

АКТ

государственной историко-культурной экспертизы

документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ на земельном участке по объекту «Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А (кадастровый номер 78:10:0520901:1999).

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

1. Дата начала и окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 17.10.2023 по 23.10.2023 г.

2. Место проведения экспертизы:

г. Санкт-Петербург

3. Заказчик экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский центр «Актуальная археология» (ООО «НИЦ «Актуальная археология»), 197110, г. Санкт-Петербург, Константиновский пр., д.11, лит. А, пом. 1-Н,6,7,8 ИНН 7814289715.

4. Сведения об эксперте:

- фамилия, имя, отчество – Жданов Николай Сергеевич;
- образование – высшее, Тверской государственный университет, исторический факультет, специальность - история;
- стаж работы – 14 лет;
- место работы и должность – Общество с ограниченной ответственностью «АРХГЕОПРОЕКТ» (ООО «АРХГЕОПРОЕКТ»), ведущий специалист.

– реквизиты аттестации – Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1039 от 23.06.2021 г.;

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

– документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;

– документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ.

4.1. Отношения к заказчику

Эксперт:

- не имеет родственных связей с заказчиком (его должностным лицом или работником) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры, полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тети));

- не состоит в трудовых отношениях с заказчиком;

- не имеет долговые или иные имущественные обязательства перед заказчиком (его должностным лицом или работником), а заказчик (его должностное лицо или работник) не имеет долговые или иные имущественные обязательства перед экспертом;

- не владеет ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;

- не заинтересован в результатах исследований либо решении, вытекающем из заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

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

Эксперт признает свою ответственность за соблюдение принципов проведения экспертизы, установленных ст.29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах

культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее в тексте – Федеральный закон); за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы. и обязуется выполнять требования п.17 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

6. Основание проведения государственной историко-культурной экспертизы:

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе и последующие дополнения к нему, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 г. № 569;
- Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №01-43-20318/23-0-1 от 21.08.2023 г.;
- Договор №23-207 от 05.09.2023 г. между ООО «НИЦ «Актуальная археология» и ООО «Инвест-Проект», ООО «Инвест-Трейд»;
- Договор подряда № 171023 от 17.10.2023 г. между экспертом Ждановым Н.С. и ООО «НИЦ «Актуальная археология» на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

7. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст.30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке с кадастровым номером 78:10:0520901:1999, предназначенном под размещение объекта «Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А.

8. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение наличия или отсутствия объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельном участке по объекту «Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А (кадастровый номер 78:10:0520901:1999), подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 работ по использованию лесов и иных

работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных земельных участках, землях лесного фонда либо водных объектах или их частях объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия в соответствии со статьей 3 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002.

9. Перечень документов, представленных Заказчиком:

- Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №01-43-20318/23-0-1 от 21.08.2023;
- Выписка из ЕГРН; копии свидетельств о государственной регистрации права на ООО «Инвест-Трейд» и на ООО «Инвест-Проект»;
- Генеральный план земельного участка;
- Схема расположения земельного участка на кадастровой карте и ситуационная схема земельного участка;
- Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 78:10:0520901:1999 № РФ-78-2-07-000-2023-1972-0;
- Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 78:10:0520901:1999 № РФ-78-2-07-000-2023-1963-0;
- Техническое задание к Договору №23-207 от 05.09.2023 г. между ООО «НИЦ «Актуальная археология» и ООО «Инвест-Проект», ООО «Инвест-Трейд»;
- Техническая документация *«Заключение о выполнении археологического обследования земельного участка по объекту «Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А (кадастровый номер 78:10:0520901:1999)»*, ООО «НИЦ «Актуальная археология», Санкт-Петербург, 2023 г.;
- Договор подряда № 171023 от 17.10.2023 г. между экспертом Ждановым Н.С. и ООО «НИЦ «Актуальная археология» на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

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

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

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

При подготовке настоящего акта изучена и проанализирована в полном объеме документация, представленная заказчиком, на соответствие действующему законодательству

в сфере охраны объектов культурного наследия. Для экспертизы привлечены необходимые данные и источники, дополняющие информацию о земельном участке с точки зрения обнаружения объектов культурного наследия и объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия. Особое внимание уделялось картографическим материалам, данным дистанционного зондирования земной поверхности землеотвода, материалам полевых и историко-архивных исследований прошлых лет, в том числе на территориях, близких по физико-географическим характеристикам. Имеющийся и привлеченный материал достаточен для подготовки заключения государственной историко-культурной экспертизы.

Результаты исследований, проведенных в рамках настоящей экспертизы, оформлены в виде настоящего Акта.

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

12.1. Общие сведения:

Земельный участок по объекту: «Объект: Гостиничного обслуживания, встроенно-пристроенного подземного гаража» по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А (кадастровый номер: 78:10:0520901:1999), расположен вне зон охраны объектов культурного наследия.

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия. К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры не располагает сведениями о наличии либо отсутствии объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия. В связи с этим, а также в соответствии с требованиями ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», требуется проведение государственной историко-культурной экспертизы земельного участка путем археологической разведки.

Археологическое обследование (разведка) рассматриваемого земельного участка было выполнено по договору №23-207 от 05.09.2023 г., заключенному между ООО «НИЦ «Актуальная археология» и ООО «Инвест-Проект», ООО «Инвест-Трейд», на основании действующего законодательства, по открытому листу №4451-2023, выданному по решению Министерства культуры Российской Федерации от 28.09.2023 г. научному сотруднику ООО «НИЦ «Актуальная археология» Фурасьеву Алексею Геннадьевичу на право проведения археологических разведок с осуществлением локальных земляных работ на указанной

территории в целях выявления объектов археологического наследия, уточнения сведений о них и планирования мероприятий по обеспечению их сохранности. Срок действия открытого листа – с 28.09.2023 г. по 31.12.2023 г.

По результатам археологического обследования была составлена техническая документация *«Заключение о выполнении археологического обследования земельного участка по объекту «Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А (кадастровый номер 78:10:0520901:1999)»* (Приложение № 2).

12.2. Описание современного состояния:

Обследуемый участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999 располагается в Калининском районе г. Санкт-Петербурга. Участок имеет неправильную форму и ориентирован по оси СВ-ЮЗ. В центре участка располагается здание торгового центра, перед ним в северо-восточной части – платная парковка. С северо-востока исследуемая территория граничит с проспектом Науки, юго-восточную часть участка отделяет от улицы Бутлерова жилой дом. Весь участок, не занятый застройкой, заасфальтирован, за исключением небольших газонов в северо-западной его части.

12.3. Сведения о правообладателях:

В Приложении №3 к настоящему Акту представлена выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999, а также копии свидетельств о государственной регистрации права на ООО «Инвест-Проект» и на ООО «Инвест-Трейд».

12.4. Краткие исторические сведения

Исследуемый участок территориально располагается в Калининском районе Санкт-Петербурга. Район образован в 1936 г. Первоначально он назывался Красногвардейским. В августе 1946 г. получил название Калининского в честь М. И. Калинина. Существующие границы района сформированы в 1973 г. Район занимает правобережный участок Приневской низины. С юга Калининский район ограничен Арсенальной и Свердловской набережными, на востоке граница с Красногвардейским районом проходит по Пискаревскому проспекту и вдоль улицы Руставели, на севере – с Всеволожским районом Ленинградской области – вдоль Суздальского проспекта, на западе – с Выборгским районом – по проспектам Культуры, Тихорецкому, Лесному, Полюстровскому, улицам Политехнической, Литовской и академика Лебедева.

Территориально исследуемый участок может быть отнесён к историческому району Санкт-Петербурга – «Гражданка». По имени района назван и современный Гражданский проспект, проходящий от проспекта Непокорённых до Суздальского проспекта. Его трасса сложилась ещё в начале XVIII века, когда здесь прошла дорога к деревне Мурино. В этой

деревне были поселены крестьяне из посёлков Муромского уезда. Направление Муринской дороги совпадало с направлением Гражданского проспекта на его участке от проспекта Непокорённых до Муринского ручья. Далее Муринская дорога поворачивала вправо, шла прямым лучом вплоть до Мурино. Исторически Гражданка занимала гораздо меньшую территорию, причем существовало несколько поселений, располагающихся рядом и плавно перетекающих друг в друга вдоль дороги до Мурино: Дорога в Гражданку, Колония Гражданка (она же Немецкая Гражданка) и Русская Гражданка. В 1712 году Петр I подарил деревню Мурино барону П.П. Шафирову. После того как в 1723 году Шафиров попал в опалу и был отправлен в ссылку, Петр I подарил Мурино генерал-майору И.Д. Дмитриеву-Мамонову, чья дочь в 1749 году продала имение Р.И. Воронцову. С тех пор и вплоть до самой революции селом Мурино владела семья Воронцовых. Р.И. Воронцов, расширяя имение, создал на его территории две деревни – Новую и Ручьи, куда переселял своих крепостных крестьян из собственных владений в других местах. В завещании Р.И. Воронцов оставил московскую и петербургскую недвижимость сыновьям. Таким образом, с 1774 года Мурино со всеми деревнями стало принадлежать Александру и Семену Воронцовым. При А.Р. Воронцове возникли деревни Горожанка (позже именовавшаяся Гражданкой), а также Рыбачья (потом Рыбацкая) и Лаврики.

В 1820-х годах рядом с Гражданкой возникла Колония Гражданка – одно из довольно многочисленных поселений немцев в предместьях Петербурга. Во второй половине 1820-х годов жители старых немецких колоний начали расселяться на территории между деревней Мурино и Спасской мызой, причем происходило это постепенно. В 1827 году братья Вализеры из Ново-Саратовки купили по 7,5 дес. земли, относившейся к Муринскому имению графа Воронцова. Впоследствии именно этот год, 1827-й, считался годом основания Колонии Гражданка. А в августе 1927 года колонисты торжественно отмечали 100-летие своего поселения. В 1830 году к братьям Вализерам присоединились немцы из Среднерогатской и Ижорской колоний: Амань приобрели участки в 10 и 19 десятин, Эйдемиллеры – два участка по 7,5 десятин, Шеффер – 15 десятин, Бауэр – 15 десятин. Тогда же А. Вализер присоединил к своему участку еще 7,5 десятин. Колонист Фогельзанг из Ново-Саратовки купил 15 десятин из располагавшихся тут же владений помещицы Быковой. Затем происходило дальнейшее расширение немецкой колонии, образовавшейся таким образом на старой Муринской дороге, которая вела к деревне Мурино. В 1836 году выходцы из Среднерогатской и Ново-Саратовской колоний приобрели 92 десятины земли у графа Воронцова, а также у владельцев соседних земель – помещиков Беклешова и Пискарева. В 1857 году колонист Бич из Среднерогатской колонии купил земельный участок в 40 десятин у генерала Чижикова. Еще в 1930-х годах недалеко от Гражданки, за деревней Ручьи, располагалось небольшое селение немецких колонистов, название которого шло от немецкой фамилии Бич. Стояло там в ту пору всего несколько домов, где жило несколько семей. Адрес звучал следующим образом: «Деревня Ручьи, поселок Бичи». Колония Гражданка относилась к Ново-Саратовскому

приходу, в нем немецкие колонисты составляли 97% прихожан. Кроме Гражданки и Ново-Саратовки, к приходу относились Среднерогатская, Фарфоровская, Ижорская, Ново-Парголовская колонии, Веселый Поселок и др. В немецкой колонии Гражданка находилась лютеранская кирха св. Николая. Ее построили в 1900 году на пожертвования прихожан-колонистов – в честь тезоименитства Государя Императора Николая II. В день святого Николая чудотворца, 6 декабря 1900 года, кирху освятил пастор Ново-Саратовского прихода Германн Бартельс, занимавший этот пост с 1875 года до начала XX века. Находилась кирха на углу нынешних Гражданского проспекта и улицы Гидротехников, примерно на том месте, где сейчас расположено здание телефонной станции. К кирхе был приписан молитвенный дом в немецкой колонии Веселый Поселок. Пастор Ново-Саратовского прихода имел «местопребывание» в Ново-Саратовке, и в течение каждого года он выступал с проповедями на немецком языке в других колониях, в том числе и в Гражданке. Кроме того, в колонии Гражданка существовала приходская школа, рассчитанная на 42 учащихся. Располагалась она за зданием лютеранской кирхи. 5 января 1935 года лютеранскую кирху закрыли и переделали ее в общежитие. Здание кирхи, по одним источникам, разрушили еще до войны, по другим, – разобрали на дрова во время блокады. К северу от Колонии Гражданка выросло русское село – Русская Гражданка, а позже вблизи дороги, связывавшей Гражданку с Петербургом, возникло еще одно поселение, где жили русские, финны и немцы – называлось оно «Дорога в Гражданку». Территориально все три поселения – Дорога в Гражданку, Колония Гражданка (Немецкая Гражданка) и Русская Гражданка – располагались вдоль теперешнего Гражданского проспекта. На картах Петербурга начала XX века и последующих десятилетий эта трасса обозначалась под названием «Гражданская дорога».

