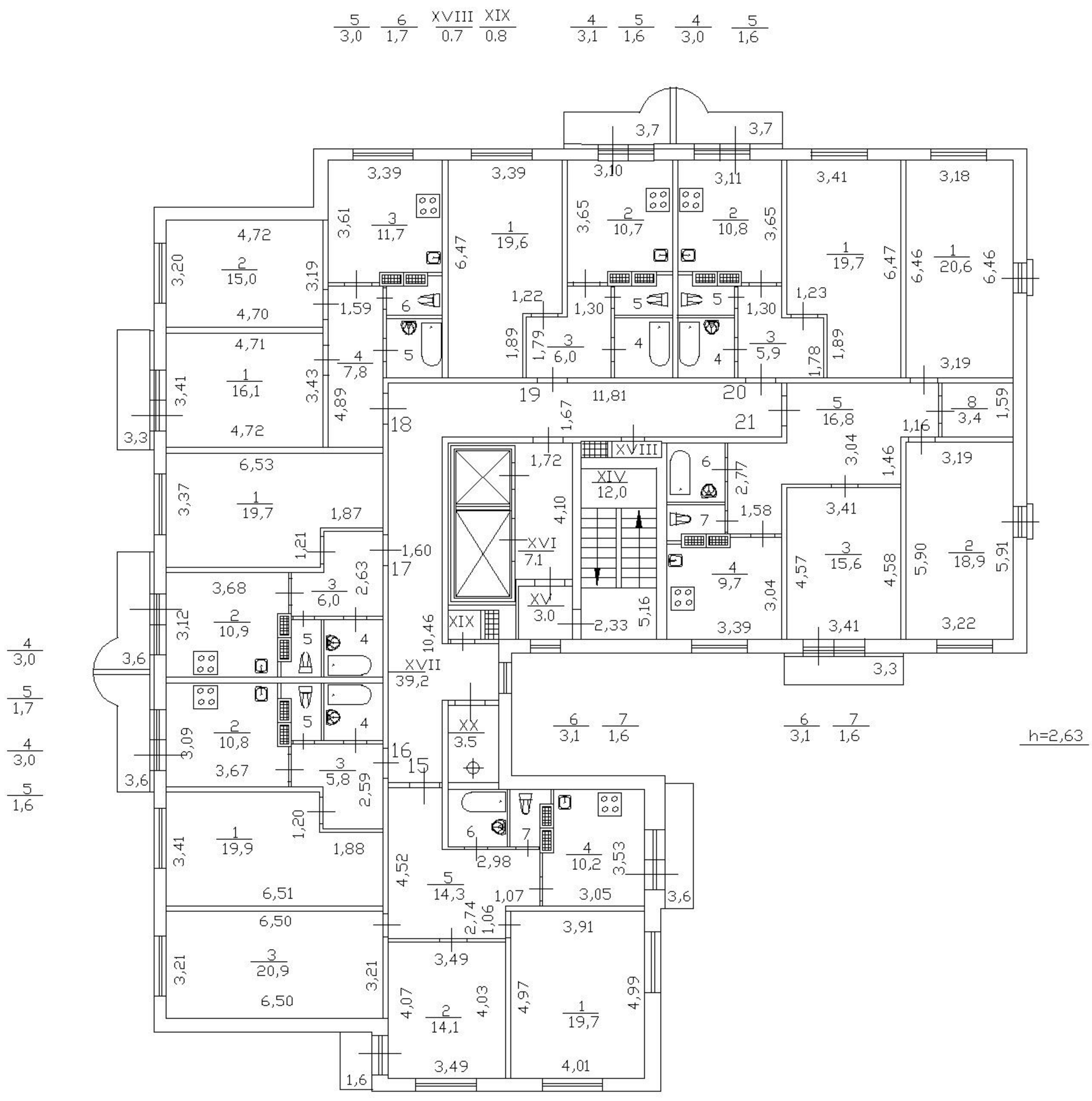
План 1 этажа



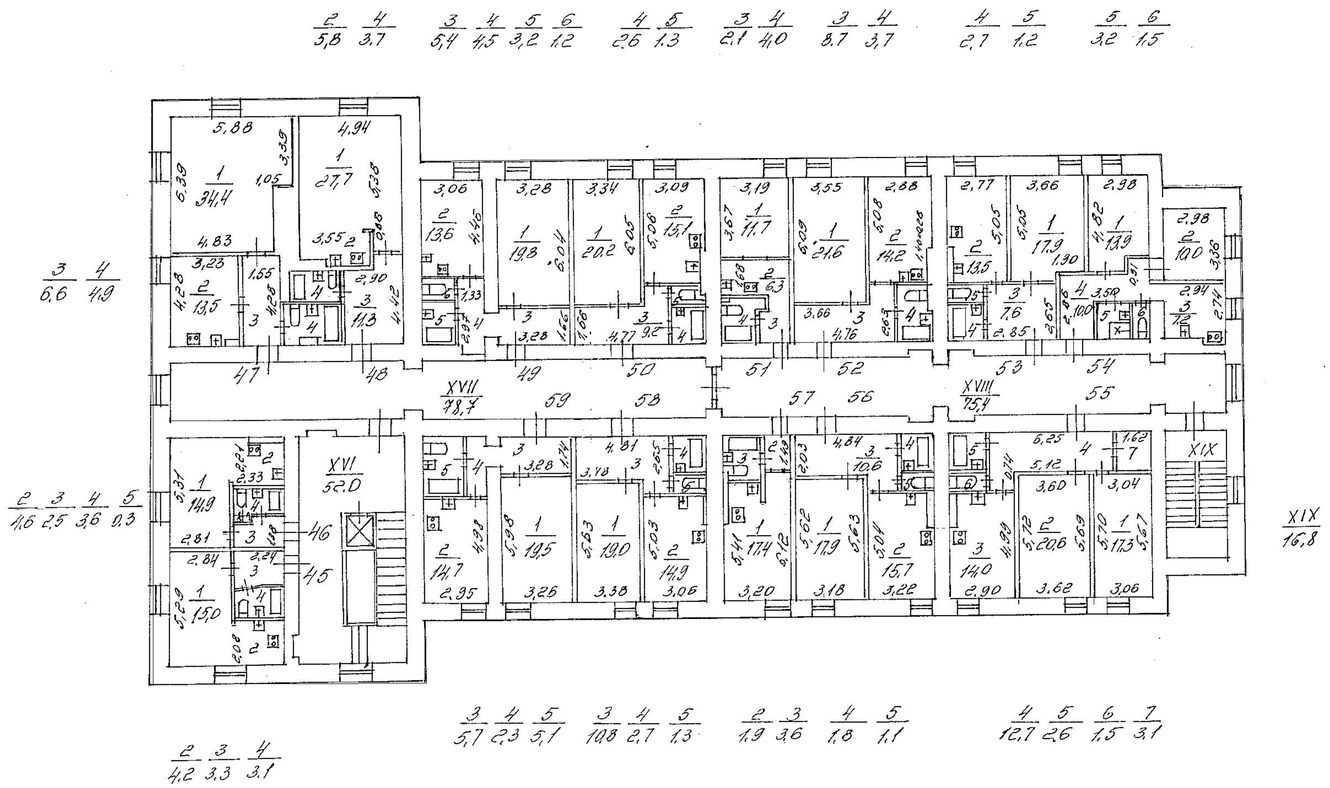
План 2 этажа



План 3 этажа

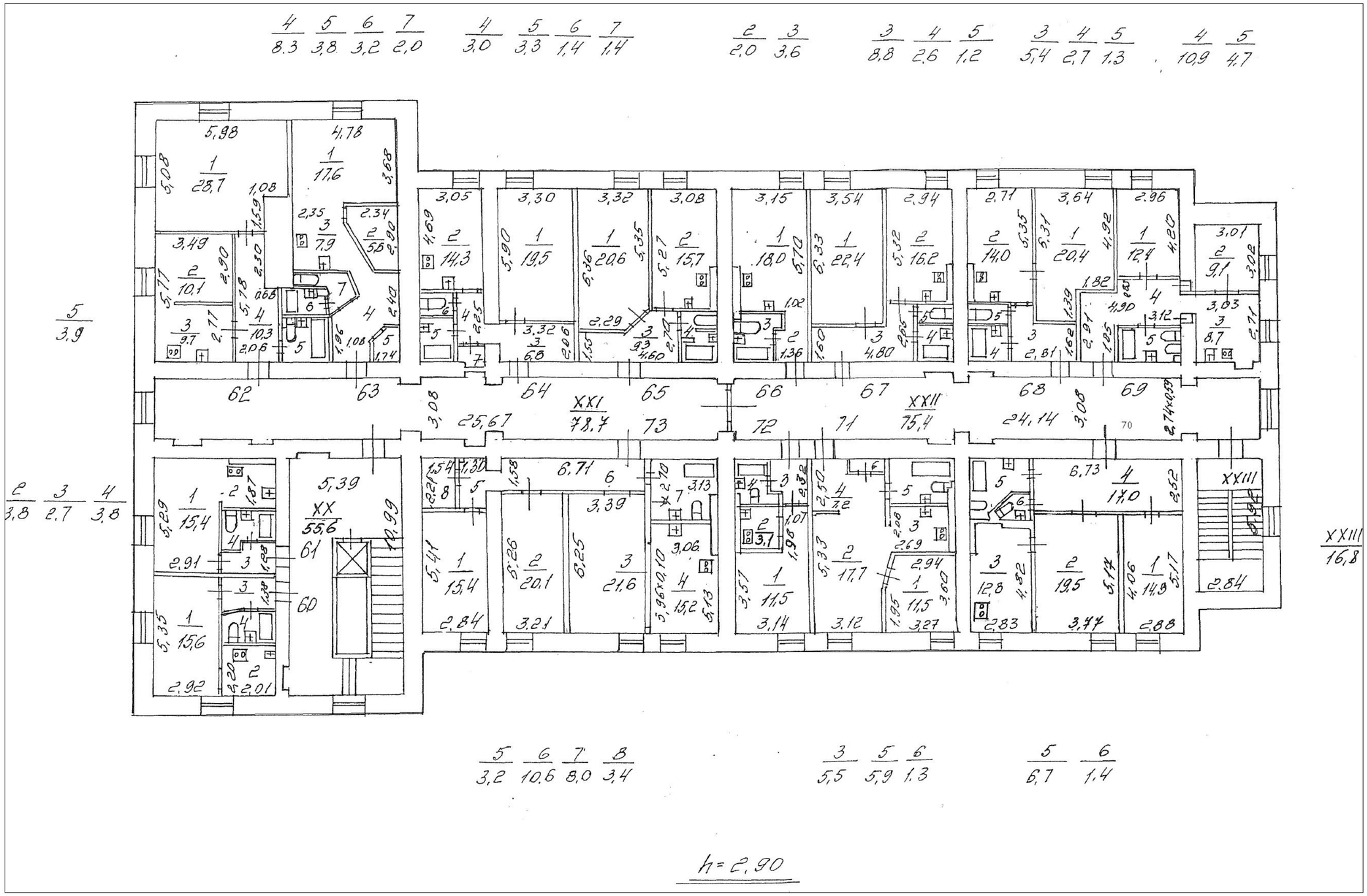


План 4 этажа

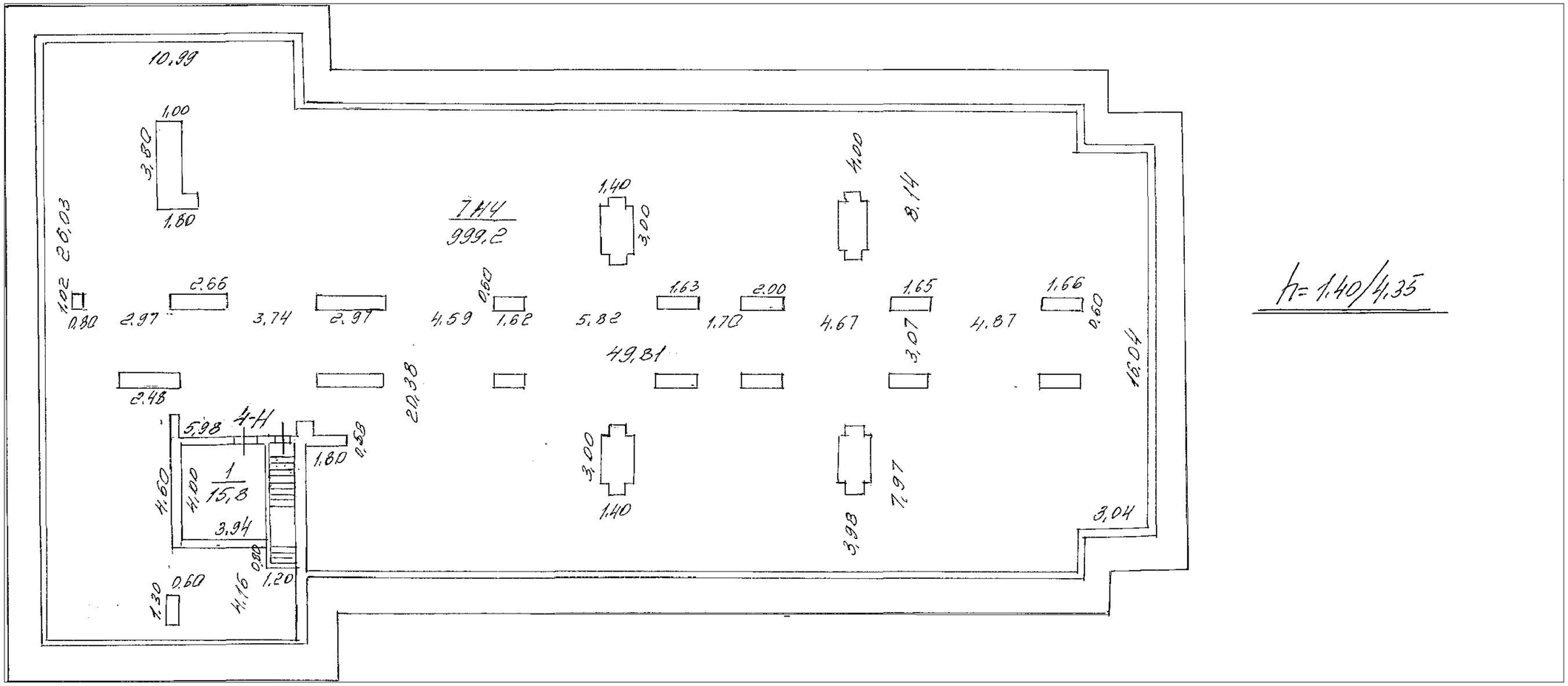


H=2,95

План 5 этажа



План чердака



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

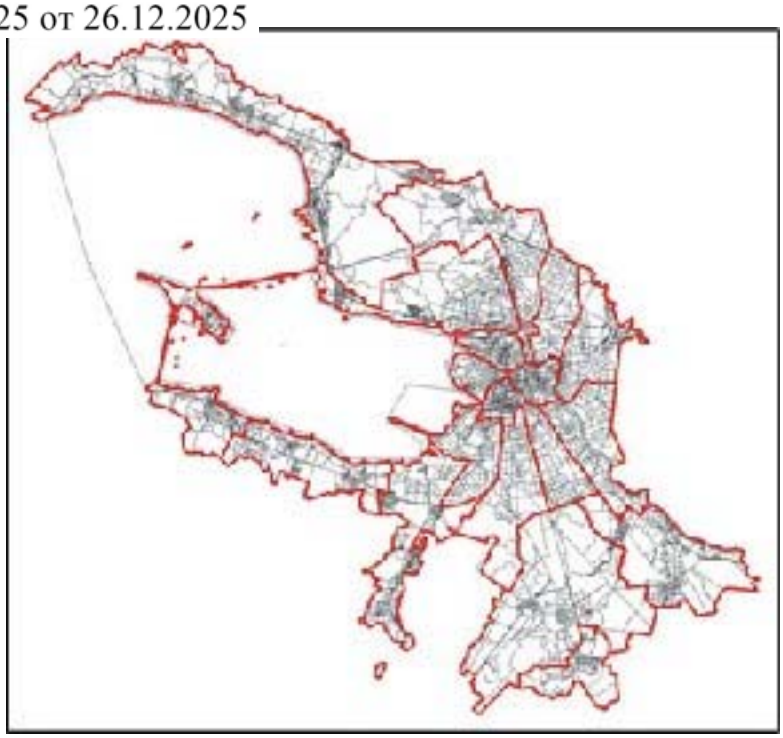
Копия градостроительного плана земельного участка

РФ-78-1-47-0-00-2025-3890-0

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Санкт-Петербург,
проспект Обуховской Обороны, дом 105, участок 2
78:12:0007115:3399

№01-24-3-3983/25 от 26.12.2025



Санкт-Петербург

2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 008E0023AF85676593949858B746F8235F
Владелец **Крамскова Елена Викторовна**
Действителен с 23.10.2024 по 16.01.2026

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N	РФ-78-1-47-0-00-2025-3890-0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

Владельцев инвестиционных паев фонда Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ФСК Капитал инвестиции", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (регистрационный номер 01-47-59272/25 от 10.12.2025)

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

Местонахождение земельного участка:
Санкт-Петербург,

Невский район, муниципальный округ Невская застава

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:

78:12:0007115:3399

Площадь земельного участка:

12636 +/- 39 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют.

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

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

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

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 № 337 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной ул. Бабушкина, ул. Ольги Берггольц, пр. Обуховской Обороны, ул. Ткачей, в Невском районе".