Точные границы поселений вдоль нынешнего Гражданского проспекта определить довольно сложно, поэтому можно лишь условно обозначить их, тем более что различные историки и краеведы порой противоречат друг другу. По всей видимости, примерно от нынешнего проспекта Непокоренных до улицы Фаворского находилось поселение под названием «Дорога в Гражданку», затем простиралась Колония Гражданка. Границей Колонии Гражданка и Русской Гражданки служила Лавровая улица (где-то здесь жил землевладелец Лавров). Она существовала до мая 1965 года и проходила от Гражданского проспекта в направлении улицы Бутлерова, причем отходила от Гражданского проспекта почти напротив Костромской улицы (ныне ул. Гидротехников), упиравшейся в проспект с противоположной стороны. Необходимо отметить, что нередко возникает путаница, поскольку поблизости проходила Лавровская дорога, чье название шло от имени того же вышеупомянутого землевладельца. По данным «Топонимической энциклопедии Санкт-Петербурга», название существовало с 1912 года до 1960-х годов. Проходила магистраль от нынешнего проспекта Непокоренных до улицы Руставели. Русская Гражданка заканчивалась примерно за нынешним проспектом Науки. Далее она плавно перетекала в деревню Ручьи. Эта деревня располагалась по обеим сторонам нынешнего Гражданского проспекта, территориально немного не доходя

до современного проспекта Просвещения. За деревней Ручьи вдали открывался чудесный вид на село Мурино, над которым возвышалась, как и сегодня, колокольня. Справа от дороги в Мурино простирались поля, а слева, примерно в полукилометре, находился эстонский хутор Рутта, за ним начинался лес.

На въезде в Мурино располагалась еще одна немецкая колония северных пригородов. Исследователи называют датами ее основания 1889 или 1895 годы. По воспоминаниям старожилов, эта немецкая колония не носила отдельного названия, а располагалась она вдоль дороги в Мурино, на протяжении около 800 метров, до современного железнодорожного переезда. Здесь стояло примерно около 60 колониетских домов. Сейчас на месте немецкой колонии у въезда в Мурино располагается район новостроек.

12.5. Анализ документации:

Представленная документация является результатом историко-культурного исследования территории, содержит результаты проведения археологических работ (разведок) на предмет наличия (отсутствия) объектов, обладающих признаками историко-культурного наследия, на земельном участке с кадастровым номером 78:10:0520901:1999, предназначенном под размещение объекта «Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А, общей площадью 10 158 кв. м, из которых застроенная площадь – 2200 кв. м.

Документация содержит текстовую и иллюстративную части. Текстовая часть отражает данные, полученные в ходе историко-библиографических и археологических исследований на территории испрашиваемого земельного участка, выводы. Иллюстративная часть содержит ситуационные планы и фотографические материалы, отражающие информацию по земельному участку и проведенным работам. Иллюстративная часть документации оформлена в виде приложения. В соответствии с представленными в документации данными для её подготовки использованы материалы историко-архивных изысканий, связанные с территорией обследования и результаты археологической разведки.

В октябре 2023 г. экспедицией Научно-исследовательского центра «Актуальная археология» (начальник Фурасев А.Г.) были проведены разведочные археологические работы (археологическая разведка) на земельном участке с кадастровым номером 78:10:0520901:1999, предназначенном под размещение объекта «Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А. Общая площадь участка 10 158 кв. м, застроенная площадь 2200 кв. м.

Археологическое обследование земельного участка было выполнено по Договору №23-207 от 05.09.2023 г. между ООО «Инвест-Трейд» и ООО «Инвест-Проект» с одной стороны и ООО «НИЦ «Актуальная археология» с другой, на основании Открытого листа №4451-2023, выданного по решению Министерства культуры Российской Федерации от 28.09.2023 г.

научному сотруднику ООО «НИЦ «Актуальная археология» Фурасьеву Алексею Геннадьевичу на право проведения археологических разведок на указанной территории в целях выявления объектов археологического наследия, уточнения сведений о них и планирования мероприятий по обеспечению их сохранности. Срок действия Открытого листа – с 28.09.2023 г. по 31.12.2023 г.

При подготовке исторической справки были проанализированы доступные картографические материалы XVII–XX веков. В ходе архивно-библиографических исследований установлено, что непосредственно на территории исследуемого участка объекты археологического наследия ранее не фиксировались. Территория обследования находилась в зоне активного хозяйственного освоения с периода не ранее конца XVIII в.

В ходе археологического обследования был произведен осмотр территории на предмет наличия объектов археологического наследия, заложен археологический шурф размером 2x2 м, общей площадью 4 кв. м. Глубина шурфа составила 1,5 м. В заполнении шурфа зафиксирован строительный мусор: кирпичи, дерево.

В результате археологического обследования земельного участка культурные отложения, комплексы и археологические материалы, отвечающие признакам объекта культурного наследия, выявлены не были.

Археологическое обследование было проведено согласно принятой научной полевой методике археологических исследований (Положение ОПИ ИА РАН №32 от 20.06.2018 г.).

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

- 1) Федеральный закон Российской Федерации от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- 2) Федеральный закон Российской Федерации от 05 апреля 2016 г. № 95-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- 3) Федеральный закон Российской Федерации от 23 июля 2013 г. № 245-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части пресечения незаконной деятельности в области археологии»;
- 4) Постановление Правительства Российской Федерации 24 октября 2022 г. № 1893 «Об утверждении Правил выдачи, приостановления и прекращения действия разрешений (открытых листов) на проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия, включая работы, имеющие целью поиск и изъятие археологических предметов»;
- 5) Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения о государственной

- историко-культурной экспертизе» от 15 июля 2009 г. № 569 (с изменениями и дополнениями);
- 6) Положение ОПИ ИА РАН № 32 от 20.06.2018 г. «О порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчётной документации»;
 - 7) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 29 мая 2014 г. № 110-01-39/05-ЕМ «Держателям и получателям разрешений (открытых листов) на проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия»;
 - 8) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 27 января 2012 № 12-01-39/05-АБ «Методика определения границ территорий объектов археологического наследия»;
 - 9) Витман, 1958 – Витман В.А. Ленинград. Планировка и застройка 1945-1957. Л., 1958.
 - 10) Глезеров, 2013 – Глезеров С.Е. Северные окраины Петербурга. Лесной, Гражданка, Ручьи, Удельная...М., 2013.
 - 11) Корзухина, 1954 – Корзухина Г.Ф. Русские клады. М., 1954.
 - 12) Лапшин, 1990 – Лапшин В.А. Археологическая карта Ленинградской области. Часть 1. Л., 1990.
 - 13) Лисовский, 1983 – Лисовский В.Г. Ленинград. Районы новостроек. Л., 1983.
 - 14) Рябинин, 1997 – Рябинин Е.А. Финно-угорские племена в составе Древней Руси. СПб., 1997.
 - 15) Седов, 1953 – Седов В.В. Этнический состав населения северо-западных земель Великого Новгорода (IX-XIV вв.)//СА. XVIII. М., 1953.
 - 16) Сорокин, 1996 - Сорокин П.Е. Археологические исследования и проблемы сохранения культурного слоя на территории Санкт-Петербурга//Археология Петербурга. Вып. I. СПб., 1996.
 - 17) Сорокин, 2006 – Сорокин П.Е. Погребальные памятники позднесредневекового времени на территории Санкт-Петербурга и окрестностей//Археология и история Пскова и Псковской земли. Псков, 2006.
 - 18) Сорокин, 2008 – Сорокин П.Е. О системе расселения в Приневье в допетровское время//Сельская Русь в IX–XVI вв. М., 2008.
 - 19) Тимофеев, 1993 – Тимофеев В.И. Памятники мезолита и неолита региона Петербурга и их место в системе культур Балтийского региона//Древности Северо-запада. СПб, 1993.

14. Обоснования вывода экспертизы:

При проведении государственной историко-культурной экспертизы было установлено, что археологические исследования на рассматриваемом земельном участке выполнены в соответствии с требованиями методики ведения археологических разведок и описания полученных результатов, изложенными в Положении от 20 июня 2018 г. № 32 «О порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчётной документации», утвержденном постановлением бюро Отделения историко-филологических наук Российской

академии наук.

Достоверность результатов полевых исследований не вызывает сомнений.

При проведении визуального изучения и археологических исследований на земельном участке с кадастровым номером 78:10:0520901:1999, предназначенном под размещение объекта «Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А, не обнаружено объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

Площадь обследованной территории является достаточной для определения наличия/отсутствия на данном участке объектов, обладающих признаками объектов историко-культурного наследия, в т.ч. памятников археологии.

15. Вывод экспертизы:

Экспертом сделан вывод о возможности (положительное заключение) проведения земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ ввиду отсутствия выявленных объектов археологического наследия на земельном участке с кадастровым номером 78:10:0520901:1999, предназначенном под размещение объекта «Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ.

Положительное заключение

16. Перечень приложений к заключению экспертизы.

Приложение № 1. Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №01-43-20318/23-0-1 от 21.08.2023 г.;

Приложение № 2. Техническая документация «Заключение о выполнении археологического обследования земельного участка по объекту «Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А (кадастровый номер 78:10:0520901:1999)», ООО «НИЦ «Актуальная археология», Санкт-Петербург, 2023 г.;

Приложение № 3. Выписка из ЕГРН; Свидетельство о государственной регистрации права на ООО «Инвест-Трейд»; Свидетельство о государственной регистрации права на ООО «Инвест-Проект»;

Приложение № 4. Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 78:10:0520901:1999 № РФ-78-2-07-000-2023-1972-0; Градостроительный план

земельного участка с кадастровым номером 78:10:0520901:1999 № РФ-78-2-07-000-2023-1963-0;

Приложение № 5. Генеральный план земельного участка;

Приложение № 6. Схема расположения земельного участка на кадастровой карте; ситуационная схема земельного участка;

Приложение № 7. Техническое задание к Договору №23-207 от 05.09.2023 г. между ООО «НИЦ «Актуальная археология» и ООО «Инвест-Трейд», ООО «Инвест-Проект»;

Приложение № 8. Договор подряда №171023 от 17.10.2023 г. между экспертом Ждановым Н.С. и ООО «НИЦ «Актуальная археология» на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

17. Дата оформления заключения экспертизы – 23.10.2023.

Аттестованный эксперт
по проведению государственной
историко-культурной экспертизы

 Н.С. Жданов

Приложение №1

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ на земельном участке по объекту «Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А (кадастровый номер 78:10:0520901:1999)

Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №01-43-20318/23-0-1 от 21.08.2023 г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

Генеральному директору
ООО «ПроектЭкоЛаб»
Феофанову А.А.

proecolab@yandex.ru

№01-43-20318/23-0-1 от 21.08.2023

№ 01-43-20318/23-0-0 от 21.08.2023

На № 232 от 21.08.2023

В ответ на Ваше обращение КГИОП сообщает, что земельный участок по объекту: **«Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража»** по адресу: **г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А** (кадастровый номер: 78:10:0520901:1999) расположен в границах:

– вне зон охраны объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен вне границ территории исторического поселения.

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия, на рассматриваемом земельном участке. В связи с этим, а также в соответствии с требованиями ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», требуется проведение государственной историко-культурной экспертизы земельного участка. Согласно требованиям п. 11.3

постановления Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» государственная историко-культурная экспертиза земельного участка проводится путем археологической разведки.

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

**Начальник Управления
государственного реестра
объектов культурного
наследия**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 06F237E849F3904F1FB4515726CECA1C
Владелец **Яковлев Петр Олегович**
Действителен с 31.10.2022 по 24.01.2024

П.О. Яковлев

Дьяконов Н.П.
(812)417-43-33
Долгушина М.И.
(812) 417-43-46

Приложение №2

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ на земельном участке по объекту «Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А (кадастровый номер 78:10:0520901:1999)

Техническая документация

«Заключение о выполнении археологического обследования земельного участка по объекту «Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А (кадастровый номер 78:10:0520901:1999)», ООО «НИЦ «Актуальная археология», Санкт-Петербург, 2023 г.



Общество с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский центр «Актуальная археология»

Утверждаю:
Генеральный директор
ООО «НИЦ «Актуальная археология»



И.А. Гарбуз

Техническая документация

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЫПОЛНЕНИИ АРХЕОЛОГИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ

**земельного участка по объекту «Объект: Гостиничного
обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража»,
по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова,
дом 42, литера А (кадастровый номер 78:10:0520901:1999)**

Объект: земельный участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999
Адрес: г. Санкт-Петербург, Калининский р-н, ул. Бутлерова, д. 42, лит. А

Основание: Договор №23-207 от 05.09.2023 г.
Заказчик: ООО «Инвест-Проект», ООО «Инвест-Трейд»
Исполнитель: ООО «НИЦ «Актуальная археология»

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
2023

АННОТАЦИЯ

Заключение посвящено результатам археологического обследования земельного участка (археологическая разведка) с кадастровым номером 78:10:0520901:1999, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А. Общая площадь участка 10 158 кв. м., застроенная площадь 2200 кв. м.

Отчет состоит из одного тома, в который входит: аннотация, текст отчета, приложение с альбомом иллюстраций (Рис. 1-20), копия Открытого листа №4451-2023 от 28.09.2023 г., копия сертификата соответствия №СДС.ФР.СМ.00579.21 от 24.09.2021 г.

Ключевые слова: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛИЦА БУТЛЕРОВА, ГРАЖДАНСКИЙ ПРОСПЕКТ, ПРОСПЕКТ НАУКИ, АРХЕОЛОГИЧЕСКИЙ ШУРФ.