(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,
Временно исполняющий обязанности
Первого заместителя
председателя Комитета – главного
архитектора Санкт-Петербурга Е.В. Крамскова

М.П. _____ / Е.В. Крамскова /

(подпись) (расшифровка подписи)

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

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

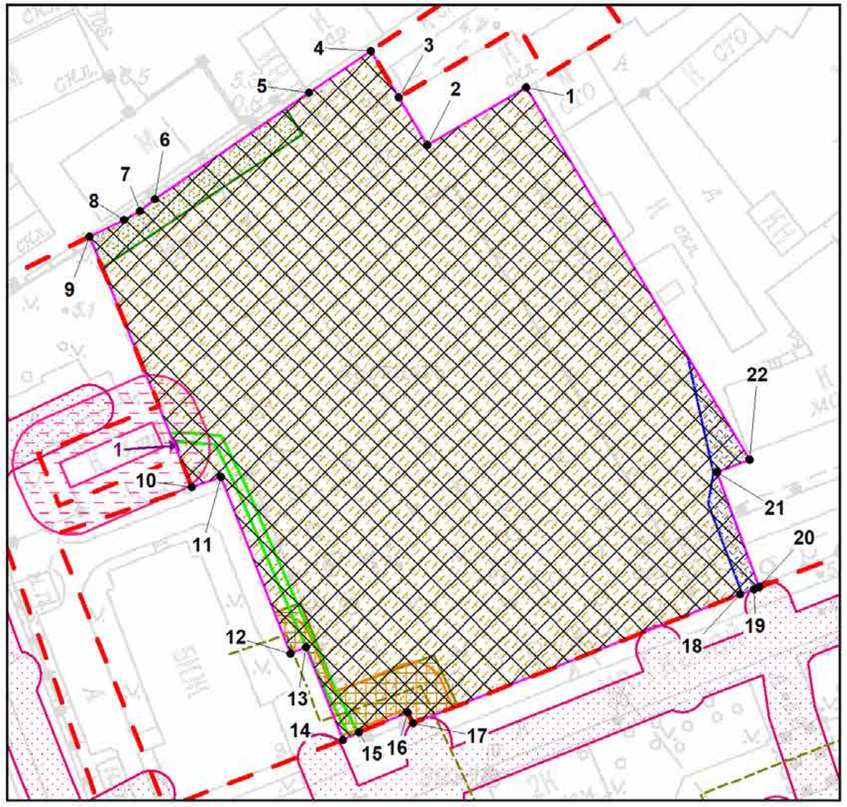
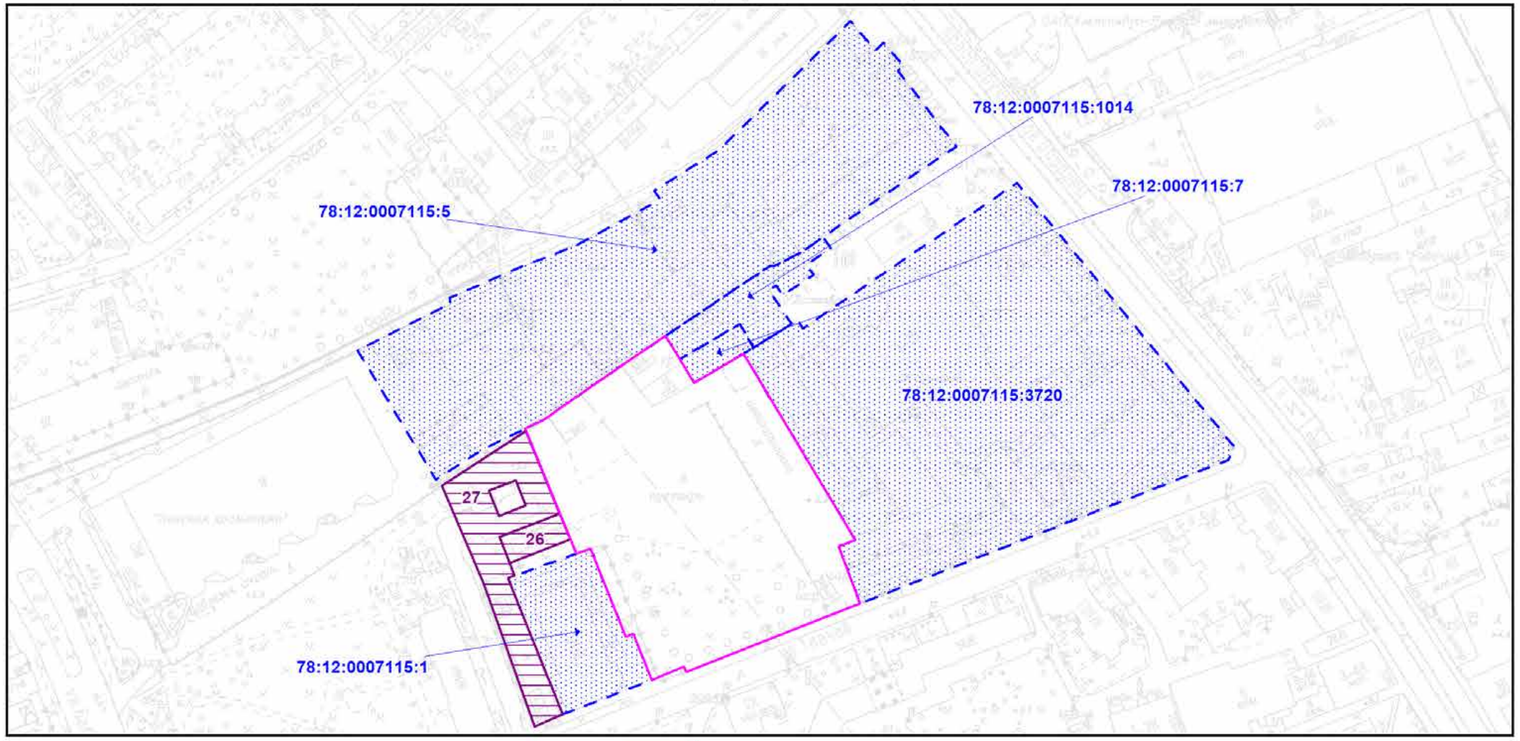


Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М 1:3000



- образуемые земельные участки №26-27, определенные в составе проекта межевания территории

Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:12:0007115:3399
- 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
- красные линии
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории
- охранная зона газораспределительной сети *
- охранная зона тепловых сетей *
- зона с учетным номером части: 78:12:0007115:3399/3 *
- охранная зона тепловых сетей - Тепловая сеть с кадастровым номером 78:12:0000000:4389 (реестровый номер границы: 78:12-6.842) *
- охранная зона объекта электросетевого хозяйства с учетными номерами части: 78:12:0007115:3399/5, 78:12:0007115:3399/6 *
- охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 10 кВ 3050-8233 "А", резервная КЛ (реестровый номер границы: 78:12-6.1603) *
- охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений **
- охранная зона канализационных сетей **
- тепловая сеть (78:12:0000000:4389)

Максимальная высота зданий, строений, сооружений, установленная в Приложении №3 к Правилам – 25/28 м

Земельный участок полностью расположен в границах:

- шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково) (реестровый номер границы: 78:00-6.531) *
- шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково) ***

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

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

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.

- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

78:12:0007115:1 - кадастровый номер смежного земельного участка

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	РФ-78-1-47-0-00-2025-3890-0		
						Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, участок 2		
Спец.ОГП		Андреева Е.Д.			25.12.2025	Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист: 1 / Листов: 1
						Чертеж градостроительного плана М1:1000	Комитет по градостроительству и архитектуре	

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне ТД1-1 – многофункциональная зона общественно-деловой и жилой застройки, вне границ зон охраны объектов культурного наследия, вне границ территорий достопримечательных мест, вне границ территории исторического поселения.

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

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

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

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, указанных в таблице 5 Приложения №7 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (далее – Правила), 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».

Антенные опоры (мачты и башни), предназначенные для размещения средств связи, 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.

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.

Размещение объектов обслуживания жилой застройки нежилого назначения во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома допускается только в случае, если указанные объекты имеют обособленные вход для посетителей, подъезд и места для стоянки (хранения) 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, относящихся к виду разрешенного использования с кодом 3.5.1 (детских садов), допускается только в случае, если указанные объекты обеспечены необходимой в соответствии с Правилами долей озеленения, а также детскими (игровыми) и хозяйственной площадками, для которых могут быть образованы или использованы отдельные земельные участки в пределах квартала.

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

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

Документацией по планировке территории может быть предусмотрено размещение детской (игровой) и хозяйственной площадок за пределами земельного участка, на котором размещен многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями объекта обслуживания жилой застройки, относящегося к виду разрешенного использования с кодом 3.5.1 (детского сада), в границах квартала, но на расстоянии не более 300 м от указанного объекта обслуживания жилой застройки.

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, относящимися к видам разрешенного использования с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы).

Гостиницы и санатории размещаются на земельных участках в границах соответствующих территориальных зон, градостроительными регламентами которых предусмотрены виды разрешенного использования «гостиничное обслуживание» (код 4.7) и «санаторная деятельность» (код 9.2.1) соответственно, 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, при возможности их обеспечения объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы).

Многофункциональные центры (комплексы, здания), предусматривающие в составе вид (виды) разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «гостиничное обслуживание» (код 4.7), размещаются при возможности их обеспечения объектами обслуживания жилой застройки, относящимися к видам разрешенного использования с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы).

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, указанных в абзацах первом и втором настоящего пункта, 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, относящихся к видам разрешенного использования с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы);

документа, подтверждающего обязательства физического или юридического лица по созданию объектов обслуживания жилой застройки, относящихся к видам разрешенного использования с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы).

Положения, указанные в предыдущих четырех абзацах, не распространяются на гостиницы и санатории, создаваемые и эксплуатируемые в рамках приоритетных туристских проектов в соответствии с законом Санкт-Петербурга.

Выдача разрешения на строительство, внесение в него изменений осуществляются при условии соответствия проектной документации объекта капитального строительства согласованному архитектурно градостроительному облику объекта капитального строительства в случае, если на дату выдачи разрешения на строительство необходимость такого согласования предусмотрена правовыми актами Санкт-Петербурга.

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

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

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

Утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила) проекты планировки территории, проекты планировки с проектами межевания территории в границах территорий, в которых предусматривается осуществление комплексного развития территории в соответствии с картой градостроительного зонирования Санкт Петербурга (приложение к границам территориальных зон и подзон, являющимся

приложением № 2 к Правилам), признаются недействующими, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 7.2.1 Приложения № 1 к Правилам, и не учитываются при подготовке документации по планировке территории в целях комплексного развития территории, осуществляемого в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

Положения, указанные в предыдущих двух абзацах, не применяются, если иное предусмотрено решением о комплексном развитии территории.

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 и санаториев, размещаемых на земельных участках в границах соответствующих территориальных зон с видами разрешенного использования, «гостиничное обслуживание» (код 4.7) и «санаторная деятельность» (код 9.2.1) соответственно, объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы), определяется Градостроительной комиссией Санкт-Петербурга в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 24.05.2021 №314.

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

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

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Код	***Вид использования***
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 № 337 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной ул. Бабушкина, ул. Ольги Берггольц, пр. Обуховской Обороны, ул. Ткачей, в Невском районе" функциональное назначение объектов капитального строительства - многоквартирный дом этажностью не выше восьми этажей, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, подземный гараж.

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 п. 1.2.2 Приложения №7 к Правилам.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

1. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и (или) 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 и нормативов из числа:

основных видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны (за исключением видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 2.2, 2.5, 2.6, 4.7);

условно разрешенных видов использования, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны (за исключением видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 2.2, 2.5, 2.6, 4,7).

Вспомогательные виды разрешенного использования применяются также при соблюдении одного из следующих условий:

1.1. Суммарная доля площади встроенных, пристроенных, встроено-пристроенных помещений в зданиях, строениях, сооружениях, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на одном земельном участке, не должна превышать 30 % общей площади помещений в зданиях, строениях, сооружениях на данном земельном участке, включая подземную часть, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 2.

1.2. Часть площади земельного участка, занимаемая отдельно стоящими объектами вспомогательных видов разрешенного использования, с относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (хранения) 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 абзаце втором настоящего пункта и в пункте 2.

Для 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 параметр не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

2. В границах территориальных зон ТЖ1-1, ТЖ1-2 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, применяются при соблюдении одного из следующих условий:

2.1. Суммарная доля площади встроенных, пристроенных, встроено-пристроенных 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 отдельно стоящими объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не должна превышать 35% общей

площади соответствующего земельного участка, а также относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (хранения) индивидуального автотранспорта, иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства.

3. Соблюдение условий, предусмотренных в пунктах 1 и 2, 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, в иных случаях обеспечивается лицом, осуществляющим строительство или реконструкцию.

4. Расчет минимальной доли (минимальной площади) озеленения земельного участка и минимального количества мест для стоянки (хранения) индивидуального автотранспорта в целях размещения объекта вспомогательного вида разрешенного использования осуществляется в соответствии с пунктами 1.9.7 и 1.10.2 Приложения №7 к Правилам соответственно.

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

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

2.7.4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных вне границ зон охраны объектов культурного наследия, вне границ территорий достопримечательных мест и вне границ территории исторического поселения:

2.7.4.1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктами 1.4.1 – 1.4.3 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

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

2.7.4.3. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с пунктом 1.6.1 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

2.7.4.4. Максимальные выступы частей зданий, строений и сооружений за границы земельного участка, имеющего общие границы с улицами и (или) красными линиями улиц (за исключением внутриквартальных проездов), устанавливаются в соответствии с пунктами 1.7.1 – 1.7.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

2.7.4.5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельных участках:

для среднеэтажных многоквартирных домов – не выше 8 этажей;

для размещения объектов иных видов разрешенного использования – не устанавливается.

2.7.4.6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктом 1.8.1 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

2.7.4.7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках не устанавливается.

2.7.4.8. Максимальный класс опасности объектов капитального строительства,

размещаемых на земельных участках, в соответствии с санитарными правилами – V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта).

2.7.4.9. Минимальная доля (минимальная площадь) озеленения земельных участков устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 – 1.9.12 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

2.7.4.10. Минимальное количество мест для стоянки (хранения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктами 1.10.1 – 1.10.11 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

2.7.4.11. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 – 1.11.4 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

2.7.4.12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 – 1.13.6 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

2.7.8. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий и иных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется Приложением №7 к Правилам 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, применению подлежат более строгие ограничения.

2.7.9. Применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения Санкт-Петербурга устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Санкт-Петербурга.

Нумерация пунктов раздела 2.3 градостроительного плана земельного участка приведена в соответствии с нумерацией п.2.7 Приложения №7 к Правилам.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 № 337 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной ул. Бабушкина, ул. Ольги Берггольц, пр. Обуховской Обороны, ул. Ткачей, в Невском районе" определены следующие характеристики планируемого развития территории, объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения, объектов социальной, транспортной и коммунальной инфраструктур:

- номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства - 3;

- функциональное назначение объектов капитального строительства - многоквартирный дом этажностью не выше восьми этажей, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, подземный гараж;

- максимальная высота объектов капитального строительства - 25/28 м;

- максимальная общая площадь объектов капитального строительства - 36210 кв. м;
- очередность планируемого развития территории/этапы архитектурно-строительного проектирования/этапы строительства - 1/1/1;
- максимальные сроки осуществления архитектурно-строительного проектирования/строительства - 2026/2027.

Проектом предусматривается размещение в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 3 во встроенных помещениях многоквартирного дома этажностью не выше восьми этажей кабинета врача общей практики общей площадью не менее 350 кв. м, подземного гаража не менее чем на 186 машино-мест и открытых автостоянок не менее чем на 48 парковочных мест.

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

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

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

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

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

3.1. Объекты капитального строительства
Не имеется

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

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

Не заполняется

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

1. Охранная зона газораспределительной сети (78:12:0007115:3399/1):
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 315 кв.м.
1.2 Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

2. Охранная зона тепловых сетей (78:12:0007115:3399/2):
2.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 350 кв.м.
2.2 Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

3. Зона с учетным номером части: 78:12:0007115:3399/3:
3.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 200 кв.м.
3.2 Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости: данные отсутствуют.

4. Охранная зона тепловых сетей - Тепловая сеть с кадастровым номером 78:12:0000000:4389 (реестровый номер границы: 78:12-6.842) (78:12:0007115:3399/4):
4.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 297 кв.м.
4.2 Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 N 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей" от 17.08.1992 № 197

выдан: Минстрой РФ; Содержание ограничения (обременения): Ограничения предусмотрены п. 5, 6. Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, утверждено Приказом Министерства Архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197, а именно: п. 5. В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту: размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы; загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы; устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.; устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы; производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов; проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.; снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам); занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы. п.6. В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений; производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы; производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий; сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.; Реестровый номер границы: 78:12-6.842; Вид зоны по документу: Охранная зона тепловых сетей - Тепловая сеть с кадастровым номером 78:12:0000000:4389; Тип зоны: Охранная зона тепловых сетей.

5. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 10 кВ 3050-3423"А"/ (реестровый номер границы: 78:12-6.1303) (78:12:0007115:3399/5):
5.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 158 кв.м.
5.2 Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах

созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). Охранные зоны устанавливаются: б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы); в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров.; Реестровый номер границы: 78:12-6.1303; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 10 кВ 3050-3423"А"/; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

6. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 10 кВ 3050-3423 "Б"/ (реестровый номер границы: 78:12-6.1304) (78:12:0007115:3399/6):
6.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 158 кв.м.
6.2 Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки

распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). Охранные зоны устанавливаются: б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы); в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров.; Реестровый номер границы: 78:12-6.1304; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 10 кВ 3050-3423 "Б"/; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

7. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 10 кВ 3050-8233 "А", резервная КЛ (реестровый номер границы: 78:12-6.1603) (78:12:0007115:3399/7):
7.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1 кв.м.
7.2 Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 17.07.2023 № 19-2952/РС выдан: Северо-Западное Управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): «Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами,

сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). Охранные зоны устанавливаются: б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы); в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;»; Реестровый номер границы: 78:12-6.1603; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 10 кВ 3050-8233 "А", резервная КЛ; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

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

9. Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений:
9.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.
9.2 Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

10. Охранная зона канализационных сетей:
10.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.
10.2 Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

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

11.1 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.
11.2 Ограничения использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости установлены статьей 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, Положением о приаэродромной территории, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460:
11.2.1 В границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;
11.2.2 Допускается размещать в границах шестой подзоны объекты по обращению с твердыми коммунальными отходами, пищевыми и биологическими отходами в случае наличия заключения по результатам орнитологического исследования на предмет отсутствия факторов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, и (или) достаточности мер защиты указанных объектов от привлечения и массового скопления птиц.