СОДЕРЖАНИЕ

АННОТАЦИЯ.....	2
ВВЕДЕНИЕ.....	4
ОБОСНОВАНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТОВ АРХЕОЛОГИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ПРОЕКТНЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ.....	6
МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ АРХЕОЛОГИЧЕСКИХ РАБОТ.....	11
ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА ПО РАЙОНУ ОБСЛЕДОВАНИЯ.....	13
РЕЗУЛЬТАТЫ АРХЕОЛОГИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ.....	24
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	25
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	26
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	27
СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ.....	28
АЛЬБОМ ИЛЛЮСТРАЦИЙ.....	30
ОТКРЫТЫЙ ЛИСТ №4451-2023 от 28.09.2023 г.(копия).....	42
СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ №СДС.ФР.СМ.00579.21 от 24.09.2021 г. (копия).....	43

ВВЕДЕНИЕ

В октябре 2023 г. экспедицией Научно-исследовательского центра «Актуальная археология» (начальник Фурасьев А.Г.) были проведены разведочные археологические работы (археологическая разведка) на земельном участке с кадастровым номером 78:10:0520901:1999, предназначенном под размещение объекта «Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А. Общая площадь участка 10 158 кв. м, застроенная площадь 2200 кв. м.

Археологическое обследование земельного участка было выполнено по Договору №23-207 от 05.09.2023 г. между ООО «Инвест-Трейд» и ООО «Инвест-Проект» с одной стороны и ООО «НИЦ «Актуальная археология» с другой, на основании Открытого листа №4451-2023, выданного по решению Министерства культуры Российской Федерации от 28.09.2023 г. научному сотруднику ООО «НИЦ «Актуальная археология» Фурасьеву Алексею Геннадьевичу на право проведения археологических разведок на указанной территории в целях выявления объектов археологического наследия, уточнения сведений о них и планирования мероприятий по обеспечению их сохранности. Срок действия Открытого листа – с 28.09.2023 г. по 31.12.2023 г.

Цель работ: выявление объектов археологического наследия, уточнение сведений о них и планирование мероприятий по обеспечению их сохранности.

Задачи работ:

- поиск и определение границ вновь выявленных объектов археологического наследия либо установление факта их отсутствия на обследуемой территории;
- в случае обнаружения объектов археологического наследия в зоне строительства - планирование мероприятий по обеспечению их сохранности.

Итоги: в ходе археологического обследования был произведен осмотр территории на предмет наличия объектов археологического наследия, заложен археологический шурф размером 2х2 м, общей площадью 4 кв. м. Глубина шурфа составила 1,5 м. В заполнении шурфа зафиксирован строительный мусор: кирпичи, дерево. В результате археологического обследования земельного участка культурные отложения, комплексы и археологические материалы, отвечающие признакам объекта культурного наследия, выявлены не были.

Археологические работы выполнены сотрудниками ООО «НИЦ «Актуальная археология»:

1. Фурасьев Алексей Геннадьевич: руководитель работ, держатель Открытого листа, написание отчета;

2. Тарасов Игорь Иванович: заместитель руководителя работ, фотофиксация, написание отчета, камеральные работы.

Археологическое обследование земельного участка было проведено согласно принятой научной полевой методике археологических исследований (Положение ОПИ ИА РАН № 32 от 20.06.2018 г.) и выполнено в полном объеме исходя из технического задания к Договору №23-207 от 05.09.2023 г.

**ОБОСНОВАНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТОВ
АРХЕОЛОГИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ
ПРОЕКТНЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ**

§1. В пределах территории археологического обследования на земельном участке с кадастровым номером 78:10:0520901:1999, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 42, лит. А, действуют режимы охраны культурного слоя согласно Федеральному закону Российской Федерации № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 29 июня 2002 г., Федеральному закону Российской Федерации № 245-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части пресечения незаконной деятельности в области археологии» от 23 июля 2013 г., Федеральному закону Российской Федерации № 147-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 24 апреля 2020 г.,

§2. В понятие охраны культурного слоя включаются мероприятия, определенные законом Российской Федерации № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 29 июня 2002 г.

Федеральный закон регулирует отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия народов Российской Федерации. Закон направлен на реализацию конституционного права каждого на доступ к культурным ценностям и конституционной обязанности заботиться о сохранении исторического и культурного наследия, на реализацию прав народов на развитие своей культурно-национальной самобытности, защиту, восстановление и сохранение историко-культурной среды и сохранение источников информации о зарождении и развитии культуры.

Объекты культурного наследия являются неотъемлемой частью всемирного культурного наследия. Государство гарантирует сохранность объектов культурного наследия народов Российской Федерации в интересах настоящего и будущего поколений. Закон определил в качестве одной из приоритетных задач органов государственной власти Российской Федерации и органов государственной власти субъектов Российской Федерации охрану объектов культурного наследия (ст. 2).

Объекты археологического наследия и связанные с ними предметы материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, этнологии и антропологии, социальной культуры, и являющиеся свидетельством эпох, цивилизаций, подлинными источниками

информации о зарождении и развитии культуры, отнесены к объектам государственного недвижимого имущества.

Объекты археологического наследия относятся к отдельной категории и определены как частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (ст. 3).

В Законе № 73-ФЗ содержится требование об отнесении земельных участков в границах территорий объектов культурного наследия к землям историко-культурного значения (ст. 5), правовой режим на которых регулируется Федеральным Законом № 73-ФЗ, Земельным кодексом Российской Федерации (ст. 99) и Федеральным законом Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Согласно Закону № 73-ФЗ, объекты археологического наследия четко локализируются на исторически сложившихся территориях (ст. 3), с которыми они неразрывно связаны (ст. 5), но в гражданском обороте находятся раздельно (ст. 49, п. 2), поскольку могут являться только государственной собственностью (ст. 49, п.3).

§3. Учитывая научную и культурную ценность памятников археологии как объектов археологического наследия, а также то обстоятельство, что хозяйственное строительство может нанести памятникам существенный урон, законодательство предусматривает ряд мер по обеспечению их сохранности при строительных работах.

В случае присутствия объектов культурного наследия на территории, подлежащей освоению, в проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ должны быть внесены разделы об обеспечении сохранности обнаруженных объектов (ст. 36, п. 2). Финансирование работ по сохранению обнаруженных объектов осуществляется за счет заказчика проводимых работ по проектированию и проведению землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ (ст. 36, 37 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»; ст. 40-44, 47 Закона Российской Федерации «Об охране окружающей среды»; п. 40 Положения об охране и использовании памятников истории и культуры).

Действующим законодательством (Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», ст. 36, 37) предусматривается, что предпроектные, проектные, строительные и иные работы, создающие угрозу существования объектам археологического наследия, могут проводиться лишь после осуществления необходимых мероприятий, обеспечивающих

сохранность памятников. При этом полная стоимость проведения этих мероприятий целиком относится за счет средств физических и юридических лиц, являющихся заказчиками проводимых работ.

§4. Действующим российским законодательством на федеральном и региональном уровнях определены особенности проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объектов культурного наследия, в зонах их охраны, а также меры по обеспечению их сохранности при проведении указанных видов работ.

Действующее российское законодательство, а также отечественная и зарубежная практика знают следующие формы или варианты обеспечения сохранности памятников археологии в зонах строительных работ:

а) исключение площадей археологических памятников из зон проведения строительных работ (например, изменение линий дорожных трасс с тем, чтобы они не затрагивали археологические памятники, изменение местоположения отдельных сооружений и т.п.);

б) вынос (эвакуация) памятников за пределы зон проведения строительных работ. В связи с тем, что археологические памятники относятся к недвижимым памятникам истории и культуры, эта форма обеспечения сохранности может быть применена к ним в очень ограниченной степени и относится, как правило, лишь к деталям памятников (отдельные архитектурные детали, гробницы, наскальные рисунки и т.п.);

в) создание защитных сооружений, ограничивающих вредное воздействие проектируемых объектов на археологические памятники. Может рекомендоваться лишь при строительстве крупных водохранилищ и только в отношении наиболее ценных памятников общероссийского значения, так как стоимость создания защитных устройств, как правило, бывает выше стоимости полного научного исследования памятников;

г) согласно статье 40 Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» «в исключительных случаях под сохранением объекта археологического наследия понимаются спасательные археологические полевые работы (раскопки), осуществляемые в порядке, определенном статьей 45 настоящего Федерального закона». Это подразумевает полное научное исследование археологических памятников, целостность которых может быть нарушена в ходе строительства. Данный вид охранных работ применяется в исключительных случаях по согласованию с Органами охраны памятников при невозможности сохранения памятника археологии другими способами, когда

невозможно исключить памятник археологии из зоны строительных работ либо когда изменение проекта (перенос зоны строительства) экономически нецелесообразен;

д) археологические наблюдения в ходе производства геологических шурфов и вскрытия грунта для проведения разведочных, испытательных и иных инженерных предпроектных работ. Наблюдения проводятся в зонах охраняемого культурного слоя при проведении проектных и строительных работах при небольших вскрытиях грунта или при наличии переотложенного культурного слоя.

§5. Археологическое обследование земельного участка с кадастровым номером 78:10:0520901:1999, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 42, лит. А, проводится на основании существующей нормативно-технической документации:

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

2. **Федеральный закон Российской Федерации от 05 апреля 2016 г. № 95-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;**

3. **Федеральный закон Российской Федерации от 23 июля 2013 г. № 245-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части пресечения незаконной деятельности в области археологии»;**

4. **Постановление Правительства Российской Федерации 24 октября 2022 г. № 1893 «Об утверждении Правил выдачи, приостановления и прекращения действия разрешений (открытых листов) на проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия, включая работы, имеющие целью поиск и изъятие археологических предметов»;**

5. **Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» от 15 июля 2009 г. № 569 (с изменениями и дополнениями);**

6. **Положение ОПИ ИА РАН № 32 от 20.06.2018 г. «О порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации»;**

7. **Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 29 мая 2014 г. № 110-01-39/05-ЕМ «Держателям и получателям разрешений (открытых листов) на проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия»;**

8. **Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 27 января 2012 № 12-01-39/05-АБ** «Методика определения границ территорий объектов археологического наследия»;
9. **Закон Санкт-Петербурга от 12 июля 2007 г.** «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» (с изменениями на 23 декабря 2021 года).

МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ АРХЕОЛОГИЧЕСКИХ РАБОТ

При проведении археологического обследования земельного участка с кадастровым номером 78:10:0520901:1999, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А, использовалась методика, принятая в соответствии с «Положением о порядке проведения археологических полевых работ (археологических раскопок и разведок) и составления научной отчетной документации», утвержденным Бюро отделения историко-филологических наук Института археологии Российской академии наук № 32 от 20 июня 2018 года.

Изначально были проведены камеральные исследования: анализ исторических и современных карт и топографических условий участка обследования. Осуществлен сбор и анализ информации, архивных и письменных источников о наличии на изучаемой территории объектов археологического наследия. Изучена археологическая научная литература, посвященная данной территории. В результате проведенных работ была написана историческая справка об исследуемом участке.

После составления исторической справки была произведена археологическая разведка пешим маршрутом по территории, подлежащей хозяйственному освоению, с подробным визуальным изучением местности, дневниковым описанием и фотофиксацией ландшафта. На местах, потенциально благоприятных для поиска и обнаружений объектов археологического наследия, закладывались разведочные шурфы. Фотофиксация основных этапов работ производилась цифровой зеркальной камерой с широкоугольным объективом (CanonEOS D1100). Для указания масштаба при фотографировании использовалась геодезическая рейка длиной 2 м с сантиметровыми делениями.

В соответствии с требованиями пункта 3.19 «Положения о порядке проведения археологических полевых работ (археологических раскопок и разведок) и составления научной отчетной документации» в месте, где это было возможно и представлялось перспективным, был заложен шурф размером 2х2 м, общей площадью 4 кв. м. Глубина исследованного шурфа составила 1,5 м. Для привязки археологического шурфа к современной топографической основе (WGS-84) использовался прибор глобального позиционирования GarminGPSMap 62S.

Разборка напластований в шурфе производилась вручную, лопатами, методом горизонтальных зачисток, по пластам глубиной 0,1-0,2 м, либо, в случае выявления четко выраженной горизонтальной стратиграфии – послойно, с фотофиксацией. Расчистка объектов и пятен, участков погребенной почвы, переборка грунта велась при помощи ножей и пикировок. Для выявления структуры плотных поверхностей и удаления грунта в стесненных условиях при расчистке использовались щетки, кисти и совки.

Культурный слой выбирался до материка – естественной поверхности грунта, не затронутой антропогенными воздействиями, с последующей зачисткой его поверхности, а также всех боковых стенок, и затем фиксацией всех полученных планов, разрезов, профилей.

Согласно пункту 3.8. «Положения», в шурфе производилась контрольная прокопка верхней части археологически стерильного слоя, подстилающего почвенный горизонт (материка).

После проведения археологических изысканий была произведена полная рекультивация шурфа методом обратной засыпки отработанного грунта.

ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

Исследуемый участок территориально располагается в Калининском районе Санкт-Петербурга (рис. 1-3). Район образован в 1936 г. Первоначально он назывался Красногвардейским.

В августе 1946 г. получил название Калининского в честь М. И. Калинина. Существующие границы района сформированы в 1973 г. Район занимает правобережный участок Приневской низины. С юга Калининский район ограничен Арсенальной и Свердловской набережными, на востоке граница с Красногвардейским районом проходит по Пискаревскому проспекту и вдоль улицы Руставели, на севере – с Всеволожским районом Ленинградской области – вдоль Суздальского проспекта, на западе – с Выборгским районом – по проспектам Культуры, Тихорецкому, Лесному, Полуостровскому, улицам Политехнической, Литовской и академика Лебедева.