12. Частный сервитут:
дата государственной регистрации: 14.01.2021 20:02:40
номер государственной регистрации: 78:12:0007115:3399-78/011/2021-4
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: бессрочный
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Книгоград", ИНН: 7811023361, ОГРН: 1147847547341
основание государственной регистрации: Договор об установлении постоянного бесплатного сервитута части земельного участка (частного сервитута), № 28018-101D-SDB-208/2020, выдан 15.12.2020, Дополнительное соглашение к договору № 28018-101D -SDB-208/2020 об установлении постоянного бесплатного сервитута части земельного участка (частного сервитута), № б/н, выдан 07.10.2022.

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 газораспределительной сети (78:12:0007115:3399/1)	1-7	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона тепловых сетей (78:12:0007115:3399/2)	1-11	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Зона с учетным номером части: 78:12:0007115:3399/3	1-10	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона тепловых сетей - Тепловая сеть с кадастровым номером 78:12:0000000:4389 (реестровый номер границы: 78:12-6.842) (78:12:0007115:3399/4)	1-29	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 10 кВ 3050-3423"А"/ (реестровый номер границы: 78:12-6.1303) (78:12:0007115:3399/5)	1-25	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 10 кВ 3050-3423 "Б"/	1-28	см. таблицу	см. таблицу

(реестровый номер границы: 78:12-6.1304) (78:12:0007115:3399/6)		координат	координат
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 10 кВ 3050-8233 "А", резервная КЛ (реестровый номер границы: 78:12-6.1603) (78:12:0007115:3399/7)	1-7	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково) (реестровый номер границы: 78:00-6.531)	-	-	-
Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений	-	-	-
Охранная зона канализационных сетей	-	-	-
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково)	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует.

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

-

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

1) ООО «ПетербургГаз», информация о возможности подключения от 11.12.2025 № 03-04/10-13224:
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, пр-кт. Обуховской Обороны, д. 105, кадастровый номер 78:12:0007115:3399, принципиально возможно с максимальной нагрузкой (часовым расходом газа) 7,0 куб.м/ч (в соответствии с п. 17 Правил, окончательное значение максимальной нагрузки в точке подключения (технологического присоединения) определяется Договором).

Срок подключения (технологического присоединения) к газораспределительным сетям объекта капитального строительства составляет 730 дней с даты заключения Договора.
В целях заключения Договора правообладатель земельного участка вправе в течение трех месяцев обратиться с заявкой о его заключении (срок действия данного заключения составляет 100 дней).
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.

2) ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», информация о возможности подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям холодного водоснабжения, водоотведения от 17.12.2025 №исх-03724/323:
Водоснабжение
Подача воды питьевого качества из централизованной системы холодного водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,417 куб.м/час (10,00 куб.м/сут), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика в случае необходимости) возможна.
Точка подключения на границе земельного участка.
Водоотведение
Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,417 куб.м/час (10,00 куб.м/сут) (с учётом существующего расхода в соответствии с действующим договором водоотведения от 08.04.25 №12-207436-ПС-ВО, заключенным между ООО «Эссет Менеджмент Солюшнс» Д.У. Комбинированным закрытым ПИФ «ФСК Капитал ивестиции» и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), а также поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 4,088 куб.м/час (24,532 куб.м/сут) (с учётом существующего расхода в соответствии с действующим договором водоотведения от 08.04.25 №12-207436-ПС-ВО, заключенным между ООО «Эссет Менеджмент Солюшнс» Д.У. Комбинированным закрытым ПИФ «ФСК Капитал ивестиции» ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга») в сети общесплавной канализации возможен.
Точка подключения на границе земельного участка.
Условия
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 даты заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения.

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

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

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	89749.14	120196.8
2	89712.88	120211.61
3	89701.86	120216.11
4	89695.65	120218.65
5	89641.7	120250.91
6	89643.29	120254.28
7	89647.54	120264.73
8	89645.26	120265.96
9	89672.65	120335.51
10	89673.83	120338.6
11	89778.81	120262.84
12	89788.71	120256.89

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 ИСОГД размещены по адресу:
https://kgainfo.spb.ru/fb/share/Eb4g5T0e
пароль: 59272

Сведения о характерных точках границы земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y		X	Y		X	Y
1	89781.06	120290.04	9	89749.14	120196.8	17	89645.2	120265.81
2	89768.69	120268.92	10	89695.65	120218.65	18	89672.77	120335.8
3	89778.81	120262.84	11	89697.8	120224.81	19	89673.83	120338.6
4	89788.71	120256.89	12	89660.1	120239.7	20	89674.32	120339.86
5	89779.86	120243.68	13	89661.4	120243	21	89698.8	120330.73
6	89757.12	120210.72	14	89641.7	120250.91	22	89701.5	120337.74
7	89754.65	120207.51	15	89643.29	120254.28	1	89781.06	120290.04
8	89752.74	120204.11	16	89647.54	120264.73			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/1

1	89757.12	120210.72	4	89749.14	120196.8	7	89776.43	120238.7
2	89754.65	120207.51	5	89742.51	120199.51	1	89757.12	120210.72
3	89752.74	120204.11	6	89770.99	120242.26			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/2

1	89660.1	120239.7	5	89647.54	120264.73	9	89652.1	120249.32
2	89661.4	120243	6	89645.2	120265.81	10	89670.83	120241.83
3	89641.7	120250.91	7	89648.98	120275.4	11	89668.88	120236.23
4	89643.29	120254.28	8	89659.68	120270.36	1	89660.1	120239.7

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/3

1	89723.68	120324.44	5	89674.32	120339.86	9	89692.14	120328.94
2	89701.5	120337.74	6	89673.83	120338.6	10	89698.66	120330.06
3	89698.8	120330.73	7	89672.89	120336.12	1	89723.68	120324.44
4	89688.99	120334.39	8	89676.64	120334.73			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/4

1	89645.26	120265.96	11	89667.58	120240.59	21	89657.84	120268.09
2	89648.41	120264.64	12	89667.01	120241.41	22	89657.52	120268.85
3	89642.55	120250.57	13	89666.23	120242.3	23	89657.15	120269.55
4	89661.4	120243	14	89665.46	120243.01	24	89656.52	120270.32
5	89660.1	120239.7	15	89664.58	120243.49	25	89655.9	120270.92
6	89668.13	120236.53	16	89651.62	120248.94	26	89655.36	120271.37
7	89668.26	120237.07	17	89657.78	120263.72	27	89654.49	120271.86
8	89668.22	120238.07	18	89658.11	120265.08	28	89648.56	120274.33
9	89668.07	120239.1	19	89658.18	120265.96	29	89645.26	120265.96
10	89667.95	120239.66	20	89658.13	120267.13			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/5

1	89643.24	120254.16	10	89705.19	120214.82	19	89706.23	120225.22
2	89642.38	120252.36	11	89705.18	120214.76	20	89696.84	120229.79
3	89651.76	120247.42	12	89707.06	120213.99	21	89696.64	120229.89
4	89655.56	120245.7	13	89707.17	120214.49	22	89668.23	120242.23
5	89667.42	120240.4	14	89707.23	120215.09	23	89656.38	120247.52
6	89695.8	120228.07	15	89707.35	120217.58	24	89652.64	120249.21
7	89704.8	120223.69	16	89706.73	120224.49	25	89643.24	120254.16
8	89705.35	120217.54	17	89706.66	120224.76			
9	89705.24	120215.25	18	89706.46	120225.06			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/6

1	89643.18	120254.04	9	89695.75	120227.95	17	89707.09	120215.1
2	89642.32	120252.23	10	89704.67	120223.6	18	89707.21	120217.58
3	89651.7	120247.29	11	89705.21	120217.54	19	89706.6	120224.4
4	89655.51	120245.57	12	89705.1	120215.25	20	89706.53	120224.67
5	89659.99	120243.56	13	89705.06	120214.86	21	89706.33	120224.97
6	89661.4	120243	14	89705.05	120214.81	22	89706.1	120225.13
7	89661.38	120242.95	15	89706.92	120214.05	23	89696.78	120229.67
8	89667.36	120240.27	16	89707.03	120214.53	24	89696.58	120229.76

25	89668.17	120242.1	27	89652.58	120249.09
26	89656.32	120247.39	28	89643.18	120254.04

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/7

1	89703.04	120215.63	4	89705.72	120214.92	7	89703.04	120215.63
2	89706.2	120214.34	5	89704.46	120215.53			
3	89706.11	120214.59	6	89703.34	120215.74			

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

Правоустанавливающие документы:
копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.08.2026, поступившего на рассмотрение 02.08.2026, 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: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399
Номер кадастрового квартала:	78:12:0007115
Дата присвоения кадастрового номера:	16.06.2015

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.Ориентир г.Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, участок 2. Почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, пр-кт. Обуховской Обороны, д. 105.
Площадь, м²:	12636 +/- 39
Кадастровая стоимость, руб.:	433766668.37
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:12:0000000:4389
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	78:12:0007115:9
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Среднеэтажная жилая застройка
Сведения о кадастровом инженере:	[redacted]
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, границах публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.531 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково»., вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения федерального государственного земельного контроля (надзора):	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.02.2023; реквизиты документа-основания: приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 N 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей" от 17.08.1992 № 197 выдан: Минстрой РФ. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.07.2023; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок

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 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399
	действия: с 17.07.2023; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.10.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 17.07.2023 № 19-2952/РС выдан: Северо-Западное Управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.09.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации.
Получатель выписки:	[redacted]

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

1	Правообладатель (правообладатели):	[redacted]	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Ипотека	
	предмет:	весь объект	
	дата государственной регистрации:	31.03.2026 18:12:20	
	номер государственной регистрации:	78:12:0007115:3399-78/011/2026-13	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.03.2026 по 28.12.2028	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ", ИНН: 7707083893	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № ДИ02_509-1, выдан 25.03.2026	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека
		предмет:	весь объект
		дата государственной регистрации:	31.03.2026 18:07:27
		номер государственной регистрации:	78:12:0007115:3399-78/011/2026-12
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.03.2026 по 28.12.2028
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ", ИНН: 7707083893
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № ДИ01_510-1, выдан 25.03.2026
		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:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Ипотека
		предмет:	Весь объект
		дата государственной регистрации:	12.03.2026 19:27:53
		номер государственной регистрации:	78:12:0007115:3399-78/011/2026-11

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.03.2026 по 28.12.2028
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи Земельного участка и Документации, № 2, выдан 03.03.2026
		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:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Частный сервитут
		предмет:	часть земельного участка с учетным номером 78:12:0007115:3399/3 площадью 200 кв.м
		дата государственной регистрации:	14.01.2021 20:02:40
		номер государственной регистрации:	78:12:0007115:3399-78/011/2021-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	бессрочный
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Книгоград", ИНН: 7811023361
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор об установлении постоянного бесплатного сервитута части земельного участка (частного сервитута), № 28018-101D-SDB-208/2020, выдан 15.12.2020 Дополнительное соглашение к договору № 28018-101D-SDB-208/2020 об установлении постоянного бесплатного сервитута части земельного участка (частного сервитута), № б/н, выдан 07.10.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
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: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

		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:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

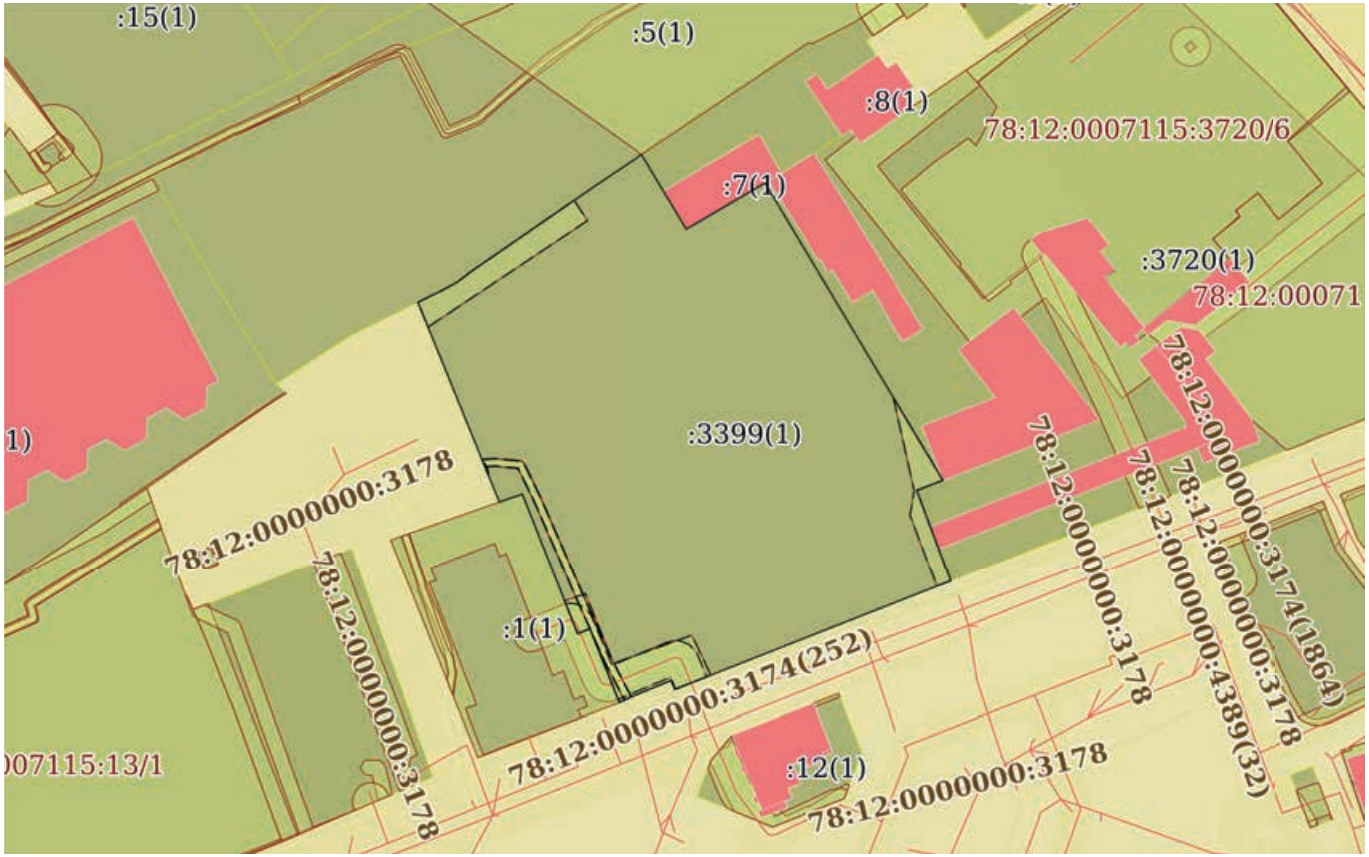
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	149°3.3`	92.76	данные отсутствуют	78:12:0007115:3720(1)	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	248°56.1`	7.51	данные отсутствуют	78:12:0007115:3720(1)	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	159°32.8`	26.13	данные отсутствуют	78:12:0007115:3720(1)	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	248°44.9`	1.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	249°15.9`	2.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	248°30.0`	75.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	335°13.5`	2.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	247°52.1`	11.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	244°44.5`	3.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	338°7.4`	21.23	данные отсутствуют	78:12:0007115:1(1)	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	248°29.9`	3.55	данные отсутствуют	78:12:0007115:1(1)	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	338°26.9`	40.53	данные отсутствуют	78:12:0007115:1(1)	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	250°45.6`	6.52	данные отсутствуют	78:12:0007115:1(1)	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	337°46.9`	57.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	63°46.9`	8.15	данные отсутствуют	78:12:0007115:5(1)	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	60°40.4`	3.9	данные отсутствуют	78:12:0007115:5(1)	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	52°25.4`	4.05	данные отсутствуют	78:12:0007115:5(1)	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	55°23.8`	40.04	данные отсутствуют	78:12:0007115:5(1)	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	56°10.8`	15.9	данные отсутствуют	78:12:0007115:5(1)	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	148°59.6`	11.55	данные отсутствуют	78:12:0007115:1014(1)	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	149°0.2`	11.81	данные отсутствуют	78:12:0007115:7(1)	адрес отсутствует
22	1.1.22	1.1.1	59°38.5`	24.48	данные отсутствуют	78:12:0007115:7(1)	адрес отсутствует

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат СК-1964

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	89781.06	120290.04	-	0.1
2	89768.69	120268.92	-	-
3	89778.81	120262.84	-	-
4	89788.71	120256.89	-	-
5	89779.86	120243.68	-	-
6	89757.12	120210.72	-	-
7	89754.65	120207.51	-	-
8	89752.74	120204.11	-	-
9	89749.14	120196.8	-	-
10	89695.65	120218.65	-	-
11	89697.8	120224.81	-	-
12	89660.1	120239.7	-	-
13	89661.4	120243	-	-
14	89641.7	120250.91	-	-
15	89643.29	120254.28	-	-
16	89647.54	120264.73	-	-
17	89645.2	120265.81	-	-
18	89672.77	120335.8	-	-
19	89673.83	120338.6	-	-
20	89674.32	120339.86	-	0.1
21	89698.8	120330.73	-	0.1
22	89701.5	120337.74	-	0.1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

1	2	3	4	5
1	89781.06	120290.04	-	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