Освоение территории в период мезолита – неолита – раннего металла

Письменные источники по истории Нижнего Приневья до основания Санкт-Петербурга немногочисленны. Наиболее подробную информацию о хозяйственном освоении дельты Невы предоставляют шведские и русские карты XVII – начала XVIII столетий. Помимо того, характер и этапы освоения этого региона в более ранние периоды истории освещены в Писцовых и Обычных книгах XV-XVI вв. Основным же источником для раннего периода освоения данного региона являются материалы, полученные в результате проведения археологических исследований.

Освоение русского Северо-Запада и территорий Нижнего Приневья, дельты Невы начинается в IX-VII тыс. до н.э. в связи с отступлением ледника и окончанием Валдайского оледенения. Первые группы охотников, проникающих в данный регион, заселяются по берегам многочисленных рек и озёр. Стоянки этого времени связываются с культурой Кунда и известны в северной части Карельского перешейка, у устья реки Нарвы, в Центральном Полужье и Юго-Восточном Приладожье (Сорокин, 2008. С. 352). Для эпохи мезолита наиболее изученной является стоянка Соколок в Лужском районе. Стоянка располагается в 50 км к западу-северо-западу от г. Луга на южном берегу Соколецкого озера (Тимофеев, 1993. С. 9). Значительная часть археологического материала представлена изделиями из кости и рога. Среди орудий преобладают наконечники гарпунов. Основная масса археологического материала имеет аналогии среди находок культуры Кунда Эстонии и Латвии. Хронологически стоянка может быть отнесена к периоду среднего мезолита, датируемого бореальным климатическим периодом (там же. С. 11).

К позднемезолитическим памятникам на территории Ленинградской области относят и местонахождение Тырвала. Памятник был обнаружен на правом берегу р. Нарва в непосредственной близости к границе между Россией и Эстонией при разработке карьера. Мезолитические находки здесь относятся к позднему этапу культуры Кунда и представлены костяными наконечниками, костяным кинжалом с зигзагообразным орнаментом и т.н. «скульптурой змеи». Материалы местонахождения Тырвала имеют аналогии, происходящие из позднемезолитических комплексов Юго-Восточной Латвии, датированных рубежом VI-V тыс. до н.э. (там же. С. 15).

Среди мезолитических памятников выделяется уникальный комплекс Антреа-Корпилахти, расположенный на севере Карельского перешейка. В результате археологических работ были обнаружены остатки рыболовных сетей, изделия из кости, рога и камня. Уникальность памятника обусловлена условиями залегания находок. Местонахождение связано с депрессией, расположенной в пределах древнего пролива, соединявшего Ладожское озеро с Литориновым морем (там же. С. 17-18).

Более широко представлены в регионе памятники эпохи неолита сер. V–II тыс. до н.э. На территории окрестностей Петербурга основная их часть обнаружена на северном побережье Финского залива – в районе Сестрорецка, в Южной части Карельского перешейка – на берегу Токсовского озера. Неолитические материалы были выявлены на южном берегу Финского залива в районе Петродворца. Имеются также сведения об обнаружении каменных орудий в среднем течении реки Ижоры. Одним из наиболее ярких памятников эпохи неолита является стоянка Сяберская III, расположенная в Лужском районе, на восточном берегу Сяберского озера, в 1 км к востоку от дер. Сяберо. Отличительной особенностью стоянки является наличие мощных (до 1 м) культурных отложений, в которых обнаружены материалы эпохи неолита и раннего металла. Среди неолитических находок выделяют гребенчато-ямочную керамику и керамику нарвского типа (там же. С. 18). К памятникам ранне-неолитической нарвской культуры относят стоянку Мерево II, расположенную на южном берегу озера Мерево, к востоку от г. Луга. Для данного памятника также характерна многократность заселения (там же. С. 19-20).

Кроме юга Ленинградской области материалы нарвской культуры встречаются на территории Южного Приладожья. К таким памятникам относится стоянка у дер. Березье Волховского района. Стоянки нарвского типа в южных районах Ленинградской области составляли восточную периферию ареала нарвской культуры. На территории Приладожья и Карельском перешейке встречаются материалы иного облика – культуры Сперрингс, основным ареалом которой является территория Финляндии. Керамика культуры Сперрингс обнаружена среди материалов стоянки Хяйринмяки, к востоку от г. Выборг, на

оз. Хепоярви, стоянке Березье и в материалах поселения Усть-Рыбежна I. Неолитические памятники, характеризующимся гребенчато-ямочной керамикой, преимущественно локализируются на территории Карельского перешейка. Среди памятников здесь стоит отметить стоянку на оз. Хепоярви, Усть-Рыбежна I, стоянка Венкуль, стоянка Ломми. Гребенчато-ямочная керамика существует на данной территории в конце III – начале II тыс. до н.э.

Уникальным памятником эпохи неолита – раннего металла является поселение Охта-I, расположенное на побережье мыса при слиянии рек Охты и Невы на территории Санкт-Петербурга. Датировка памятника – IV-III тыс. до н.э. Памятники эпохи раннего металла II-I тыс. до н.э. немногочисленны в данном регионе. Два памятника, содержащие материалы эпохи раннего металла, были обнаружены вблизи Сестрорецка и Лахты. Среди памятников Ленинградской области стоит отметить Усть-Рыбежна II, III, Мерехово, Новая Ладога, Белое озеро, Тарховская.

Освоение территории в средние века – новое время

Второй этап интенсивного освоения данного региона начинается со второй половины I тыс. н.э. Согласно письменным и археологическим свидетельствам, начиная с раннего средневековья Нева являлась важнейшим участком международных водных путей, по которым осуществлялись разносторонние контакты народов Восточной и Северной Европы, а позднее Руси со странами Балтийского региона. К этому периоду относятся монетные клады (VIII–XI вв.), найденные на побережье Финского залива у устья Невы (Сорокин, 1996. С. 24-25). Монетно-вещевые и вещевые клады середины XI–XII вв. были обнаружены в зоне плотного расселения на северной окраине Ижорского плато и в Южном Приладожье (Корзухина, 1954. С. 25, 39, 101-102). Все они связываются с водным путем, проходившим по Финскому заливу, Неве и Ладоге. Ближайшие к Нижнему Приневью скопления монетных кладов известны в достаточно плотно заселенных районах Верхнего и Нижнего Поволжья, а также в Северной Эстонии. Клады, обнаруженные на побережье Финского залива у устья Невы, где вообще не известны поселения того времени, могли быть связаны с местами транзитных стоянок судов, определявшихся сменой условий плаваний. Вероятно, что уже в этот период на побережье имелись временные поселения, жители которых занимались рыбной ловлей и обслуживанием международных торговых перевозок, а также места проведения международных торгов, куда в определенное время стекалось окрестное население (Сорокин, 1996. С. 24-25). Однако, судя по археологическим данным, основные районы расселения этого времени находились на удалении от побережья Финского залива, Невы и Юго-Западного Приладожья. Археологические памятники средневекового времени на

территории Приневья, в отличие от соседних Ижорского плато, Нижнего Поволховья и Карельского перешейка, почти не известны. Ареал распространения курганов и жальников на севере Ижорского плато совпадает с его географическими границами – Балтийско-Ладожским глинтом, удаленным на 20-50 км от берега Финского залива. Наиболее близкие к устью Невы древнерусские курганные и курганно-жальничные могильники XII–XIV вв. известны на северной и северо-восточной окраинах Ижорского плато, распространяясь до реки Коваши и истоков Ижоры (Седов, 1953. С. 200-202, Лапшин, 1990. С. 69, 79). Складывается впечатление, что северная граница древнерусского расселения в этом районе оставалась стабильной на протяжении двух столетий – с XII в. по XIV в. Наиболее древние археологические материалы, которые могут свидетельствовать о постоянной оседлости, происходящие непосредственно с побережья Невы – фрагменты керамических сосудов датируются XIV–XVI вв. (Сорокин, 1996. С. 29, 35-36).

На территории по южному берегу Финского залива, в бассейнах рек Невы и Ижоры и Южном Приладожье известно незначительное количество грунтовых могильников ижоры: Войсковоро, Мишкина и Пупышево. Из разрушенных погребений ижоры происходят, вероятно, и украшения карельских типов, найденные у деревень Колтуши и Порошкино II. Эти находки могут быть суммарно датированы XI–XIV вв. Изучением их, начиная с 1930-х гг. занимались В.В. Седов, Е.А. Рябинин (Седов, 1953. С. 200-202, Рябинин, 1997. С. 60-81). В 1980-90 гг. О.И. Коньковой изучались грунтовые могильники, связываемые с ижорой, на побережье Финского залива – в западной части Ленинградской области.

В 1990-2005 гг. в процессе работ Санкт-Петербургской археологической экспедиции было выявлено и частично исследовано несколько новых грунтовых могильников на территории Санкт-Петербурга и его окрестностей (Сорокин, 2006). В бассейне реки Мга у деревни Кирсино был исследован могильник ижоры XII – сер. XIII вв. с поверхностными погребениями в соединенных между собой каменных оградках округлой формы. Костные материалы за редким исключением не сохранились. Захоронения, в том числе парные, сопровождалось богатым погребальным инвентарем. К XIV-XVII в. могут быть отнесены грунтовые, преимущественно безынвентарные могильники. Среди них исследованные могильники в Усть-Рудице; в Санкт-Петербурге: на левом берегу реки Фонтанки, у устья реки Охты, и в Павловске, а также, известные по случайным находкам, захоронения в Верхней Рудице, Ропше, Карлино, Реполке, Лезье, Красном селе, в Лахте и на Стрелке Васильевского острова. Гатчинский могильник, частично раскопанный В.И. Равдоникасом, включал как курганные, так и грунтовые

погребения конца XIII – начала XV столетия, связываемые с племенем ижора. Часть исследователей согласилась с этой интерпретацией, отметив, однако, наличие в погребениях типичного древнерусского инвентаря (Седов, 1953. С. 202). Согласно другой точке зрения могильник связан с продвинувшимися сюда в XII-XV вв. с Ижорского плато славянскими земледельцами (Рябинин, 1997. С. 70–71).

Места концентрации поселений XVII столетия, совпадающие, в основном, с центрами погостов Ореховецкого уезда XV–XVI вв. (Введенский Дудоровский, Воздвиженский Корбосельский, Ильинский Келтушский, Никольский Ижерский, Никольский Ярвосольский), были наиболее освоенными землями еще в ижорское время, не позднее XII века. Они же стали районами первоочередной новгородской колонизации, происходившей, видимо в XIV–XV вв., с территории Ижорского плато и из Поволховья по рекам: Стрелке, Лиге, Славянке, Ижоре, Назию, Мге, Тосне, Неве и Охте. Одновременно происходило заселение этих территорий ижорским и карельским населением из южной части Карельского перешейка. Шведские карты XVII века показывают (рис. 4), что вся территория Приневья была населена очень неравномерно. Районы с наиболее плотным заселением были расположены, преимущественно, на некотором удалении от берегов Невы и Финского залива – в среднем течении притоков Невы и рек, впадавших в залив.

Обращают на себя внимание значительные поселенческие массивы в междуречье рек Стрелки и Лиги в их среднем течении (район от Дудергофа до Ропши), в среднем течении рек Ижоры (район Войскорово) и Назию. Меньшие по размерам и плотности поселенческие массивы прослеживаются: в устье и среднем течении реки Мги, в междуречье Славянки и Черной (район Пулково – Царское село), в верхнем течении Славянки (район Павловска пос. Динамо), вдоль южного побережья Финского залива – в районе высот, примыкающих с юга к Стрельне, Петергофу и Ломоносову. Севернее Невы это территории в среднем течении Охты и Колтушской возвышенности (Сорокин, 2008. С. 357).

Дельта Невы к этому времени была достаточно хорошо обжита. Одним из наиболее освоенных островов был современный Петроградский остров (старое название – Березовый, Койвасаари). На прилегающей территории концентрация населенных пунктов прослеживается вдоль дороги Выборг – Нарва. По южному и северному побережьям Финского залива населенные пункты располагались на некотором удалении от его береговой линии. Более освоенными были южные приморские земли в Дудергофском погосте, где они тянулись почти сплошной полосой по краю Балтийско-Ладожского уступа. Южнее этих земель располагался лесной массив. На севере в районе Лахты и

Лисьего носа окультуренные территории, окружавшие населенные пункты, представляли собой отдельные островки в окружении лесов (там же. С. 360).

Исследуемый участок в границах исторического района Гражданка в период нового времени

Территориально исследуемый участок может быть отнесён к историческому району Санкт-Петербурга – «Гражданка». «Гражданкой» сегодня называют обширный район новостроек, простирающийся от проспекта Непокоренных к северу – до Суздальского проспекта. По имени района назван и современный Гражданский проспект, проходящий от проспекта Непокорённых до Суздальского проспекта. Его трасса сложилась ещё в начале XVIII века, когда здесь прошла дорога к деревне Мурино. В этой деревне были поселены крестьяне из посёлков Муромского уезда. Направление Муринской дороги совпадало с направлением Гражданского проспекта на его участке от проспекта Непокорённых до Муринского ручья. Далее Муринская дорога поворачивала вправо, шла прямым лучом вплоть до Мурино. Исторически Гражданка занимала гораздо меньшую территорию, причем существовало несколько поселений, располагающихся рядом и плавно перетекающих друг в друга вдоль дороги до Мурино: Дорога в Гражданку, Колония Гражданка (она же Немецкая Гражданка) и Русская Гражданка (Глезеров, 2013. С. 251-252). В 1712 году Петр I подарил деревню Мурино барону П.П. Шафирову. После того как в 1723 году Шафиров попал в опалу и был отправлен в ссылку, Петр I подарил Мурино генерал-майору И.Д. Дмитриеву-Мамонову, чья дочь в 1749 году продала имение Р.И. Воронцову. С тех пор и вплоть до самой революции селом Мурино владела семья Воронцовых. Р.И. Воронцов, расширяя имение, создал на его территории две деревни – Новую и Ручьи, куда переселял своих крепостных крестьян из собственных владений в других местах. В завещании Р.И. Воронцов оставил московскую и петербургскую недвижимость сыновьям. Таким образом, с 1774 года Мурино со всеми деревнями стало принадлежать Александру и Семену Воронцовым (там же. С. 254). Семен Романович пребывал в частых отъездах, и дело отца по благоустройству имения продолжил Александр Романович. Именно он покупал новые земли, крепостных крестьян и устраивал новые поселения. Так возникли при А.Р. Воронцове деревни Горожанка (позже именовавшаяся Гражданкой), а также Рыбачья (потом Рыбацкая) и Лаврики.

В 1820-х годах рядом с Гражданкой возникла Колония Гражданка – одно из довольно многочисленных поселений немцев в предместьях Петербурга. Немецкие колонисты появились в Петербургской губернии в эпоху царствования Екатерины Великой. Императрица в начале 1760-х годов своими манифестами пригласила иностранцев различных сословий селиться в России, обещая за это всяческие льготы, в

том числе свободу вероисповедания, свободу от податей и служб на срок от 10 до 30 лет и т. д. Однако из всех европейских народов откликнулись, в основном, только немцы, ибо большинство европейских монархов приняли меры против эмиграции своих подданных в Россию. Только немцы, и только из юго-западной части Германии, стали переселяться в Россию. Прибывающие немцы стали образовывать свои поселения – колонии, а называть их стали «колонистами». Жили они замкнуто, хранили национальные устои и традиции, любым способом сопротивляясь ассимиляции. Ярче всего немецкие поселения в России проявились в Крыму, в Новороссии, в Поволжье и в Петербургской губернии. Общее число немцев, прибывших к концу XVIII века, составило около 50 тысяч человек. Первой и одной из самых крупных колоний под Петербургом стала Ново-Саратовка, основанная в 1765 году переселенцами из Бранденбурга и Вюртемберга. Первоначально предполагалось, что они проследуют в район Саратова, и Петербург для них представлял место временного проживания. До Саратова они не доехали, однако свое поселение под Петербургом назвали «Ново-Саратовкой». Вскоре число колоний достигло уже не меньше десятка, они появились как в непосредственной близости к Петербургу, так и на отдаленной территории губернии. Девяносто два семейства колонистов поселили в окрестностях Ямбурга, они основали там три колонии – Луцкую, Порховскую и Франкфуртскую. До конца 1810-х годов на карте Петербургской губернии возникали колонии, заселявшиеся переселенцами, только что прибывшими из Германии. Затем образование колоний происходило за счет расселения выходцев из существующих колоний на новые земли, так что к началу XX века на территории губернии находилось не менее тридцати немецких поселений. Немецкие колонии были особым миром – замкнутым и обособленным. Внешний их облик резко отличался от русского окружения: широкие улицы, обсаженные деревьями в два ряда, сады, иногда кусты роз в цветнике. Колонисты хранили свои национальные и религиозные традиции, поэтому их поселения выглядели своеобразными немецкими уголками на российской земле. Между собой колонисты говорили по-немецки, женились и выходили замуж только за немцев из других колоний. Но в отношениях колонистов с жителями близлежащих мест не возникало межнациональных конфликтов. Власти проводили политику по достаточно равномерному расселению колонистов по территории Петербургской губернии и за ее пределами. Однако, как отмечает историк Е.В. Бахмутская, «подавляющее большинство колоний-выселок под Петербургом было основано без участия властей самими колонистами на купленной или арендованной земле. Крупные колонии возникали, как правило, не одновременно, а постепенно, по мере приобретения отдельными семьями все новых и новых земельных участков». Немецкая Колония Гражданка стала характерным

проявлением этого процесса. Во второй половине 1820-х годов жители старых немецких колоний начали расселяться на территории между деревней Мурино и Спасской мызой, причем происходило это постепенно. В 1827 году братья Вализеры из Ново-Саратовки купили по 7,5 дес. земли, относившейся к Муринскому имению графа Воронцова. Впоследствии именно этот год, 1827-й, считался годом основания Колонии Гражданка. А в августе 1927 года колонисты торжественно отмечали 100-летие своего поселения. В 1830 году к братьям Вализерам присоединились немцы из Среднерогатской и Ижорской колоний: Аманы приобрели участки в 10 и 19 десятин, Эйдемиллеры – два участка по 7,5 десятин, Шеффер – 15 десятин, Бауэр – 15 десятин. Тогда же А. Вализер присоединил к своему участку еще 7,5 десятин. Колонист Фогельзанг из Ново-Саратовки купил 15 десятин из располагавшихся тут же владений помещицы Быковой. Затем происходило дальнейшее расширение немецкой колонии, образовавшейся таким образом на старой Муринской дороге, которая вела к деревне Мурино. В 1836 году выходцы из Среднерогатской и Ново-Саратовской колоний приобрели 92 десятины земли у графа Воронцова, а также у владельцев соседних земель – помещиков Беклешова и Пискарева. В 1857 году колонист Бич из Среднерогатской колонии купил земельный участок в 40 десятин у генерала Чижикова. Забегая вперед, отметим, что еще в 1930-х годах недалеко от Гражданки, за деревней Ручьи, располагалось небольшое селение немецких колонистов, название которого шло от немецкой фамилии Бич. Стояло там в ту пору всего несколько домов, где жило несколько семей. Адрес звучал следующим образом: «Деревня Ручьи, поселок Бичи». Колония Гражданка относилась к Ново-Саратовскому приходу, в нем немецкие колонисты составляли 97% прихожан. Кроме Гражданки и Ново-Саратовки, к приходу относились Среднерогатская, Фарфоровская, Ижорская, Ново-Парголовская колонии, Веселый Поселок и др. В немецкой колонии Гражданка находилась лютеранская кирха св. Николая. Ее построили в 1900 году на пожертвования прихожан-колонистов – в честь тезоименитства Государя Императора Николая II. В день святого Николая чудотворца, 6 декабря 1900 года, кирху освятил пастор Ново-Саратовского прихода Германн Бартельс, занимавший этот пост с 1875 года до начала XX века. Находилась кирха на углу нынешних Гражданского проспекта и улицы Гидротехников, примерно на том месте, где сейчас расположено здание телефонной станции. К кирхе был приписан молитвенный дом в немецкой колонии Веселый Поселок. Пастор Ново-Саратовского прихода имел «местопребывание» в Ново-Саратовке, и в течение каждого года он выступал с проповедями на немецком языке в других колониях, в том числе и в Гражданке. Кроме того, в колонии Гражданка существовала приходская школа, рассчитанная на 42 учащихся. Располагалась она за зданием лютеранской кирхи. 5 января

1935 года лютеранскую кирху закрыли и переделали ее в общежитие. Здание кирхи, по одним источникам, разрушили еще до войны, по другим, – разобрали на дрова во время блокады (там же. С. 259, 272). К северу от Колонии Гражданка выросло русское село – Русская Гражданка, а позже вблизи дороги, связывавшей Гражданку с Петербургом, возникло еще одно поселение, где жили русские, финны и немцы – называлось оно «Дорога в Гражданку». Территориально все три поселения – Дорога в Гражданку, Колония Гражданка (Немецкая Гражданка) и Русская Гражданка – располагались вдоль теперешнего Гражданского проспекта. На картах Петербурга начала XX века и последующих десятилетий эта трасса обозначалась под названием «Гражданская дорога».

Точные границы поселений вдоль нынешнего Гражданского проспекта определить довольно сложно, поэтому можно лишь условно обозначить их, тем более что различные историки и краеведы порой противоречат друг другу. По всей видимости, примерно от нынешнего проспекта Непокоренных до улицы Фаворского находилось поселение под названием «Дорога в Гражданку», затем простиралась Колония Гражданка. Границей Колонии Гражданка и Русской Гражданки служила Лавровая улица (где-то здесь жил землевладелец Лавров). Она существовала до мая 1965 года и проходила от Гражданского проспекта в направлении улицы Бутлерова, причем отходила от Гражданского проспекта почти напротив Костромской улицы (ныне ул. Гидротехников), упиравшейся в проспект с противоположной стороны. Необходимо отметить, что нередко возникает путаница, поскольку поблизости проходила Лавровская дорога, чье название шло от имени того же вышеупомянутого землевладельца. По данным «Топонимической энциклопедии Санкт-Петербурга», название существовало с 1912 года до 1960-х годов. Проходила магистраль от нынешнего проспекта Непокоренных до улицы Руставели. Русская Гражданка заканчивалась примерно за нынешним проспектом Науки. Далее она плавно перетекала в деревню Ручьи. Эта деревня располагалась по обеим сторонам нынешнего Гражданского проспекта, территориально немного не доходя до современного проспекта Просвещения. За деревней Ручьи вдали открывался чудесный вид на село Мурино, над которым возвышалась, как и сегодня, колокольня. Справа от дороги в Мурино простирались поля, а слева, примерно в полукilометре, находился эстонский хутор Рутта, за ним начинался лес (там же. С. 256).

На въезде в Мурино располагалась еще одна немецкая колония северных пригородов. Исследователи называют датами ее основания 1889 или 1895 годы. По воспоминаниям старожилов, эта немецкая колония не носила отдельного названия, а располагалась она вдоль дороги в Мурино, на протяжении около 800 метров, до современного железнодорожного переезда. Здесь стояло примерно около 60 колонистских

домов. Сейчас на месте немецкой колонии у въезда в Мурино располагается район новостроек.

Хозяйственное освоение исследуемого участка в XX в.

До февраля 1923 года деревня Гражданка входила в Муринскую волость Петроградского уезда Петроградской губернии. Затем ее административная принадлежность часто менялась. Сначала Гражданка вошла в Ручьевский сельсовет Токсовской волости, а потом – в Муринский сельский совет. В феврале 1926 года она вновь передается в состав Ручьевского сельского совета. С февраля по август 1927 года Гражданка входила в Парголовскую волость, а с 1 августа 1927 года – в Парголовский район созданной тогда же Ленинградской области. С октября 1930 года Гражданку включили в состав Выборгского района Ленинграда.

В начале Великой Отечественной Войны по берегам Муринского ручья и Охты начал создаваться рубеж обороны. В короткий срок по берегам ручья возвели противотанковые валы. Во время войны на Гражданке разместилось несколько важных для обороны Ленинграда военных объектов. С осени 1941 года на Гражданке появился военный аэродром. Взлетно-посадочная полоса аэродрома пролегла по нынешнему проспекту Науки. Она начиналась от нынешнего Гражданского проспекта в направлении железнодорожной станции «Ручьи». Склад боеприпасов аэродрома находился в лесном массиве между современными улицами Верности и Пискаревским мемориалом, топливный склад – между проспектом Непокоренных и улицей Бутлерова. В 1944 г. начинается восстановление жилищного и хозяйственного фондов города.

В послевоенные годы, согласно генеральному плану развития города 1948 г. приоритетными направлениями в развитии города являлись юго-западное, южное и юго-восточное направления. В северных районах города приоритетной задачей выступает озеленение территории (Витман, 1958, С. 13-16). Проект планировки нового района Гражданки был разработан на рубеже 50-60-х гг. архитекторами А.И. Наумовым, О.С. Милбергом и В.П. Краснобрыжем. Перекресток проспектов Гражданского и Науки задумывался как главный общественный центр (Лисовский, 1983. С. 210-211). При массовом жилищном строительстве 1960-х годов деревенская застройка Гражданки была уничтожена, а на ее месте росли типовые новостройки. О немецкой колонии долгое время сохранялась память в виде полузаброшенного кладбища в районе нынешней улицы Бутлерова, где ныне располагается дворец спортивных игр «Зенит», строительство которого было завершено в 1976 г. В 1975 г. была открыта станция метро «Академическая». Современный облик Калининского района, сформировался уже в семидесятых годах XX века, когда значительно раздвинулись северные границы города и

обширные малоосвоенные территории стали местом массовых жилищных новостроек. Его границы, установленные в 1973 году, были частично изменены в 1988 г.

Картографический анализ

При подготовке исторической справки были проанализированы доступные картографические материалы XVII–XX веков. На шведских планах конца XVII в. отображена система поселений на территории Санкт-Петербурга и окрестностей. На плане, отображающем данную территорию в 1676 году, авторства Бергенгейма в районе исследуемой местности не отмечено каких-либо поселений. Ближайший населенный пункт – Sarranpolia – находится в 4,8 км к северо-востоку (рис. 4). На картах и планах XVIII в. ближайшими населёнными пунктами к исследуемому участку являются деревни Полюстрова (4 км к югу) и Мурина (4,5 км к юго-востоку) (рис. 5). На картах и планах XIX в. исследуемый участок локализуется вне зоны непосредственного хозяйственного освоения. Так на фрагменте «Семитопографической карты, включающей окружность С. Петербурга» 1810 г. исследуемый участок располагается на неосвоенной территории между населенными пунктами Горожанка (ок. 1,5 км к югу) и Ручьи (ок. 1 км к северу) (рис. 6). На достаточно подробном плане Санкт-Петербурга за авторством Роберта Гиллиса 1861 г. исследуемый участок располагается на северо-восточной окраине населенного пункта Гражданка, в 800 м к северо-востоку от объекта «Дача Вебера», на неосвоенной территории (рис. 7). На военно-топографической карте центральной части С. Петербургской губернии 1892 г. прослеживается расширение населенного пункта Гражданка в северном направлении. Тем не менее, исследуемый участок к концу XIX в. остается вне зоны прямого хозяйственного освоения (рис. 8). В первой половине XX в. исследуемый участок по-прежнему остается вне зоны внимания жителей близлежащих населенных пунктов (рис. 9). На немецких фотоснимках 1942 г. в непосредственной близости от зоны обследования, как указано выше, располагался аэродром. К западу от исследуемого участка локализуется малоэтажная жилая застройка. Началом активного освоения данной территории можно считать 60-е гг. XX в., когда начинается массовая жилая застройка данного района. На космическом снимке 1966 г. к востоку от исследуемого участка прослеживается застройка жилого квартала, однако к западу – сохраняется часть малоэтажной застройки, появившейся, очевидно в период 1944-1960 гг.