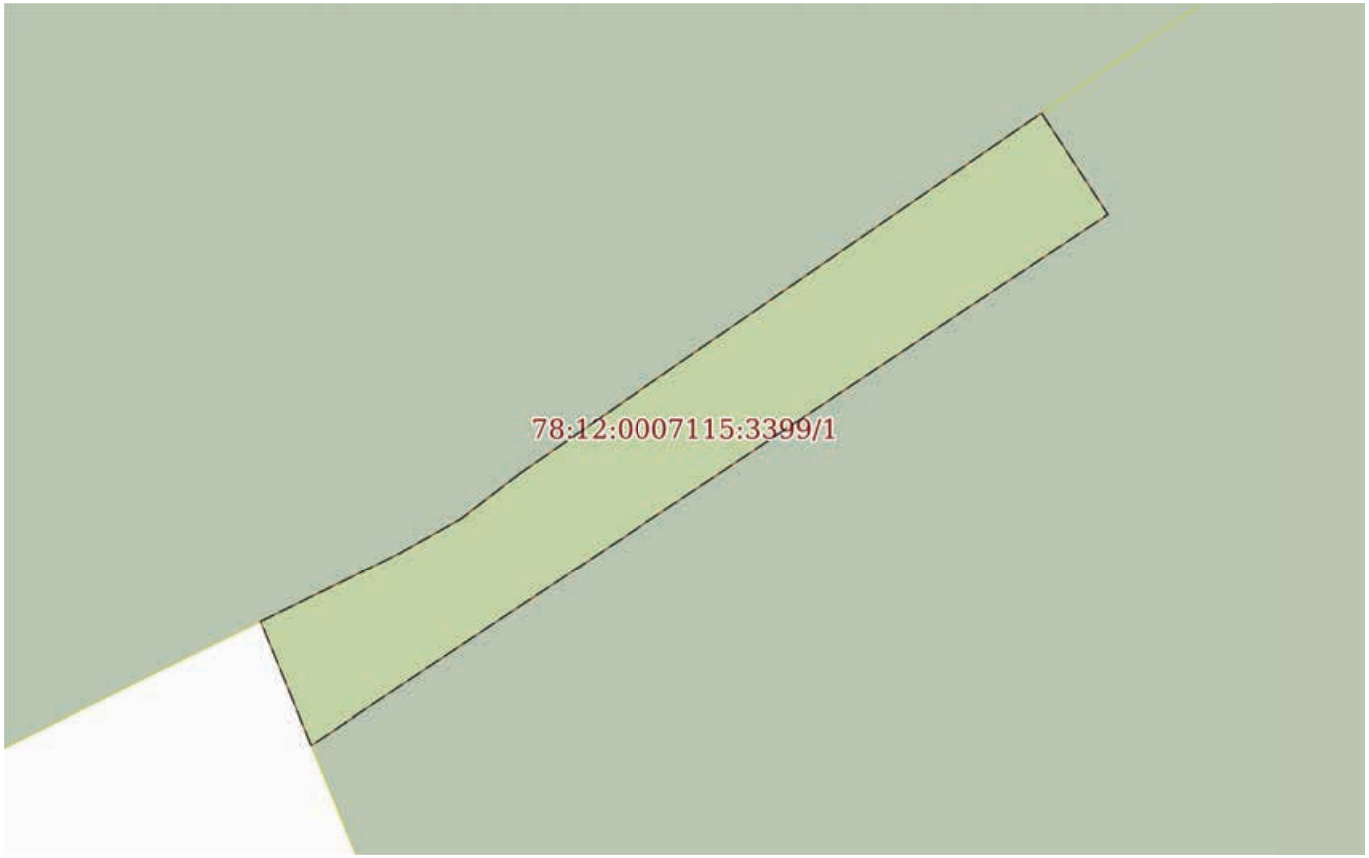
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/1



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

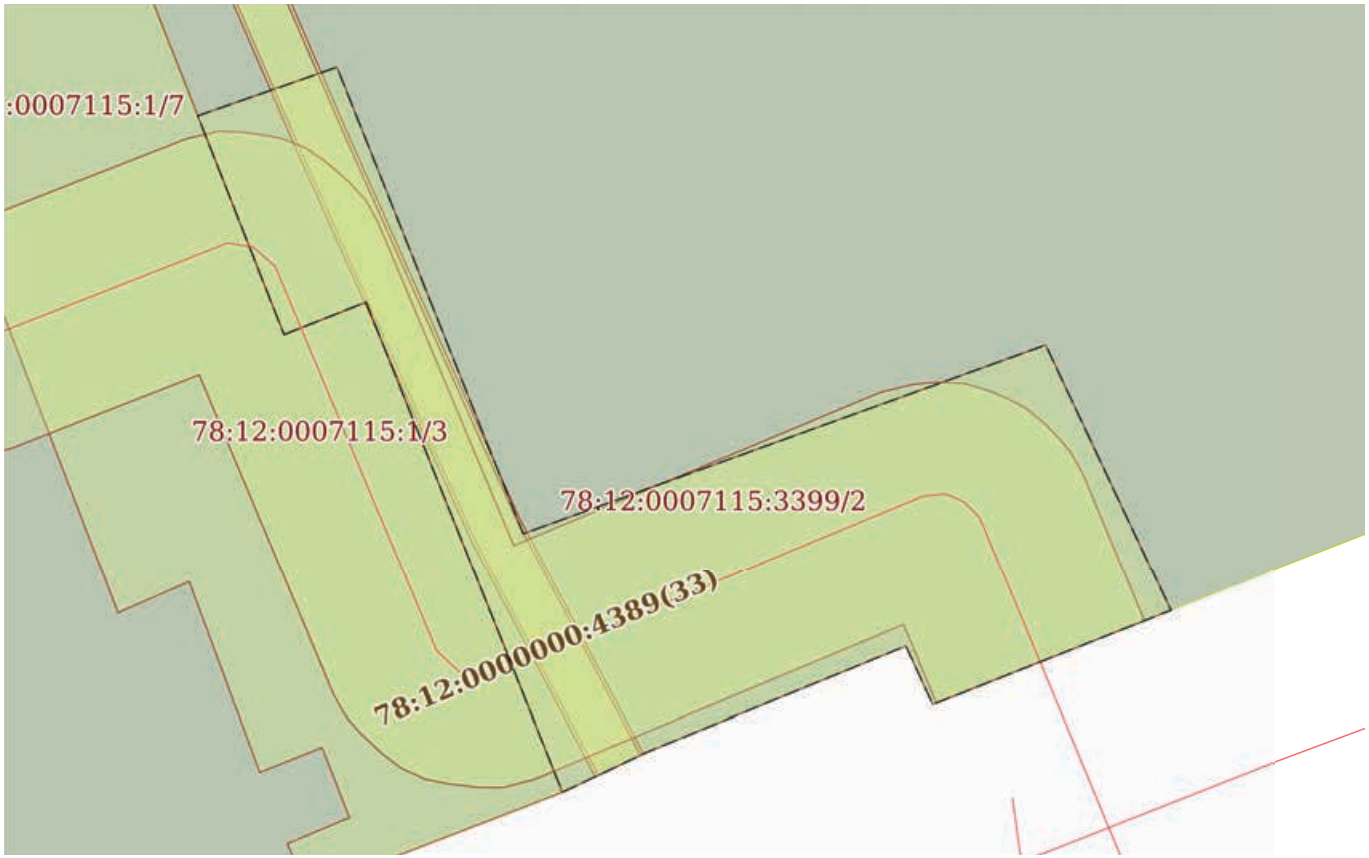
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/2



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

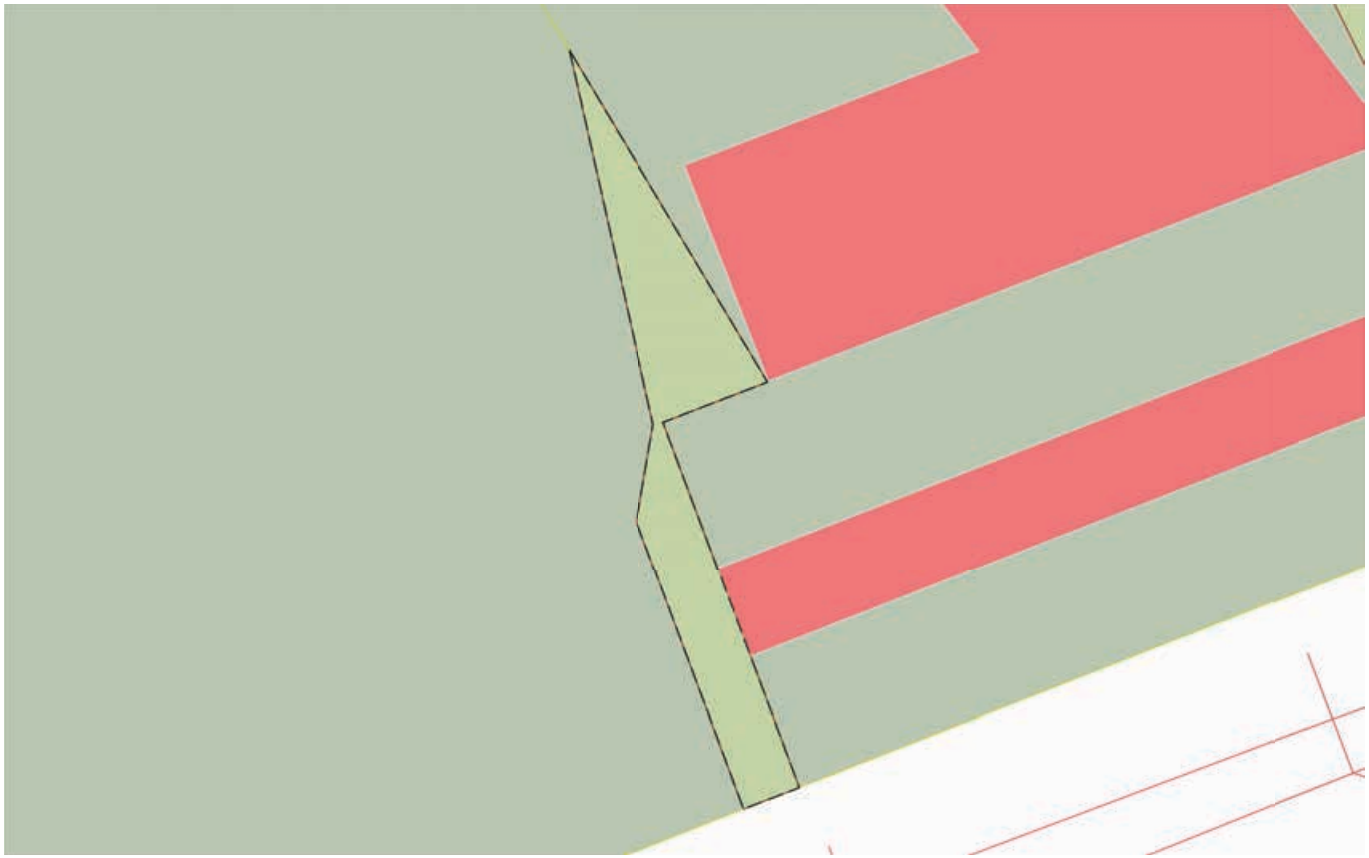
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/3



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

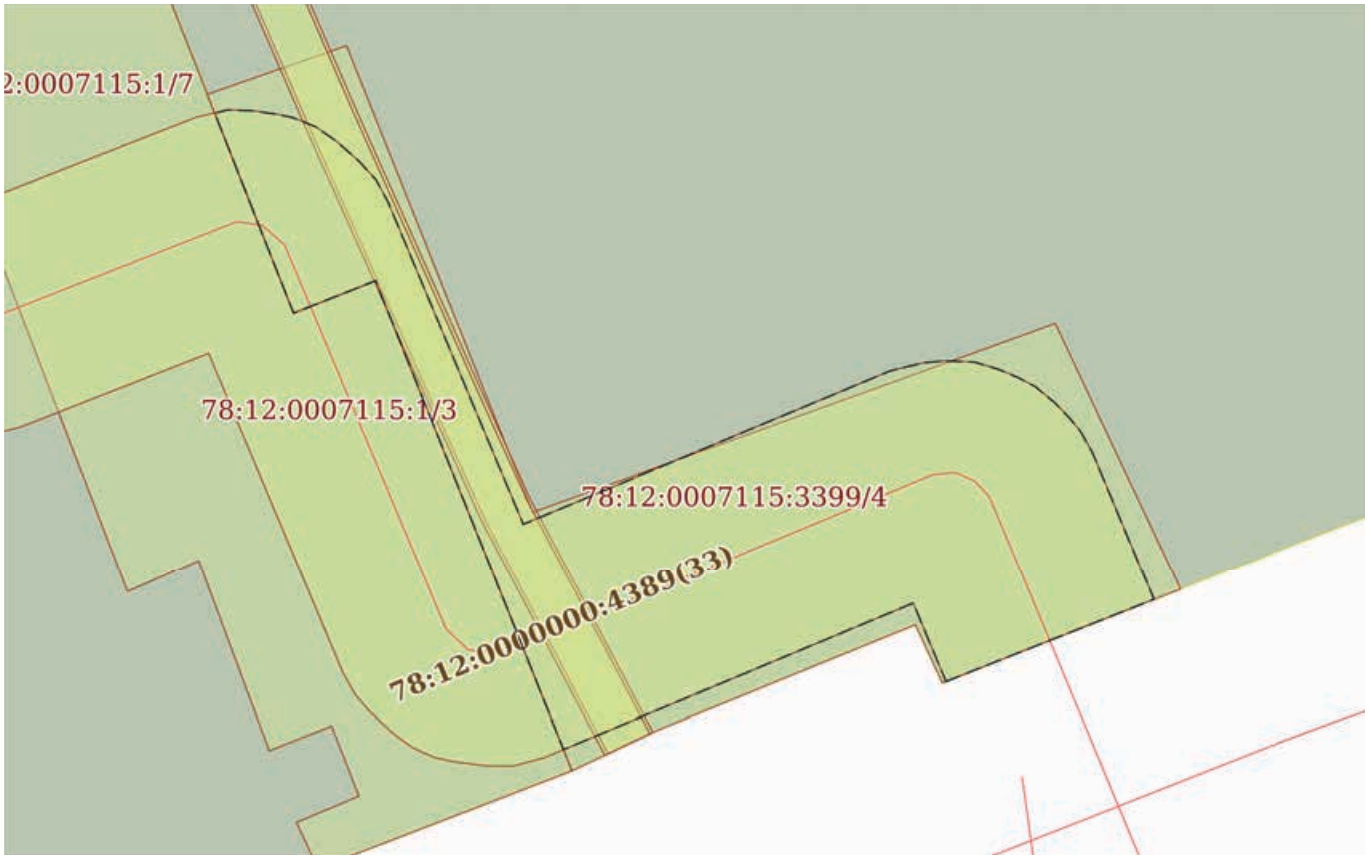
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/4



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/5

Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

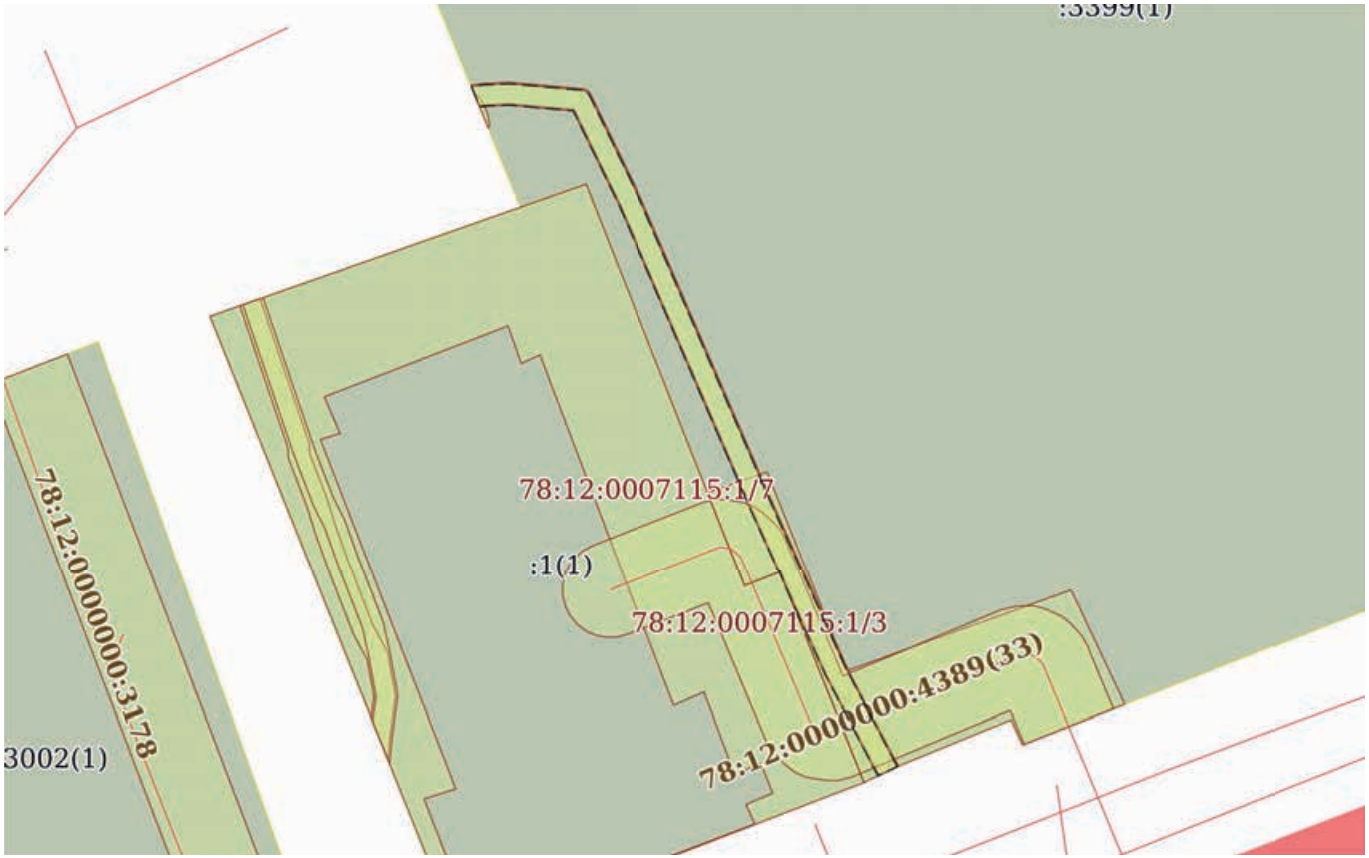
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/6



Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

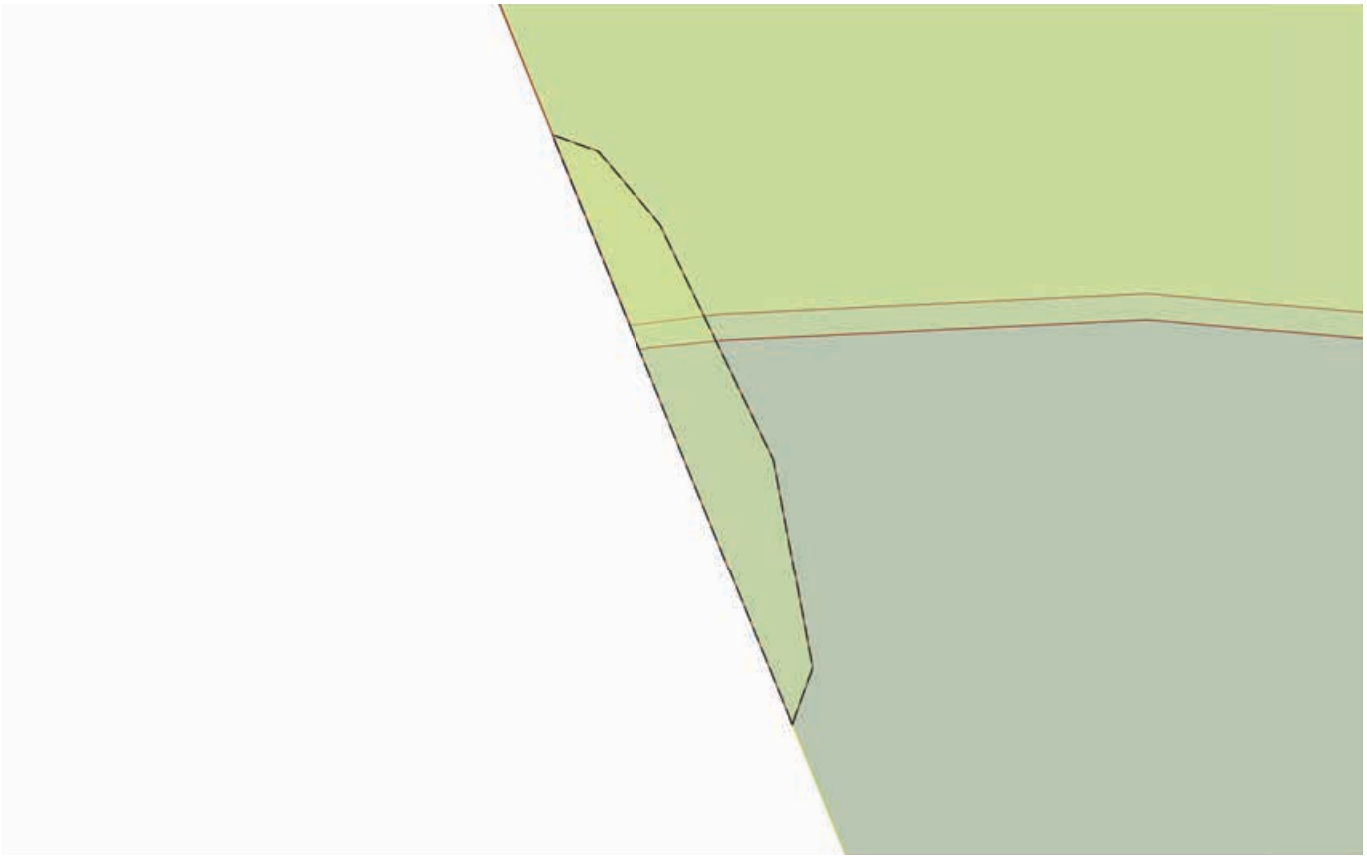
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/7



Масштаб 1:40	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
78:12:0007115:3399/1	315	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона газораспределительной сети
78:12:0007115:3399/2	350	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): охранная зона тепловых сетей
78:12:0007115:3399/3	200	данные отсутствуют
78:12:0007115:3399/4	297	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 N 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей" от 17.08.1992 № 197 выдан: Минстрой РФ; Содержание ограничения (обременения): Ограничения предусмотрены п. 5, 6. Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, утверждено Приказом Министерства Архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197, а именно: п. 5. В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту: размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы; загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы; устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.; устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы; производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов; проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

		посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.; снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам); занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы. п.6. В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений; производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы; производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий; сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.; Реестровый номер границы: 78:12-6.842; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона тепловых сетей - Тепловая сеть с кадастровым номером 78:12:0000000:4389; Тип зоны: Охранная зона тепловых сетей
78:12:0007115:3399/5	158	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций,

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

		открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). Охранные зоны устанавливаются: б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы); в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров.; Реестровый номер границы: 78:12-6.1303; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 10 кВ 3050-3423"А"/; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций
78:12:0007115:3399/6	158	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

		для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). Охранные зоны устанавливаются: б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы); в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров.; Реестровый номер границы: 78:12-6.1304; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 10 кВ 3050-3423 "Б"/; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций
78:12:0007115:3399/7	1	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 17.07.2023 № 19-2952/РС выдан: Северо-Западное Управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): "Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

		возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). Охранные зоны устанавливаются: б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы); в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;"; Реестровый номер границы: 78:12-6.1603; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ 10 кВ 3050-8233 "А", резервная КЛ; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
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 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

		постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково».; Реестровый номер границы: 78:00-6.531; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/1				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	89757.12	120210.72	-	-
2	89754.65	120207.51	-	-
3	89752.74	120204.11	-	-
4	89749.14	120196.8	-	-
5	89742.51	120199.51	-	-
6	89770.99	120242.26	-	-
7	89776.43	120238.7	-	-
1	89757.12	120210.72	-	-

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/2				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	89660.1	120239.7	-	-
2	89661.4	120243	-	-
3	89641.7	120250.91	-	-
4	89643.29	120254.28	-	-
5	89647.54	120264.73	-	-
6	89645.2	120265.81	-	-
7	89648.98	120275.4	-	-
8	89659.68	120270.36	-	-
9	89652.1	120249.32	-	-
10	89670.83	120241.83	-	-
11	89668.88	120236.23	-	-
1	89660.1	120239.7	-	-

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/3				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	89723.68	120324.44	-	0.1
2	89701.5	120337.74	-	0.1
3	89698.8	120330.73	-	0.1
4	89688.99	120334.39	-	0.1
5	89674.32	120339.86	-	0.1
6	89673.83	120338.6	-	0.1
7	89672.89	120336.12	-	0.1
8	89676.64	120334.73	-	0.1
9	89692.14	120328.94	-	0.1
10	89698.66	120330.06	-	0.1
1	89723.68	120324.44	-	0.1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/4				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	89645.26	120265.96	-	-
2	89648.41	120264.64	-	-
3	89642.55	120250.57	-	-
4	89661.4	120243	-	-
5	89660.1	120239.7	-	-
6	89668.13	120236.53	-	-
7	89668.26	120237.07	-	-
8	89668.22	120238.07	-	-
9	89668.07	120239.1	-	-
10	89667.95	120239.66	-	-
11	89667.58	120240.59	-	-
12	89667.01	120241.41	-	-
13	89666.23	120242.3	-	-
14	89665.46	120243.01	-	-
15	89664.58	120243.49	-	-
16	89651.62	120248.94	-	-
17	89657.78	120263.72	-	-
18	89658.11	120265.08	-	-
19	89658.18	120265.96	-	-
20	89658.13	120267.13	-	-
21	89657.84	120268.09	-	-
22	89657.52	120268.85	-	-
23	89657.15	120269.55	-	-
24	89656.52	120270.32	-	-

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

1	2	3	4	5
25	89655.9	120270.92	-	-
26	89655.36	120271.37	-	-
27	89654.49	120271.86	-	-
28	89648.56	120274.33	-	-
29	89645.26	120265.96	-	-

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/5				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	89643.24	120254.16	-	-
2	89642.38	120252.36	-	-
3	89651.76	120247.42	-	-
4	89655.56	120245.7	-	-
5	89667.42	120240.4	-	-
6	89695.8	120228.07	-	-
7	89704.8	120223.69	-	-
8	89705.35	120217.54	-	-
9	89705.24	120215.25	-	-
10	89705.19	120214.82	-	-
11	89705.18	120214.76	-	-
12	89707.06	120213.99	-	-
13	89707.17	120214.49	-	-
14	89707.23	120215.09	-	-
15	89707.35	120217.58	-	-
16	89706.73	120224.49	-	-
17	89706.66	120224.76	-	-
18	89706.46	120225.06	-	-
19	89706.23	120225.22	-	-
20	89696.84	120229.79	-	-
21	89696.64	120229.89	-	-
22	89668.23	120242.23	-	-
23	89656.38	120247.52	-	-
24	89652.64	120249.21	-	-

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

1	2	3	4	5
25	89643.24	120254.16	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/6				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	89643.18	120254.04	-	-
2	89642.32	120252.23	-	-
3	89651.7	120247.29	-	-
4	89655.51	120245.57	-	-
5	89659.99	120243.56	-	-
6	89661.4	120243	-	-
7	89661.38	120242.95	-	-
8	89667.36	120240.27	-	-
9	89695.75	120227.95	-	-
10	89704.67	120223.6	-	-
11	89705.21	120217.54	-	-
12	89705.1	120215.25	-	-
13	89705.06	120214.86	-	-
14	89705.05	120214.81	-	-
15	89706.92	120214.05	-	-
16	89707.03	120214.53	-	-
17	89707.09	120215.1	-	-
18	89707.21	120217.58	-	-
19	89706.6	120224.4	-	-
20	89706.53	120224.67	-	-
21	89706.33	120224.97	-	-
22	89706.1	120225.13	-	-
23	89696.78	120229.67	-	-
24	89696.58	120229.76	-	-

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

1	2	3	4	5
25	89668.17	120242.1	-	-
26	89656.32	120247.39	-	-
27	89652.58	120249.09	-	-
28	89643.18	120254.04	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 36

02.08.2026г. № КУВИ-001/2026-103783472	
Кадастровый номер:	78:12:0007115:3399

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/7				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	89703.04	120215.63	-	-
2	89706.2	120214.34	-	-
3	89706.11	120214.59	-	-
4	89705.72	120214.92	-	-
5	89704.46	120215.53	-	-
6	89703.34	120215.74	-	-
7	89703.04	120215.63	-	-

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

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

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

Список иллюстраций

1. План Санкт-Петербурга в 1700 году. Фрагмент // Источник: https://www.aroundspb.ru/karty/377/spb_1700_1840.html/ (дата обращения 12.12.2025).
2. Карта Ингерманландии. 1727 г. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_ingria-1727/?y=59.883312&x=30.443261 (дата обращения 12.12.2025).
3. План Ст. Петербурга 1822 г. с изменениями на 1824. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1822map/?y=59.895046&x=30.432407 (дата обращения 12.12.2025).
4. План города С. Петербурга 1828 года. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1828-city/?y=59.896038&x=30.422537 (дата обращения 12.12.2025).
5. План Петербурга авторства Паулинского. 1860 г. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1860/?y=59.894851&x=30.434040 (дата обращения 12.12.2025).
6. План Шлиссельбургского участка Петербурга 1911. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1911-chasti_shlisselburgskiy/?y=59.894636&x=30.430478 (дата обращения 12.12.2025).
7. Топосъемка Ленинграда 1931 г. Фрагмент
8. Топосъемка Ленинграда 1946 г. Фрагмент
9. Спутниковая карта Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1966 года. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1966/?y=59.894668&x=30.432678 (дата обращения 12.12.2025).
10. Спутниковая карта Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1972 года. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1972/?y=59.894668&x=30.432678 (дата обращения 12.12.2025).
11. Спутниковая карта Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1980 года. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1980/?y=59.894625&x=30.432559 (дата обращения 12.12.2025).
12. Спасская и Петровская мануфактуры. Вид на служебные здания фабрики со стороны Шлиссельбургского проспекта. Фотография. Автор фото – Таурат Ф.Г. Конец XIX в. // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=47512576 (дата обращения 12.12.2025).
13. Усадьба компании "Губбардъ и Ко". Фотография. Автор фото неизвестен. Б/д. // Источник: https://www.forum.aroundspb.ru/index.php?t=msg&th=17748&start=0&rid=0 (дата обращения 12.12.2025).
14. Проект клуба фабрики «Рабочий». Генеральный план. 1926–1927 гг. // Источник: https://www.citywalls.ru/house2430.html (дата обращения 12.12.2025).
15. Фасад театра при клубе фабрики «Рабочий». 1927 г. // Источник: Ежегодник общества архитекторов-художников. 1927. Вып. 12. С. 90.
16. План 1 этажа театра-клуба при фабрике «Рабочий». 1927 г. // Источник: Ежегодник общества архитекторов-художников. 1927. Вып. 12. С. 90.
17. Дом Культуры Володарского района. Фотография. Автор фото неизвестен. Б/д. // Источник: https://www.forum.aroundspb.ru/index.php?t=msg&th=17748&start=0&rid=0 (дата обращения 12.12.2025).

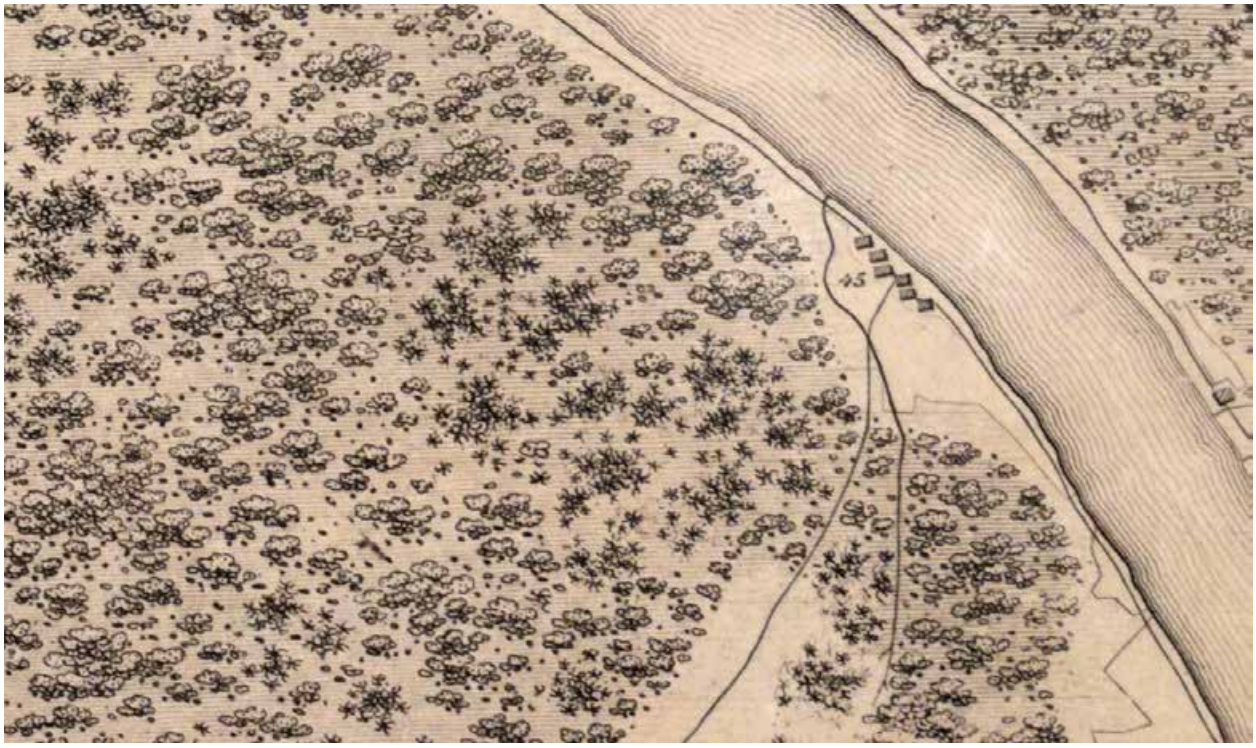
18. Разрезы. 1927 г. // Источник: Ежегодник общества архитекторов-художников. 1927. Вып. 12. С. 91.
19. Перспектива. 1927 г. // Источник: Кириков Б.М., Штиглиц М.С. Архитектура ленинградского авангарда. СПб., 2008. С. 146.
20. Иллюминация Дома Культуры Володарского района в дни первомайских торжеств. Фотография. Автор фото неизвестен. 1932 г. // Источник: https://pastvu.com/p/607620 (дата обращения 12.12.2025).
21. Фасад Дома Культуры Володарского района. Фотография. Автор фото неизвестен. 1933 г. // Источник: https://pastvu.com/p/1031922 (дата обращения 12.12.2025).
22. Володарский Дом культуры. Фасад. Фотография. Автор фото неизвестен. 1933 г. // Источник: https://collection.artsacademymuseum.org/entity/OBJECT/124551?query=володарский%20дом%20культуры&index=1 (дата обращения 12.12.2025).
23. Дом культуры текстильщиков (ДК им. Н. К. Крупской). Фотография. Автор фото неизвестен. 1933 г. // Источник: https://pastvu.com/p/112941 (дата обращения 12.12.2025).
24. Фойе ленинградского Дома культуры. Фотография. Автор фото неизвестен. 1933 г. // Источник: https://pastvu.com/p/206370 (дата обращения 12.12.2025).
25. Новый сквер у районного Дома Культуры. Фотография. Автор фото неизвестен. 1934 г. // Источник: https://pastvu.com/p/203306 (дата обращения 12.12.2025).
26. Володарский Дом культуры. Главный фасад. Фотография. Автор фото неизвестен. 1934 г. // Источник: https://collection.artsacademymuseum.org/entity/OBJECT/108672 (дата обращения 12.12.2025).
27. Володарский Дом культуры. Актовый зал. Фотография. Автор фото неизвестен. 1934 г. // Источник: https://collection.artsacademymuseum.org/entity/OBJECT/107633?query=володарский%20дом%20культуры&index=2 (дата обращения 12.12.2025).
28. Володарский дом культуры. Фотография. Автор фото неизвестен. 1934 г. // Источник: https://pastvu.com/p/1993690 (дата обращения 12.12.2025).
29. Дом культуры текстильщиков. Фотография. Автор фото неизвестен. 1930-е гг. // Источник: https://pastvu.com/p/807391 (дата обращения 12.12.2025).
30. Здание Дома Культуры Володарского района. Фотография. Автор фото неизвестен. До 1951 г. // Источник: https://pastvu.com/p/1463142 (дата обращения 12.12.2025).
31. Театральный зал Невского Дома культуры текстильщиков. Фотография. Автор фото неизвестен. 1950-е гг. // Источник: https://pastvu.com/p/1031924 (дата обращения 12.12.2025).
32. Невский Дом культуры текстильщиков. Фотография. Автор фото – В. Долгов. 1965 г. // Источник: https://pastvu.com/p/1031749 (дата обращения 12.12.2025).
33. ДК им. Крупской. Фотография. Автор фото неизвестен. 1970–1971 г. // Источник: https://pastvu.com/p/554383 (дата обращения 12.12.2025).
34. У ДК Крупской. Фотография. Автор фото неизвестен. 1978–1980 гг. // Источник: https://pastvu.com/p/1094933 (дата обращения 12.12.2025).
35. Дворец культуры им.Н.К.Крупской. Фотография. Автор фото неизвестен. 1980 г. // Источник: https://pastvu.com/p/123734 (дата обращения 12.12.2025).
36. У ДК имени Крупской. Фотография. Автор фото – И. Стесев. 1982 г. // Источник: https://pastvu.com/p/1389375 (дата обращения 12.12.2025).