Выводы

В ходе архивно-библиографических исследований установлено, что непосредственно на территории исследуемого участка объекты археологического наследия ранее не фиксировались. Территория обследования находилась в зоне активного хозяйственного освоения с периода не ранее конца XVIII в.

РЕЗУЛЬТАТЫ АРХЕОЛОГИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ

Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999 располагается в Калининском районе г. Санкт-Петербурга. Участок имеет неправильную форму и ориентирован по оси СВ-ЮЗ. В центре участка располагается здание торгового центра, перед ним в северо-восточной части – платная парковка. С северо-востока исследуемая территория граничит с проспектом Науки, юго-восточную часть участка отделяет от улицы Бутлерова жилой дом. Весь участок, не занятый застройкой, заасфальтирован, за исключением небольших газонов в северо-западной части, на одном из которых был заложен шурф.

Шурф 1, площадью 4 кв. м, был ориентирован по оси СВ-ЮЗ, координаты шурфа:

МСК-1964		WGS-84	
X	Y	N	E
118552.94	102667.24	60.010916051	30.403081338

Мощность дерново-почвенного слоя составила 12-15 см.

Стратиграфия шурфа:

Северо-восточная стенка (Рис. 11, 18): под слоем дёрна зафиксирована коричневая гумусированная подсыпка с включением строительного мусора мощностью до 45 см с прорезающим её слоем жёлтого песка. Ниже – серый мешаный суглинок с включением битого кирпича, с прорезающими его в нижней части светлым мешаным суглинком. В нижнем левом углу зафиксировано бревно.

Юго-восточная стенка (Рис. 12, 18): под слоем дёрна зафиксирована коричневая гумусированная подсыпка с включением строительного мусора мощностью до 35 см с находящейся в ней асбесто-цементной трубой. Под ней находится жёлтый песок с включением строительного мусора мощностью до 35 см. Ниже – жёлтый песок.

Юго-западная стенка (Рис. 13, 19): под слоем дёрна зафиксирована коричневая гумусированная подсыпка с включением строительного мусора мощностью до 40 см с прорезающими её включениями асфальтовой крошки и песка с включением строительного мусора. Ниже – серый суглинок с включением битого кирпича.


Северо-западная стенка (Рис. 14, 19): под слоем дёрна зафиксирована коричневая гумусированная подсыпка с включением строительного мусора в правой части и серый суглинок с включением битого кирпича в левой части мощностью до 80 см с прорезающим его коричневым гумусом мощностью до 40 см. Ниже в мешаном суглинке был зафиксирован развал кирпичей в левой части и бревно в правой, находящиеся на сером суглинке (материк). При выполнении контрольного прокопа шурф начал заполняться водой, в связи с чем зачистить дно шурфа и выполнить контрольный прокоп стало невозможно.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В октябре 2023 г. экспедицией Научно-исследовательского центра «Актуальная археология» (начальник Фурасьев А.Г.) были проведены разведочные археологические работы (археологическая разведка) на земельном участке с кадастровым номером 78:10:0520901:1999, предназначенном под размещение объекта «Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А. Общая площадь участка 10 158 кв. м, застроенная площадь 2200 кв. м.

В ходе археологического обследования был произведен осмотр территории на предмет наличия объектов археологического наследия, заложен археологический шурф размером 2х2 м, общей площадью 4 кв. м. Глубина шурфа составила 1,5 м. В заполнении шурфа зафиксирован строительный мусор: кирпичи, дерево. В результате археологического обследования земельного участка культурные отложения, комплексы и археологические материалы, отвечающие признакам объекта культурного наследия, выявлены не были

Руководитель работ

 А.Г. Фурасьев

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ

1. Витман, 1958 – Витман В.А. Ленинград. Планировка и застройка 1945-1957. Л., 1958.
2. Глезеров, 2013 – Глезеров С.Е. Северные окраины Петербурга. Лесной, Гражданка, Ручьи, Удельная...М., 2013.
3. Корзухина, 1954 – Корзухина Г.Ф. Русские клады. М., 1954.
4. Лапшин, 1990 – Лапшин В.А. Археологическая карта Ленинградской области. Часть 1. Л., 1990.
5. Лисовский, 1983 – Лисовский В.Г. Ленинград. Районы новостроек. Л., 1983.
6. Рябинин, 1997 – Рябинин Е.А. Финно-угорские племена в составе Древней Руси. СПб., 1997.
7. Седов, 1953 – Седов В.В. Этнический состав населения северо-западных земель Великого Новгорода (IX-XIV вв.)//СА. XVIII. М., 1953.
8. Сорокин, 1996 - Сорокин П.Е. Археологические исследования и проблемы сохранения культурного слоя на территории Санкт-Петербурга//Археология Петербурга. Вып. I. СПб., 1996.
9. Сорокин, 2006 – Сорокин П.Е. Погребальные памятники позднесредневекового времени на территории Санкт-Петербурга и окрестностей//Археология и история Пскова и Псковской земли. Псков, 2006.
10. Сорокин, 2008 – Сорокин П.Е. О системе расселения в Приневье в допетровское время//Сельская Русь в IX–XVI вв. М., 2008.
11. Тимофеев, 1993 – Тимофеев В.И. Памятники мезолита и неолита региона Петербурга и их место в системе культур Балтийского региона//Древности Северо-запада. СПб, 1993.

ПРИЛОЖЕНИЕ

СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ

- Рис. 1. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Место проведения работ на карте города.
- Рис. 2. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Место проведения работ на карте города.
- Рис. 3. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Место проведения работ на кадастровой карте города.
- Рис. 4. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Место проведения работ на карте 1827 г. авторства Баргенгейма.
- Рис. 5. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Место проведения работ на карте 1792 года.
- Рис. 6. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Место проведения работ на фрагменте «Семи топографической карты, включающей окружность С. Петербурга» 1810 г.
- Рис. 7. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Место проведения работ на плане Санкт-Петербурга за авторством Роберта Гиллиса 1861 г.
- Рис. 8. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Место проведения работ на военно-топографической карте центральной части С. Петербургской губернии 1892 г.
- Рис. 9. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Место закладки шурфа до начала работ. Вид с СЗ.
- Рис. 10. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Место закладки шурфа. Вид с СЗ.
- Рис. 11. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Северо-восточная стенка. Вид с ЮЗ.
- Рис. 12. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Юго-восточная стенка. Вид с СЗ.
- Рис. 13. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Юго-западная стенка. Вид с СВ.
- Рис. 14. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Северо-западная стенка. Вид с ЮВ.
- Рис. 15. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Рекультивация. Вид с СЗ.
- Рис. 16. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Схема земельного участка с указанием места заложения шурфа.

Рис. 17. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Условные обозначения к чертежам.

Рис. 18. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Стратиграфия северо-восточной и юго-восточной стенок.

Рис. 19. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Стратиграфия юго-западной и северо-западной стенок.

Рис. 20. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Схема дна шурфа.

АЛЬБОМ ИЛЛЮСТРАЦИЙ (Рис. 1-20)

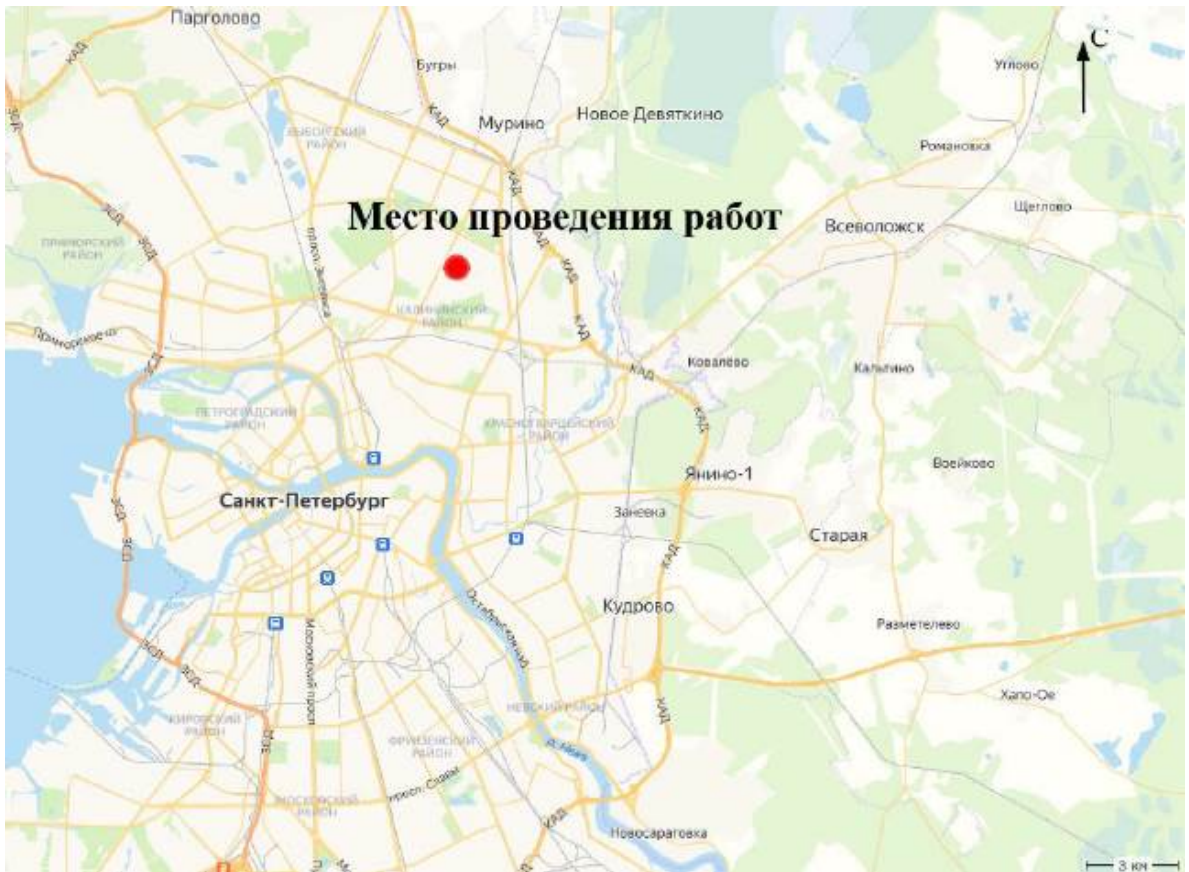


Рис. 1. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Место проведения работ на карте города.

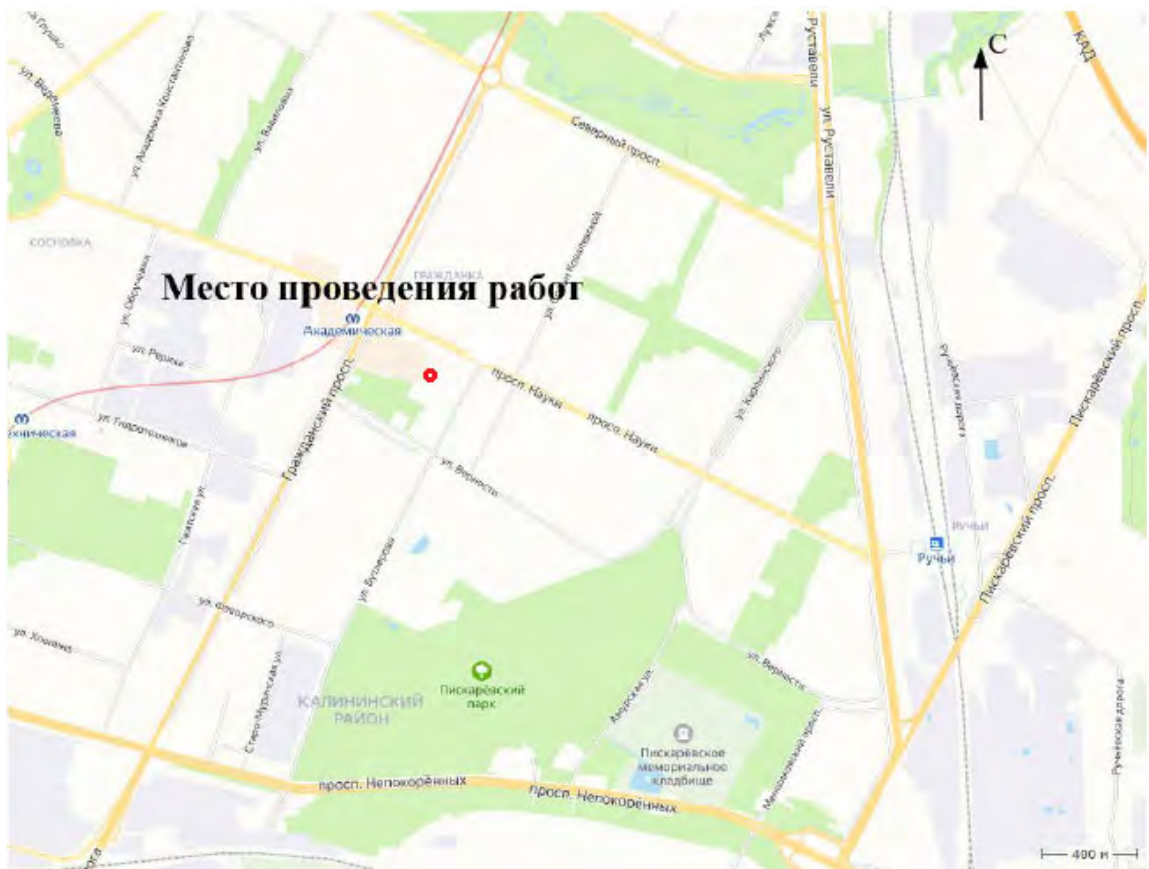


Рис. 2. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Место проведения работ на карте города.