37. Вид части фасада флигеля в саду Дворца культуры им. Н.К.Крупской д. № 105 на пр. Обуховской Обороны (ранее флигель дома культуры текстильщиков). Фотография. Автор фото – Овчинников К.В. 1988 г. // Источник: ЦГАКФФД СПб. Ар 224611.
38. Книжная ярмарка в ДК имени Н.К. Крупской. Фотография. Автор фото неизвестен. 1995 г. // Источник: https://pastvu.com/p/2259904 (дата обращения 12.12.2025).
39. Книжная ярмарка у ДК Крупской. Фотография. Автор фото – Зубков Б. 1999–2000 гг. // Источник: https://pastvu.com/p/246894 (дата обращения 12.12.2025).
40. План Петровской бумагопрядильной и ткацкой мануфактуры. 1886 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 1414. Оп. 1. Д. 20а. Л. 13.
41. Улица Ткачей. Перспектива застройки. Фотография. Автор фото неизвестен. 1920-е гг. // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=12213398 (дата обращения 12.12.2025).
42. Прачечная в общежитии фабрики "Рабочий" (в бывшей казарме фабрики Максвелла) на улице Ткачей. Фотография. Автор фото неизвестен. 1920-е гг. // Источник: https://pastvu.com/p/1949845 (дата обращения 12.12.2025).
43. Улица Ткачей, дом № 3. Казарма для рабочих фабрики Максвелла. Фотография. Автор фото неизвестен. 1920-е гг. // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=34748250 (дата обращения 12.12.2025).
44. Общежитие фабрики "Рабочий" (бывшей фабрики Максвелла). Вид на пролёт лестницы. Фотография. Автор фото неизвестен. 1920-е—1930-е гг. // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=12213428 (дата обращения 12.12.2025).
45. Вид лестницы в общежитии фабрики "Рабочий". Фотография. Автор фото неизвестен. 1930-е гг. // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=12213360 (дата обращения 12.12.2025).
46. Мемориальная доска на стене пятиэтажного здания ткацкой фабрики "Рабочий" (бывшей фабрики Максвелл) за Невской заставой, посвящённая забастовке рабочих 1898 года. Улица Ткачей, дом № 3. Фотография. Автор фото неизвестен. 1935–1939 гг. // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=27079518 (дата обращения 12.12.2025).
47. Улица Ткачей, дом № 3. Бывшая казарма для рабочих фабрики Максвелла. Фотография. Автор фото неизвестен. 1939 г. // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=51630315 (дата обращения 12.12.2025).
48. Улица Ткачей, дом № 3. Бывшая казарма для рабочих фабрики Максвелла. Фотография. Автор фото неизвестен. 1939 г. // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=51630265 (дата обращения 12.12.2025).
49. Улица Ткачей, дом № 3. Бывшая казарма для рабочих фабрики Максвелла. Коридор. Фотография. Автор фото неизвестен. 1939 г. // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=51630377 (дата обращения 12.12.2025).
50. Улица Ткачей, дом № 3. Бывшая казарма для рабочих фабрики Максвелла. Лестница. Фотография. Автор фото неизвестен. 1939 г. // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=51630345 (дата обращения 12.12.2025).
51. Внутренний вид коридора в общежитии фабрики "Рабочий" (в бывшей казарме фабрики Максвелла) на улице Ткачей. Копия. Фотография. Автор фото неизвестен. 1957 г. (с оригинала 1920-х гг.) // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=40088454 (дата обращения 12.12.2025).
52. Улица Ткачей, дом 3. Фотография. Автор фото неизвестен. 1965 г. // Источник: https://pastvu.com/p/1780659 (дата обращения 12.12.2025).

53. Улица Ткачей. Фотография. Автор фото – И. Стесев. 1986 г. // Источник: https://pastvu.com/p/1141205 (дата обращения 12.12.2025).
54. Перспектива улицы Ткачей. Фотография. Автор фото – Овчинников К.В. 1989 г. // Источник: https://pastvu.com/p/2381151 (дата обращения 12.12.2025).

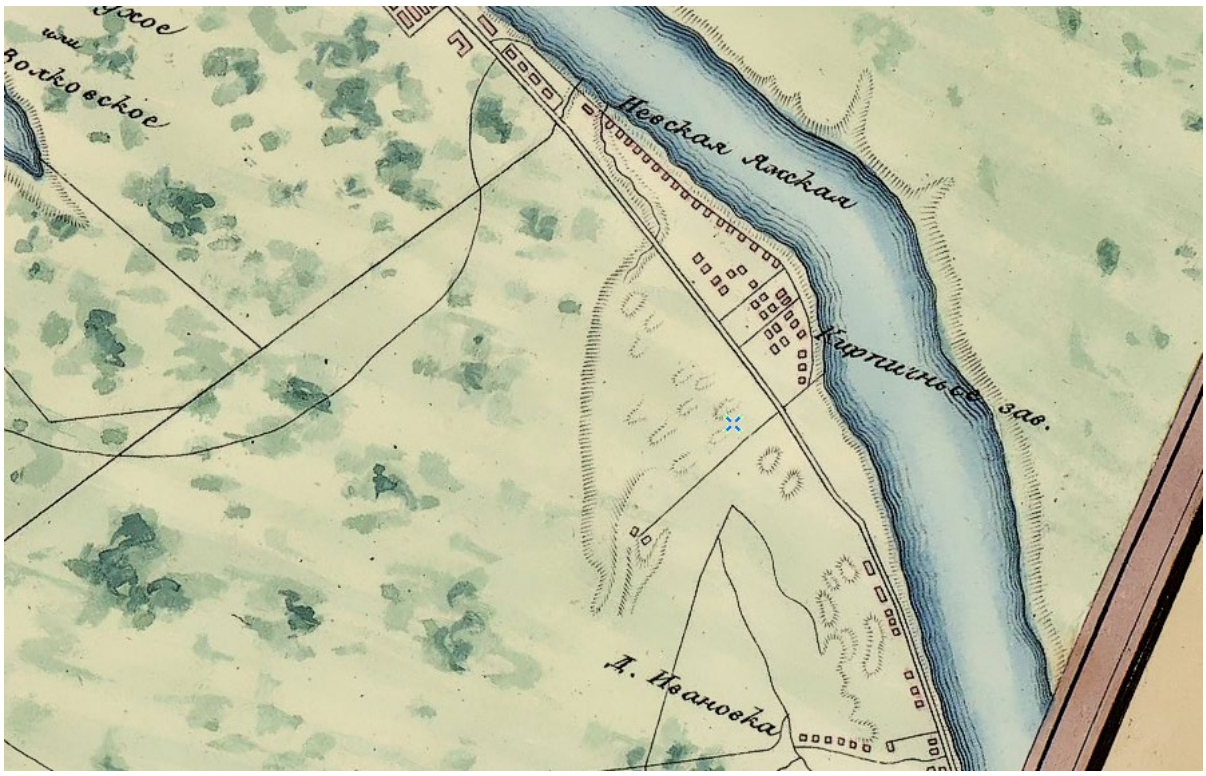
Иконография

Картографические материалы



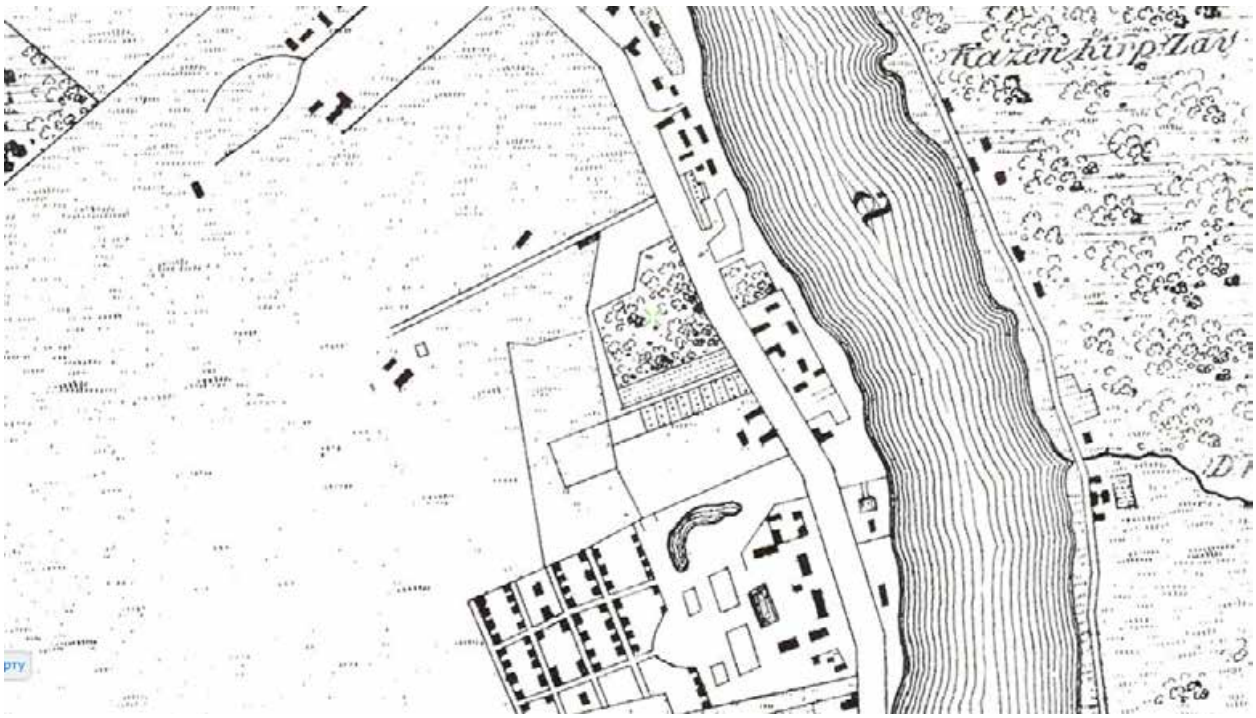
1. План Санкт-Петербурга в 1700 году. Фрагмент // Источник: https://www.aroundspb.ru/karty/377/spb_1700_1840.html/ (дата обращения 12.12.2025).

2. Карта Ингерманландии. 1727 г. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_ingria-1727/?y=59.883312&x=30.443261 (дата обращения 12.12.2025).

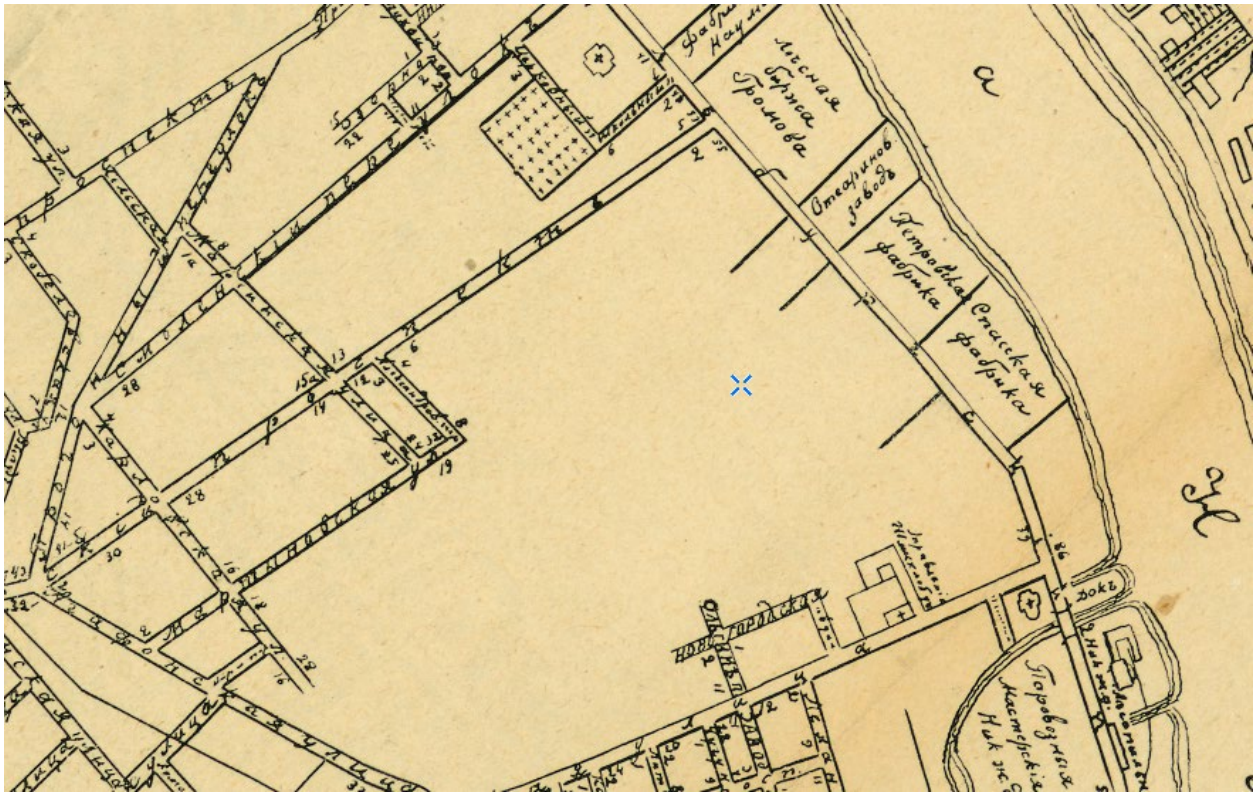


3. План Ст. Петербурга 1822 г. с изменениями на 1824. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1822map/?y=59.895046&x=30.432407 (дата обращения 12.12.2025).

4. План города С. Петербурга 1828 года. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1828-city/?y=59.896038&x=30.422537 (дата обращения 12.12.2025).



5. План Петербурга авторства Паулинского. 1860 г. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1860/?y=59.894851&x=30.434040 (дата обращения 12.12.2025).

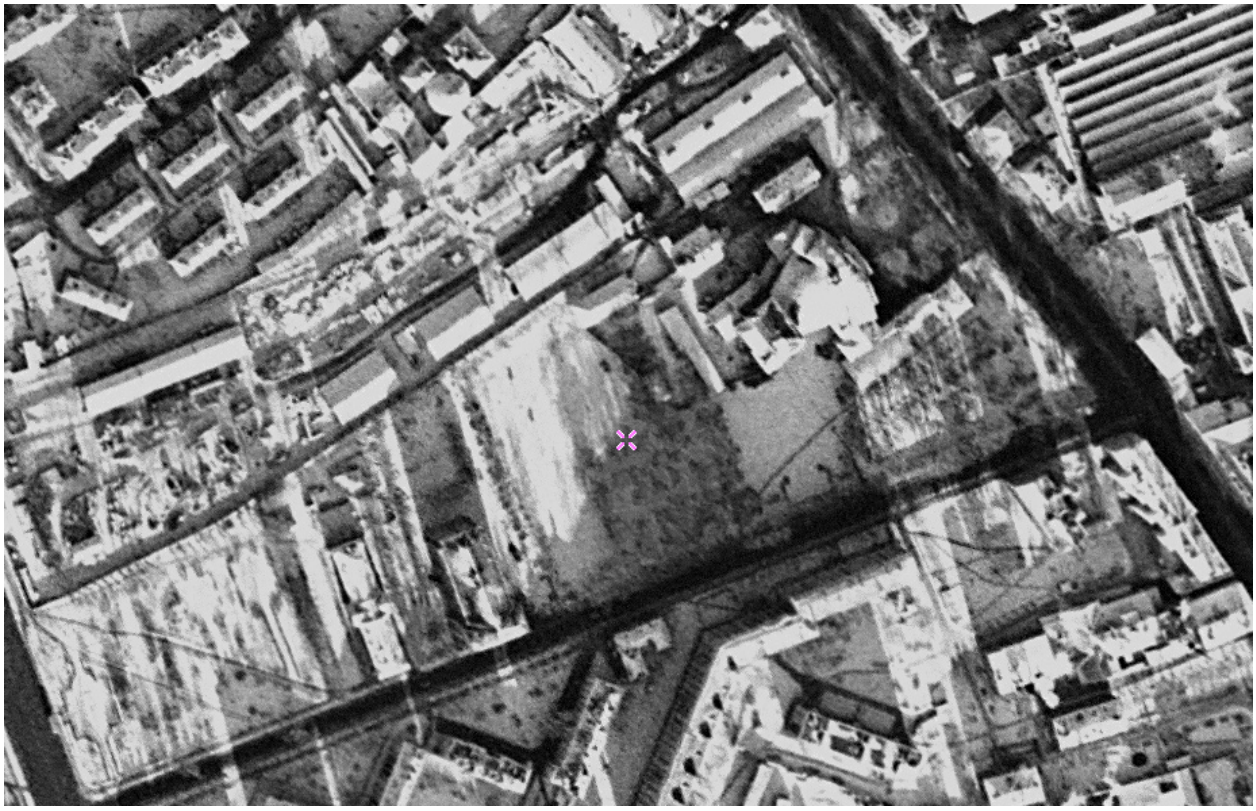


6. План Шлиссельбургского участка Петербурга 1911. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1911-chasti_shlisselburgskiy/?y=59.894636&x=30.430478 (дата обращения 12.12.2025).

7. Топосъемка Ленинграда 1931 г. Фрагмент

8. Топосъемка Ленинграда 1946 г. Фрагмент

9. Спутниковая карта Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1966 года. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1966/?y=59.894668&x=30.432678 (дата обращения 12.12.2025).



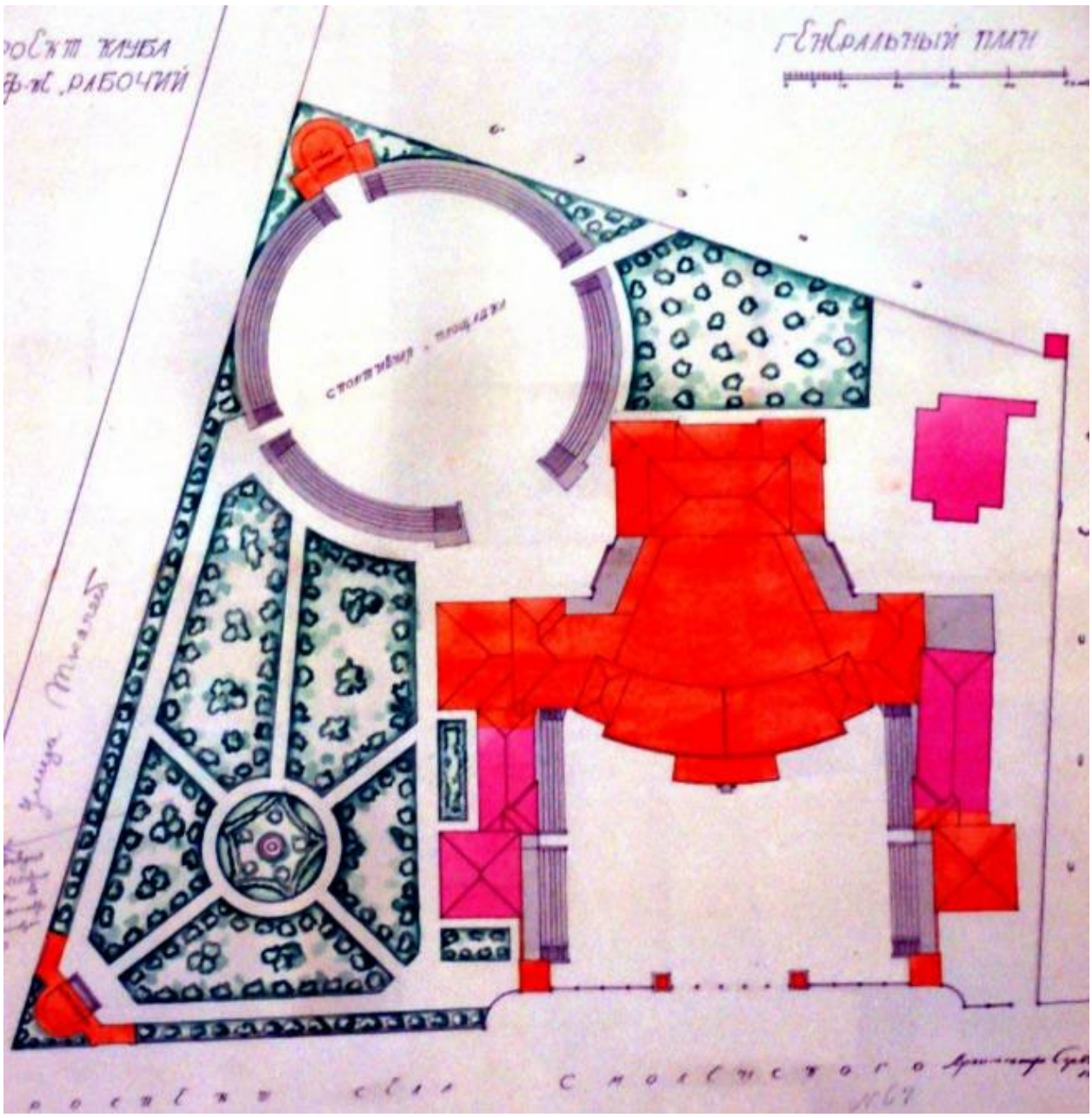
10. Спутниковая карта Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1972 года. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1972/?y=59.894668&x=30.432678 (дата обращения 12.12.2025).

11. Спутниковая карта Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1980 года. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1980/?y=59.894625&x=30.432559 (дата обращения 12.12.2025).

Историческая иконография объекта культурного наследия регионального значения «Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) с флигелем»

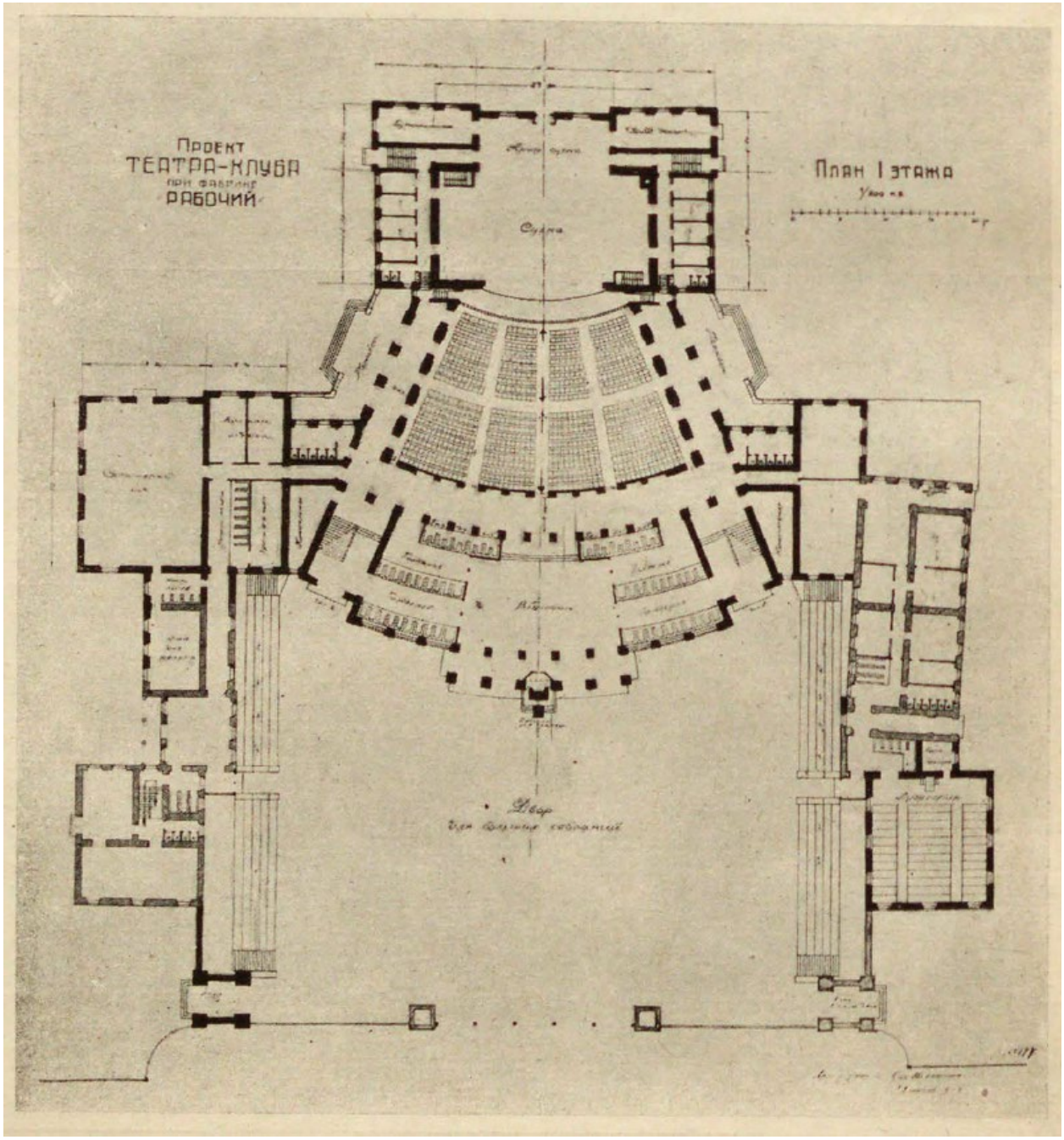
12. Спасская и Петровская мануфактуры. Вид на служебные здания фабрики со стороны Шлиссельбургского проспекта. Фотография. Автор фото – Таурат Ф.Г. Конец XIX в. // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=47512576 (дата обращения 12.12.2025).

13. Усадьба компании "Губбардъ и Ко". Фотография. Автор фото неизвестен. Б/д. // Источник: https://www.forum.aroundspb.ru/index.php?t=msg&th=17748&start=0&rid=0 (дата обращения 12.12.2025).

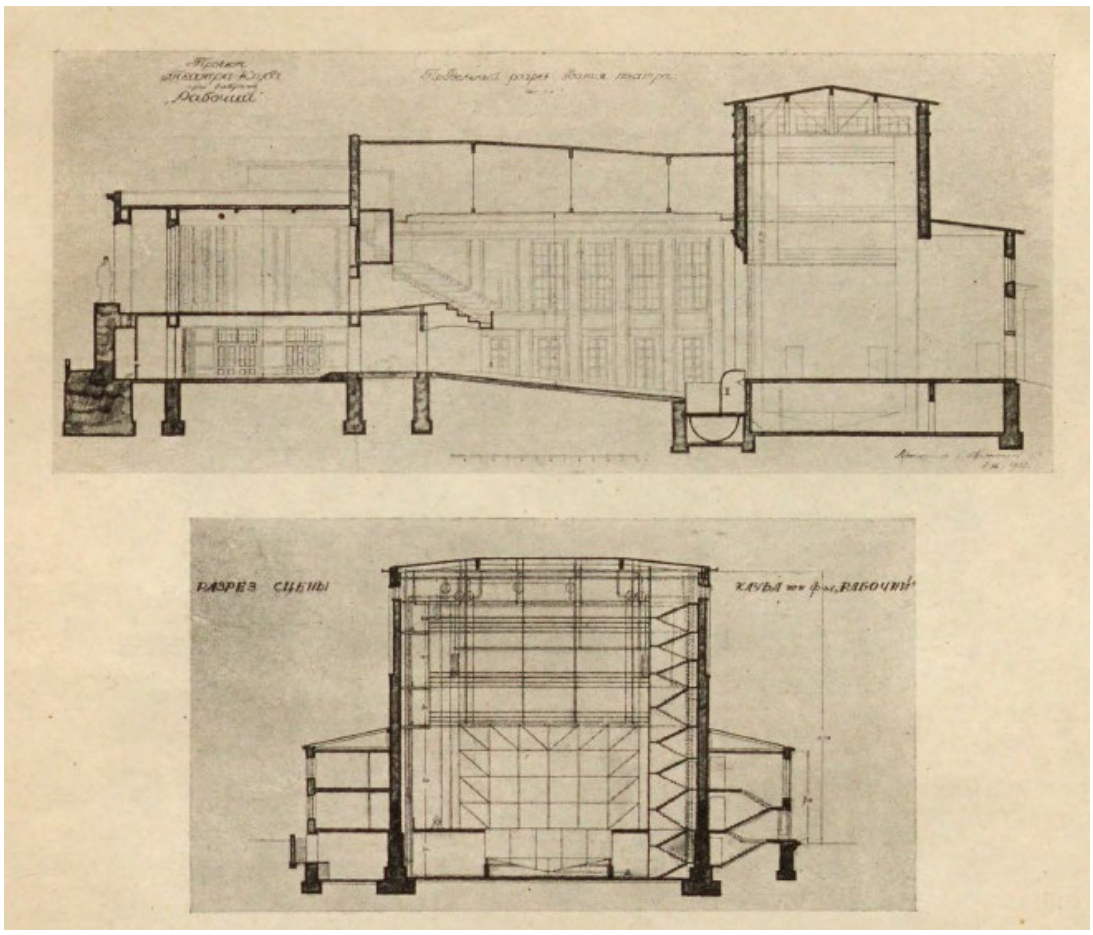


14. Проект клуба фабрики «Рабочий». Генеральный план. 1926–1927 гг. // Источник: https://www.citywalls.ru/house2430.html (дата обращения 12.12.2025).

15. Фасад театра при клубе фабрики «Рабочий». 1927 г. // Источник: Ежегодник общества архитекторов-художников. 1927. Вып. 12. С. 90.



16. План 1 этажа театра-клуба при фабрике «Рабочий». 1927 г. // Источник: Ежегодник общества архитекторов-художников. 1927. Вып. 12. С. 90.



17. Разрезы. 1927 г. // Источник: Ежегодник общества архитекторов-художников. 1927. Вып. 12. С. 91.

18. Перспектива. 1927 г. // Источник: Кириков Б.М., Штиглиц М.С. Архитектура ленинградского авангарда. СПб., 2008. С. 146.

19. Иллюминация Дома Культуры Володарского района в дни первомайских торжеств. Фотография. Автор фото неизвестен. 1932 г. // Источник: https://pastvu.com/p/607620 (дата обращения 12.12.2025).

20. Фасад Дома Культуры Володарского района. Фотография. Автор фото неизвестен. 1933 г. // Источник: https://pastvu.com/p/1031922 (дата обращения 12.12.2025).

21. Володарский Дом культуры. Фасад. Фотография. Автор фото неизвестен. 1933 г. // Источник: https://collection.artsacademymuseum.org/entity/OBJECT/124551?query=володарский%20дом%20культуры&index=1 (дата обращения 12.12.2025).

22. Дом культуры текстильщиков (ДК им. Н. К. Крупской). Фотография. Автор фото неизвестен. 1933 г. // Источник: https://pastvu.com/p/112941 (дата обращения 12.12.2025).

23. Фойе ленинградского Дома культуры. Фотография. Автор фото неизвестен. 1933 г. // Источник: https://pastvu.com/p/206370 (дата обращения 12.12.2025).

24. Новый сквер у районного Дома Культуры. Фотография. Автор фото неизвестен. 1934 г. // Источник: https://pastvu.com/p/203306 (дата обращения 12.12.2025).

25. Володарский Дом культуры. Главный фасад. Фотография. Автор фото неизвестен. 1934 г. // Источник: https://collection.artsacademymuseum.org/entity/OBJECT/108672 (дата обращения 12.12.2025).

26. Володарский Дом культуры. Актовый зал. Фотография. Автор фото неизвестен. 1934 г. // Источник: https://collection.artsacademymuseum.org/entity/OBJECT/107633?query=володарский%20дом%20культуры&index=2 (дата обращения 12.12.2025).

27. Володарский дом культуры. Фотография. Автор фото неизвестен. 1934 г. // Источник: https://pastvu.com/p/1993690 (дата обращения 12.12.2025).

28. Дом Культуры Володарского района. Фотография. Автор фото неизвестен. Б/д. // Источник: https://www.forum.aroundspb.ru/index.php?t=msg&th=17748&start=0&rid=0 (дата обращения 12.12.2025).

29. Дом культуры текстильщиков. Фотография. Автор фото неизвестен. 1930-е гг. // Источник: https://pastvu.com/p/807391 (дата обращения 12.12.2025).

30. Здание Дома Культуры Володарского района. Фотография. Автор фото неизвестен. До 1951 г. // Источник: https://pastvu.com/p/1463142 (дата обращения 12.12.2025).

31. Театральный зал Невского Дома культуры текстильщиков. Фотография. Автор фото неизвестен. 1950-е гг. // Источник: https://pastvu.com/p/1031924 (дата обращения 12.12.2025).

32. Невский Дом культуры текстильщиков. Фотография. Автор фото – В. Долгов. 1965 г. // Источник: https://pastvu.com/p/1031749 (дата обращения 12.12.2025).

33. ДК им. Крупской. Фотография. Автор фото неизвестен. 1970–1971 г. // Источник: https://pastvu.com/p/554383 (дата обращения 12.12.2025).

34. У ДК Крупской. Фотография. Автор фото неизвестен. 1978–1980 гг. // Источник: https://pastvu.com/p/1094933 (дата обращения 12.12.2025).

35. Дворец культуры им.Н.К.Крупской. Фотография. Автор фото неизвестен. 1980 г. // Источник: https://pastvu.com/p/123734 (дата обращения 12.12.2025).