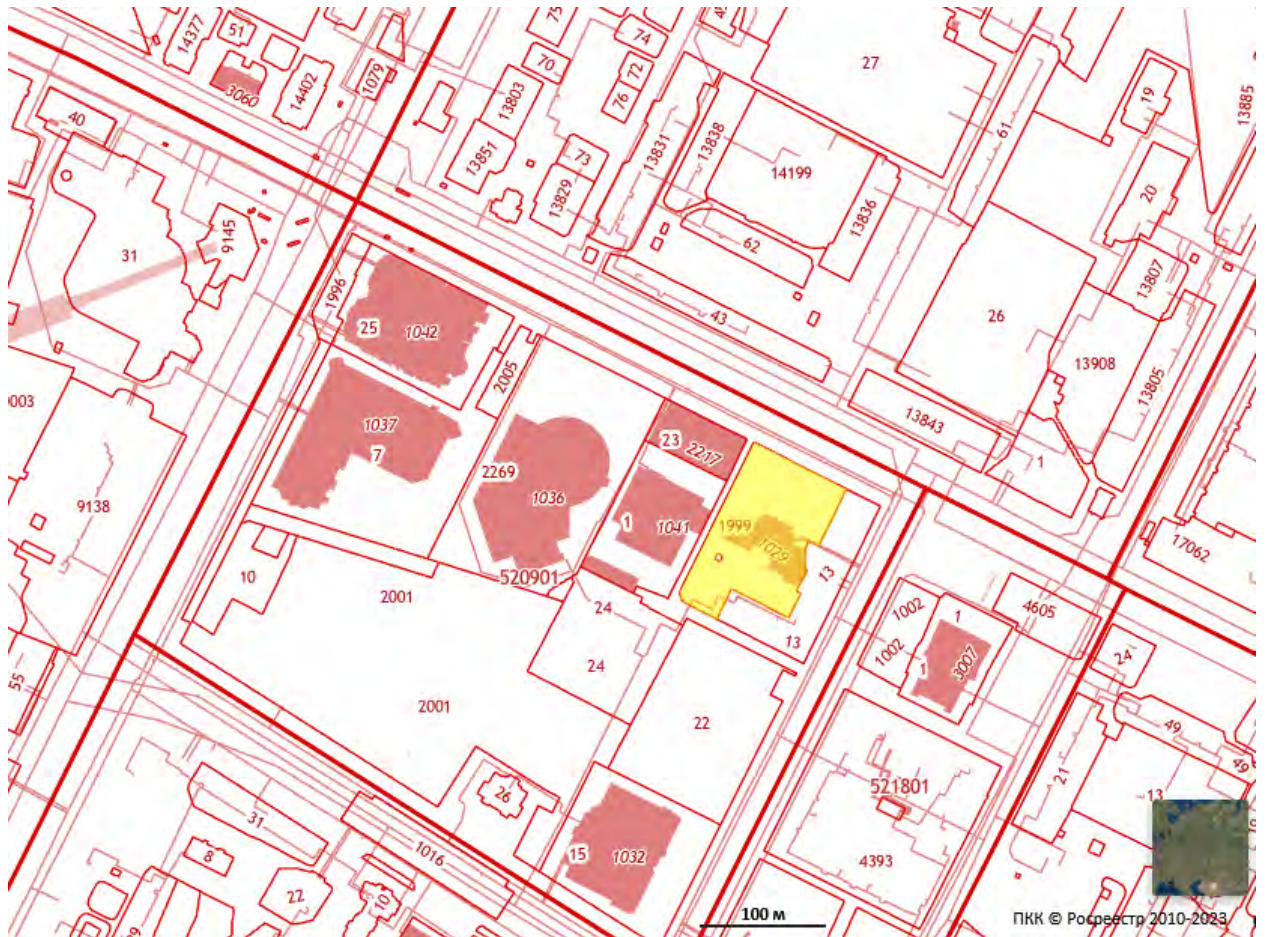


Рис. 3. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Место проведения работ на кадастровой карте города.



Рис. 4. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Место проведения работ на карте 1827 г. авторства Баргенгейма.



Рис. 5. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Место проведения работ на карте 1792 года.

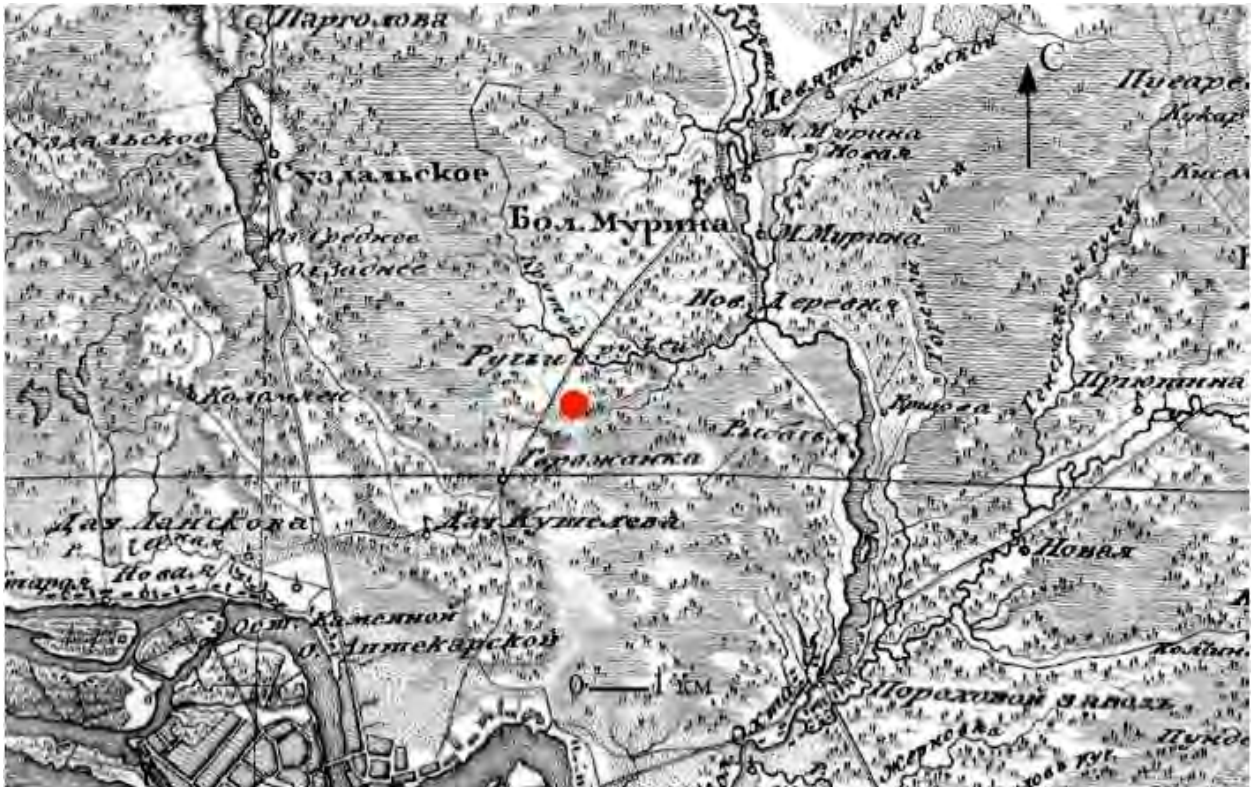


Рис. 6. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Место проведения работ на фрагменте «Семи топографической карты, включающей окрестность С. Петербурга» 1810 г.



Рис. 7. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Место проведения работ на плане Санкт-Петербурга за авторством Роберта Гиллиса 1861 г.

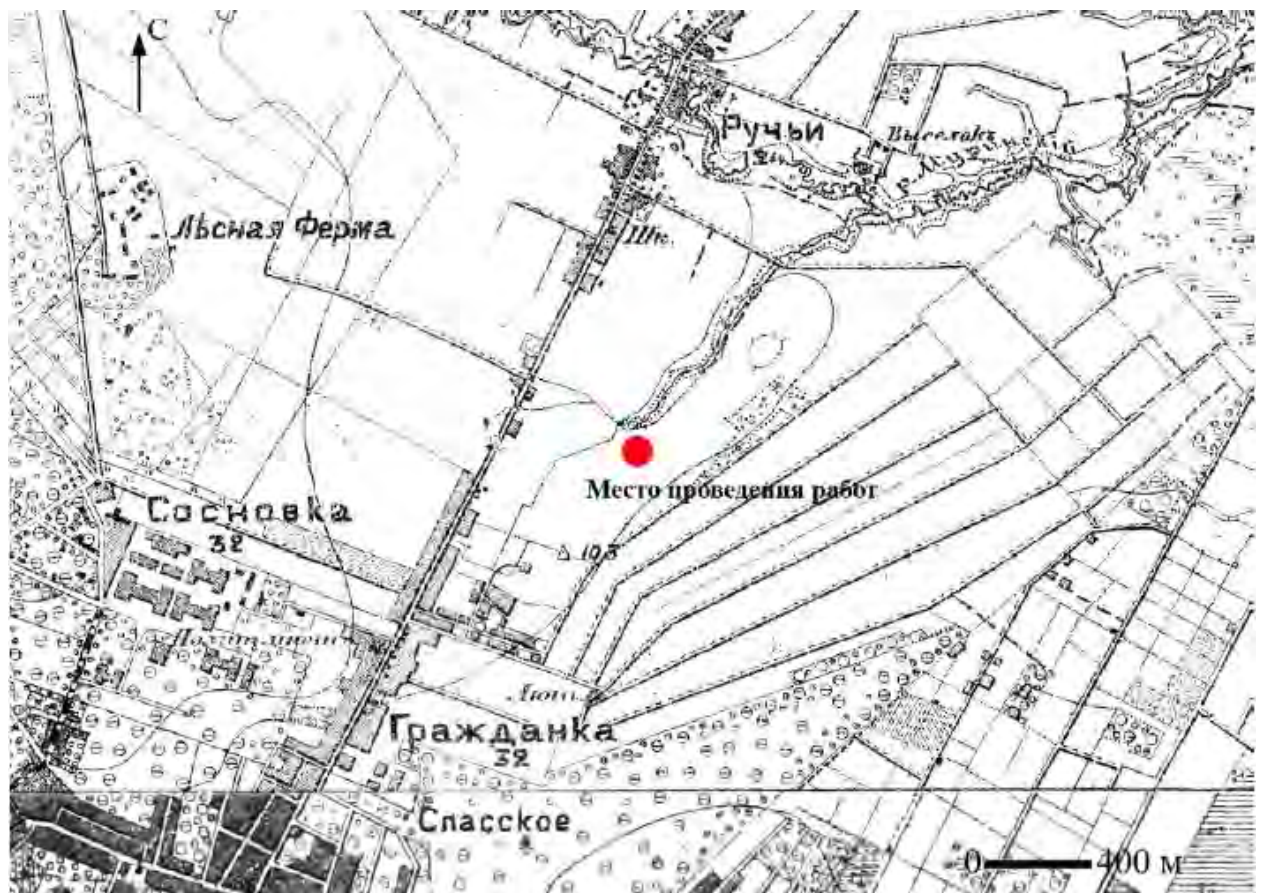


Рис. 8. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Место проведения работ на военно-топографической карте центральной части С. Петербургской губернии 1892 г.



Рис. 9. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Место закладки шурфа до начала работ. Вид с СЗ.



Рис. 10. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Место закладки шурфа. Вид с СЗ.



Рис. 11. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Северо-восточная стенка. Вид с ЮЗ.



Рис. 12. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Юго-восточная стенка. Вид с СЗ.