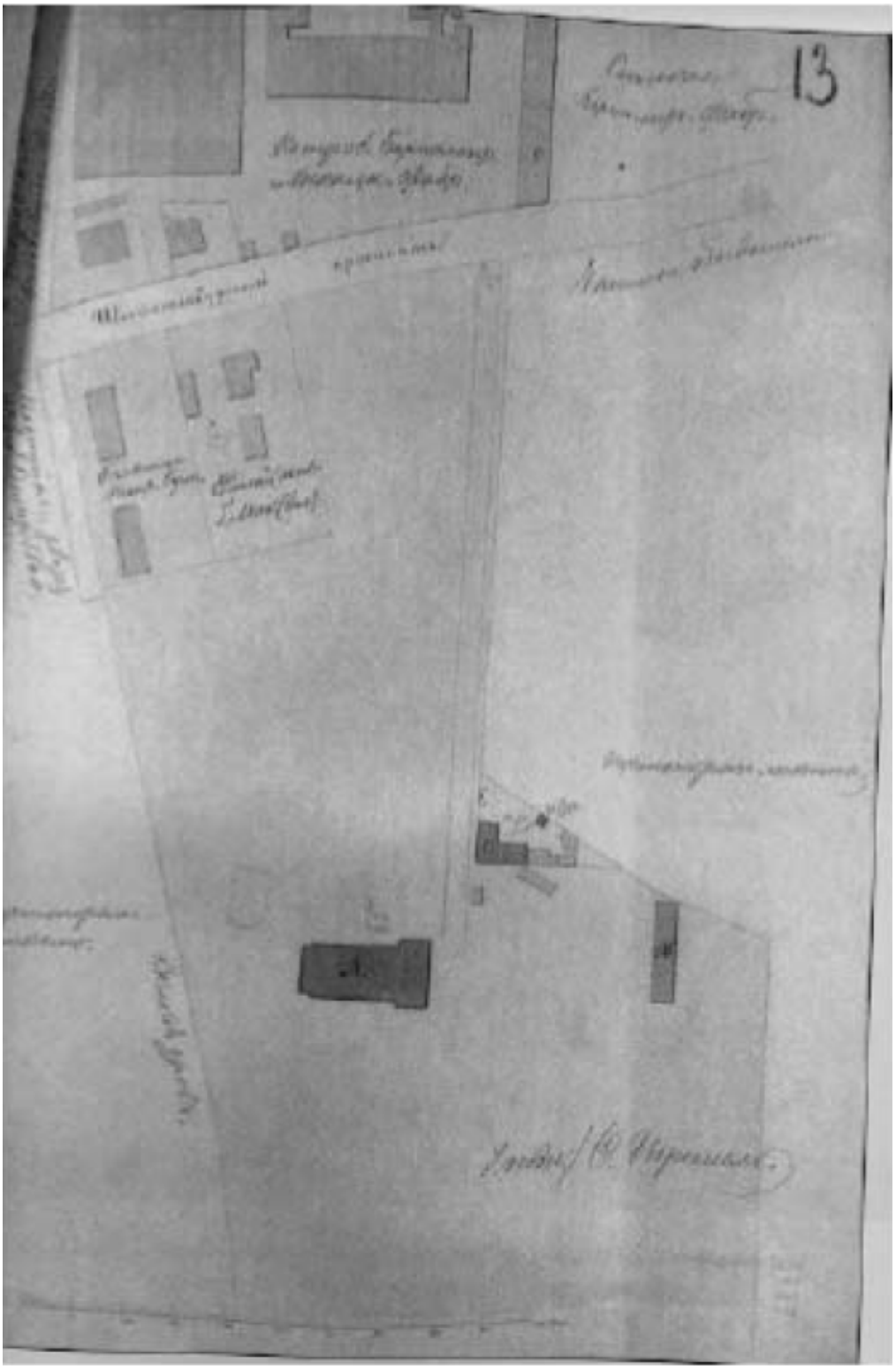
36. У ДК имени Крупской. Фотография. Автор фото – И. Стесев. 1982 г. // Источник: https://pastvu.com/p/1389375 (дата обращения 12.12.2025).

37. Вид части фасада флигеля в саду Дворца культуры им. Н.К.Крупской д. № 105 на пр. Обуховской Обороны (ранее флигель дома культуры текстильщиков). Фотография. Автор фото – Овчинников К.В. 1988 г. // Источник: ЦГАКФФД СПб. Ар 224611.

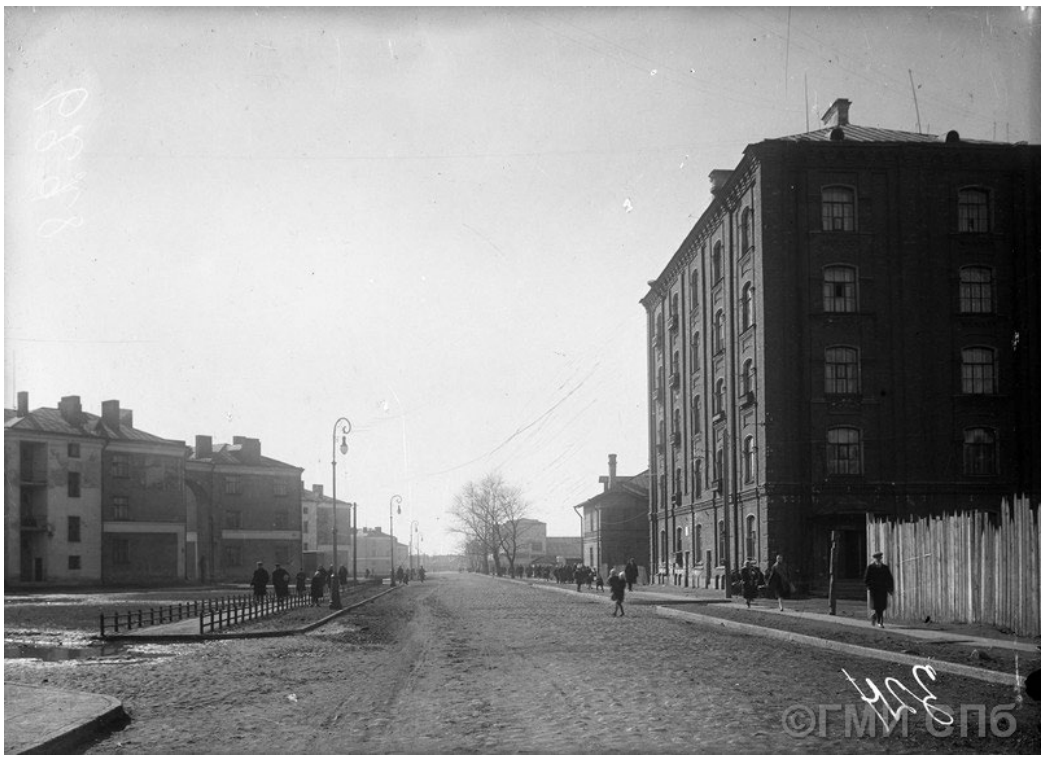
38. Книжная ярмарка в ДК имени Н.К. Крупской. Фотография. Автор фото неизвестен. 1995 г. // Источник: https://pastvu.com/p/2259904 (дата обращения 12.12.2025).

39. Книжная ярмарка у ДК Крупской. Фотография. Автор фото – Зубков Б. 1999–2000 гг. // Источник: https://pastvu.com/p/246894 (дата обращения 12.12.2025).

Историческая иконография выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла»



40. План Петровской бумагопрядильной и ткацкой мануфактуры. 1886 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 1414. Оп. 1. Д. 20а. Л. 13.



41. Улица Ткачей. Перспектива застройки. Фотография. Автор фото неизвестен. 1920-е гг. // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=12213398 (дата обращения 12.12.2025).

42. Прачечная в общежитии фабрики "Рабочий" (в бывшей казарме фабрики Максвелла) на улице Ткачей. Фотография. Автор фото неизвестен. 1920-е гг. // Источник: https://pastvu.com/p/1949845 (дата обращения 12.12.2025).

43. Улица Ткачей, дом № 3. Казарма для рабочих фабрики Максвелла. Фотография. Автор фото неизвестен. 1920-е гг. // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=34748250 (дата обращения 12.12.2025).

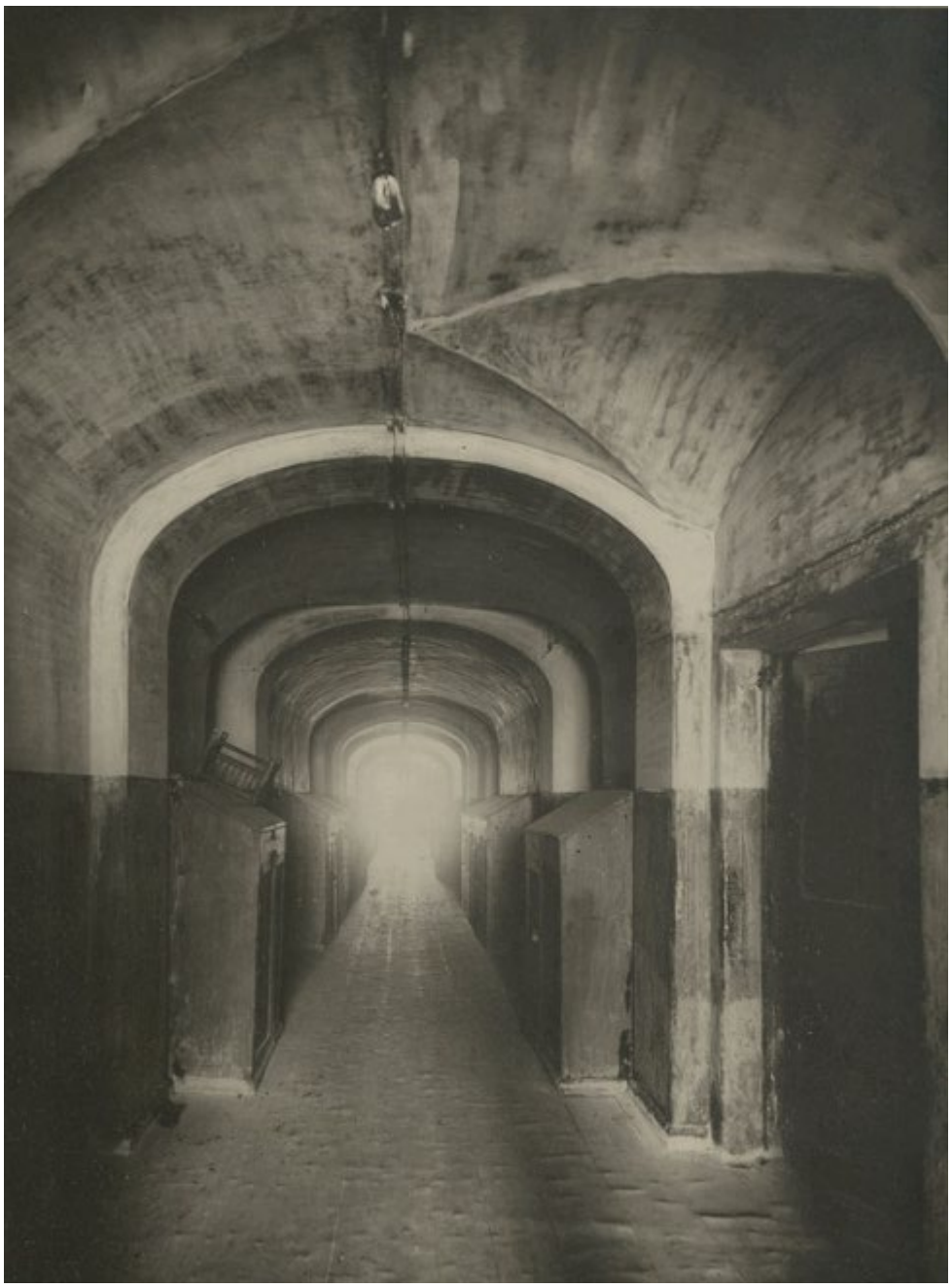
44. Общежитие фабрики "Рабочий" (бывшей фабрики Максвелла). Вид на пролёт лестницы. Фотография. Автор фото неизвестен. 1920-е—1930-е гг. // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=12213428 (дата обращения 12.12.2025).

45. Вид лестницы в общежитии фабрики "Рабочий". Фотография. Автор фото неизвестен. 1930-е гг. // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=12213360 (дата обращения 12.12.2025).

46. Мемориальная доска на стене пятиэтажного здания ткацкой фабрики "Рабочий" (бывшей фабрики Максвелл) за Невской заставой, посвящённая забастовке рабочих 1898 года. Улица Ткачей, дом № 3. Фотография. Автор фото неизвестен. 1935–1939 гг. // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=27079518 (дата обращения 12.12.2025).

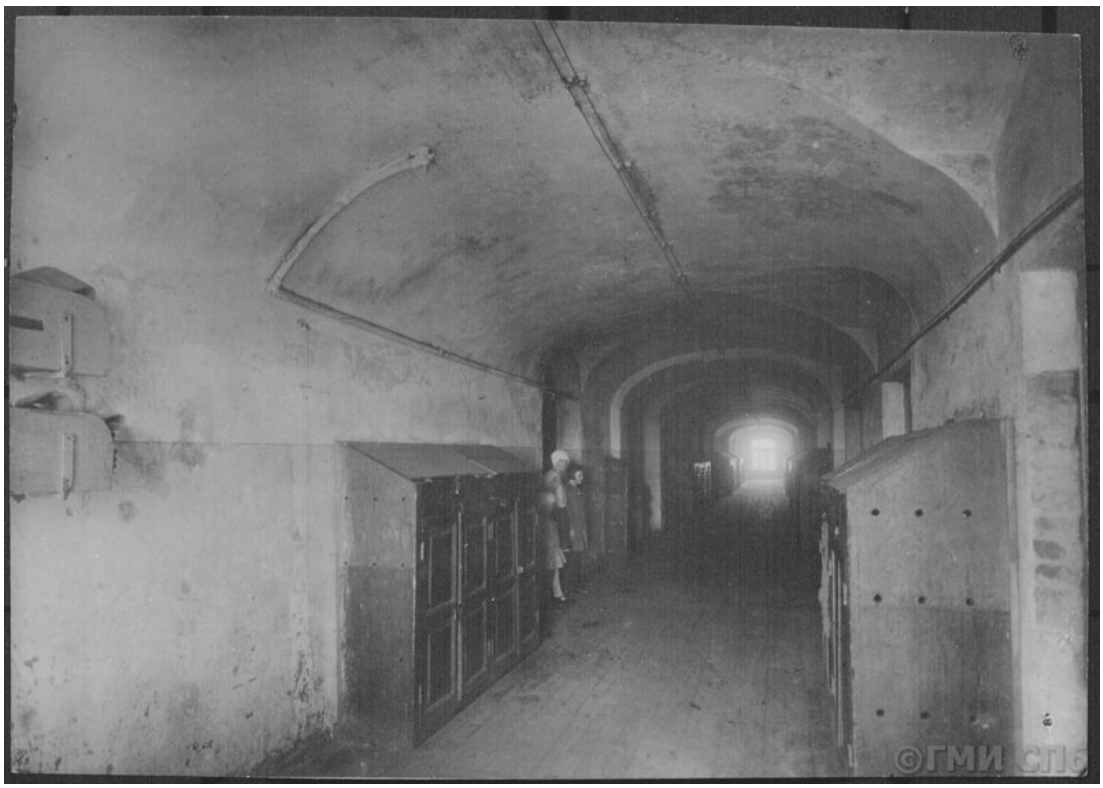
47. Улица Ткачей, дом № 3. Бывшая казарма для рабочих фабрики Максвелла. Фотография. Автор фото неизвестен. 1939 г. // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=51630315 (дата обращения 12.12.2025).

48. Улица Ткачей, дом № 3. Бывшая казарма для рабочих фабрики Максвелла. Фотография. Автор фото неизвестен. 1939 г. // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=51630265 (дата обращения 12.12.2025).



49. Улица Ткачей, дом № 3. Бывшая казарма для рабочих фабрики Максвелла. Коридор. Фотография. Автор фото неизвестен. 1939 г. // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=51630377 (дата обращения 12.12.2025).

50. Улица Ткачей, дом № 3. Бывшая казарма для рабочих фабрики Максвелла. Лестница. Фотография. Автор фото неизвестен. 1939 г. // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=51630345 (дата обращения 12.12.2025).



51. Внутренний вид коридора в общежитии фабрики "Рабочий" (в бывшей казарме фабрики Максвелла) на улице Ткачей. Копия. Фотография. Автор фото неизвестен. 1957 г. (с оригинала 1920-х гг.) // Источник: https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=40088454 (дата обращения 12.12.2025).

52. Улица Ткачей, дом 3. Фотография. Автор фото неизвестен. 1965 г. // Источник: https://pastvu.com/p/1780659 (дата обращения 12.12.2025).

53. Улица Ткачей. Фотография. Автор фото – И. Стесев. 1986 г. // Источник: https://pastvu.com/p/1141205 (дата обращения 12.12.2025).

54. Перспектива улицы Ткачей. Фотография. Автор фото – Овчинников К.В. 1989 г. // Источник: https://pastvu.com/p/2381151 (дата обращения 12.12.2025).

Список использованных источников:

Библиография:

1. Горбачевич К.С., Хабло Е.П. Почему так названы? Л., 1985.
2. Ежегодник Общества архитекторов-художников. Вып. 12. СПб., 1927.
3. Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность. Справочник. / Под ред. Кирикова Б.М. СПб., 2001.
4. Ленинград: путеводитель. Второе издание. / Сост.: Витязева В.А., Кириков Б.М. Л., 1986.
5. Синдаловский Н. Книга Перемен. Судьбы петербургской топонимики в городском фольклоре. М., 2009.
6. Скородников М.Г. Рабочий. Очерк истории ордена Октябрьской Революции прядильно-ткацкой фабрики «Рабочий». Л., 1971.
7. Тимофеев В.Н., Порецкина Э.Н., Кфремова Н.Н. Мемориальные доски Санкт-Петербурга: Справочник. СПб., 1999.

Архивные источники:

1. Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб):
   1.1. Ар 224611.
2. Центральный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб):
   2.1. Ф. 1414. Оп. 1. Д. 20а.

Интернет-ресурсы:

1. https://pastvu.com/
2. http://www.etomesto.ru/
3. https://www.citywalls.ru/.

Иная специальная и техническая документация:

1. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы раздела «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия» проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой 1,2 этапы строительства» по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105 (участок 2)», обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской (с флигелем), местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., 105, лит. А, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 N

73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объектов культурного наследия, разработанного ООО «Специализированный застройщик Бонава» в 2022 году, шифр 28018-RT-12-СОКН. СПб., 2022.