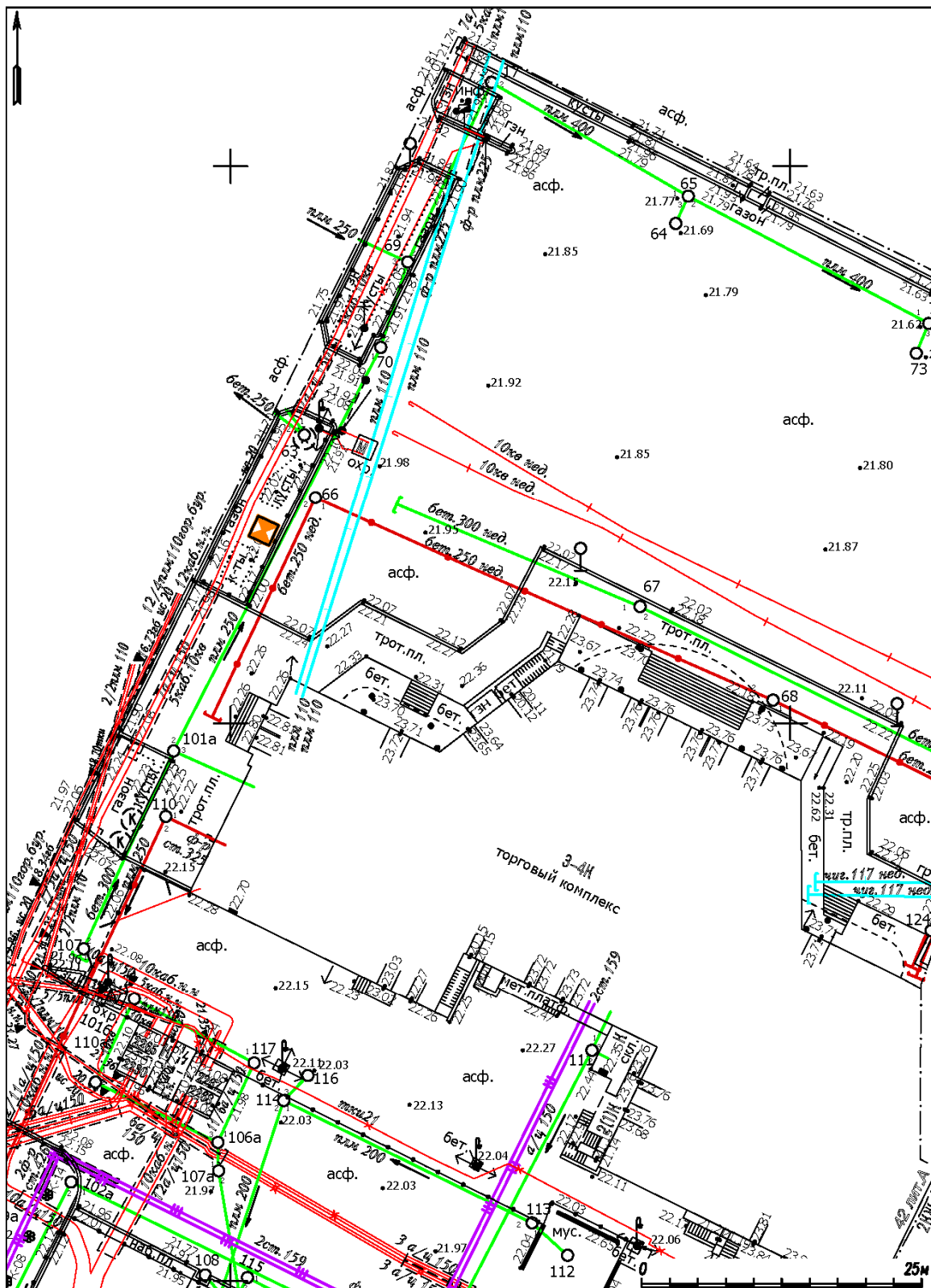
Рис. 13. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Юго-западная стенка. Вид с СВ.



Рис. 14. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Северо-западная стенка. Вид с ЮВ.



Рис. 15. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Рекультивация. Вид с СЗ.



Условные обозначения							013.2023-СПБ-ПСОКН-1.1			
Обозначение	Наименование	Им.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стдия	Лист	Листов
	Шурф 2x2м	Разработала		Пчелкина НЕ			111	П	1	1
		Утвердил		Гарбуз ИА			222			
							Объект расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, 42.			
							Схема археологических изысканий			
							План проведения археологических исследований М1:500			
							Научно-исследовательский центр "Актуальная археология"			

Рис. 16. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Схема земельного участка с указанием места заложения шурфа.

Условные обозначения:

	Нивелировочные отметки
	Граница исследования
	Уровень грунтовых вод
	Камень
	Труба
	Дерево
	Кирпич
	Дерново-почвенный слой
	Коричневый гумус
	Коричневая гумусированная подсыпка с включением строительного мусора
	Желтый песок с включением строительного мусора
	Желтый песок
	Серый мешаный суглинок с включениями битого кирпича
	Асфальтовая крошка
	Светлый мешаный суглинок
	Светлый мешаный гумусированный суглинок
	Уголь
	Серый суглинок

Рис. 17. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Условные обозначения к чертежам.

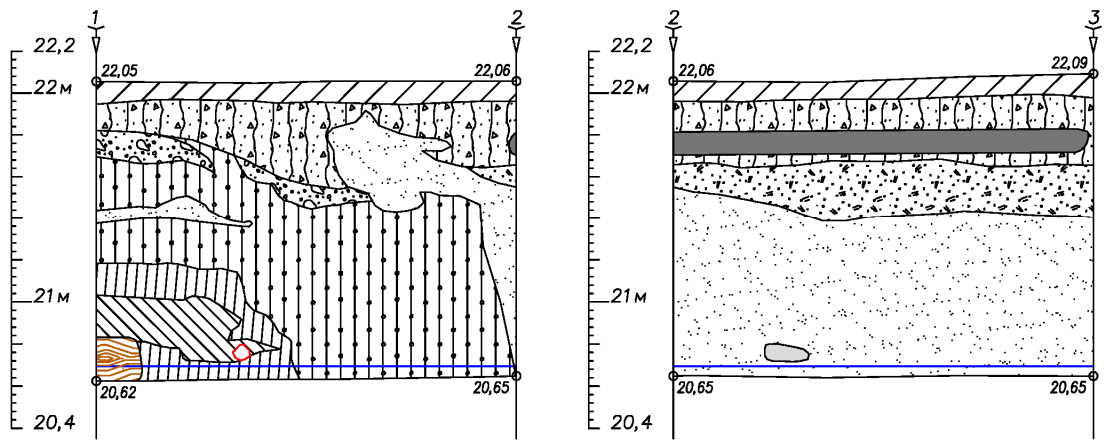


Рис. 18. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999.
Стратиграфия северо-восточной и юго-восточной стенок.

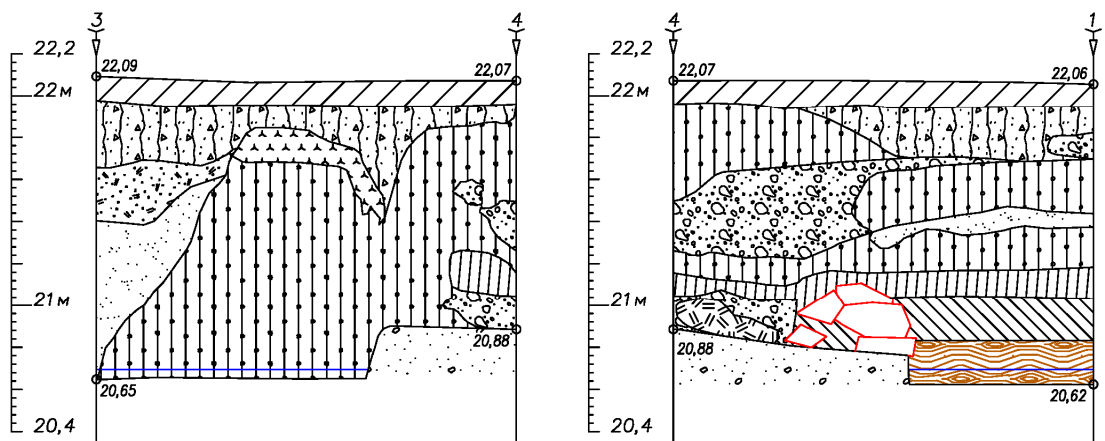


Рис. 19. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999.
Стратиграфия юго-западной и северо-западной стенок.

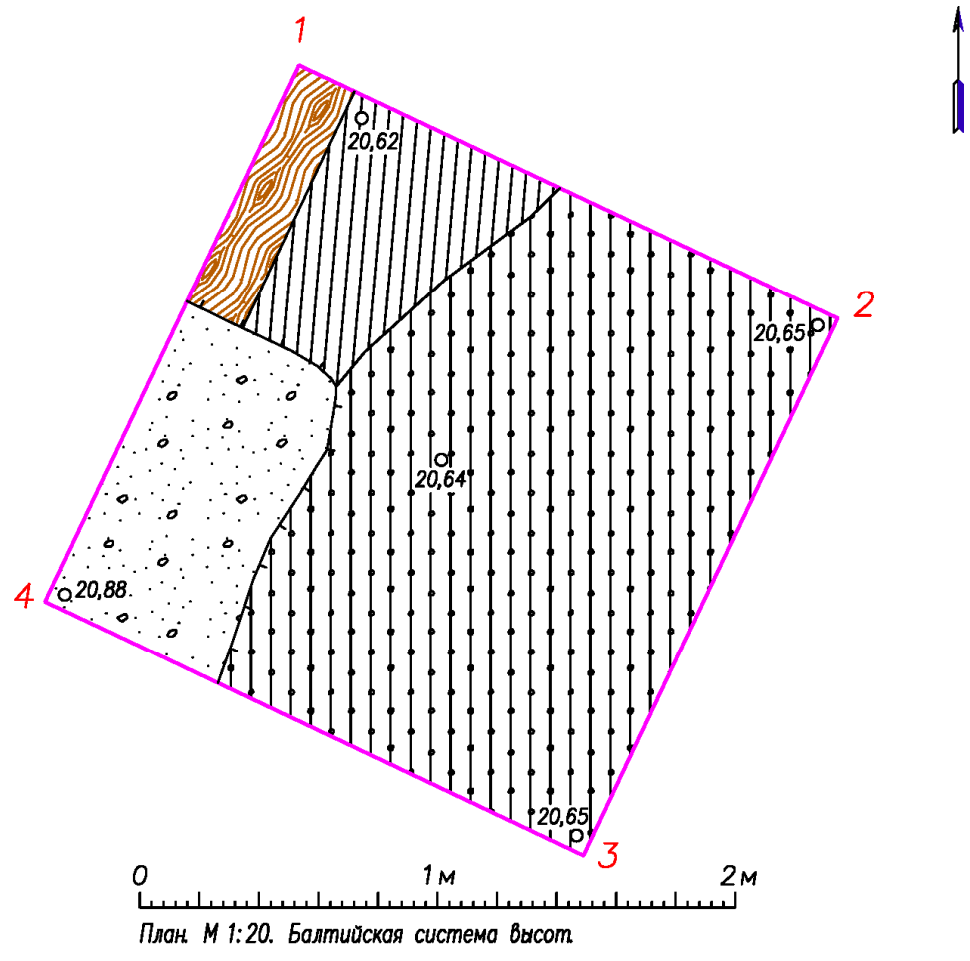


Рис. 20. Санкт-Петербург. Участок с кадастровым номером 78:10:0520901:1999. Схема дна шурфа.

СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ СИСТЕМ МЕНЕДЖМЕНТА

«ФедРегистр»

РОСС RU.31184.04ЖНС5



05792

Орган по сертификации

ООО «Федеральный Регистр»

(ОГРН 1147847035885)

191186, г. Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 5, лит. Е, пом. 23-Н, оф. 515, 516

Тел. (812) 913-01-92, FedRegister@com-1.ru

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

№ СДС.ФР.СМ.00579.21

Выдан

Обществу с ограниченной ответственностью

«Научно-исследовательский центр «Актуальная археология»

(ООО «НИЦ «Актуальная археология»)

ИНН 7814289715

197110, РФ, г. Санкт-Петербург, Константиновский пр., д. 11, лит. А, пом. 1-Н 6,7,8, оф. 107

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО

СИСТЕМА МЕНЕДЖМЕНТА КАЧЕСТВА

распространяется на археологические исследования,
разработку документации обеспечения сохранности объектов культурного наследия,
государственную историко-культурную экспертизу

СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ

ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015)

Дата регистрации 24/09/2021г.

Срок действия до 24/09/2024г.*

Руководитель органа по сертификации

/Рыбалкин С.С./



подпись

фамилия, инициалы

М.П.

*Сертификат теряет силу в случае отказа от проведения ежегодного инспекционного контроля на основании требований стандарта ГОСТ Р ИСО/МЭК 17021.

Действие сертификата регулируется и отображается в реестре: <http://com-1.ru/>

Приложение №3

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ на земельном участке по объекту «Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А (кадастровый номер 78:10:0520901:1999)

Выписка из ЕГРН; Свидетельство о государственной регистрации права на ООО «Инвест-Трейд»; Свидетельство о государственной регистрации права на ООО «Инвест-Проект»



1724 07.10

72

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи:

"07" октября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.01.2009

- Договор купли-продажи земельного участка в процессе приватизации при условии его передачи в общую долевую собственность от 02.02.2012 №6950-ЗУ
- Кадастровый паспорт земельного участка от 22.11.2012 №78/201/12-7394
- Соглашение об объединении земельных участков от 01.05.2012
- Кадастровый паспорт земельного участка от 14.08.2014 №78/201/14-215729
- Соглашение о разделе земельных участков от 01.07.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Инвест-Трейд", ИНН: 7804384705, ОГРН: 1089847087758, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 05.03.2008, КПП: 780401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: г.Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, лит.А

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 10 158 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, лит. А

Кадастровый (или условный) номер: 78:10:0520901:1999

Существующие ограничения (обременения) права: охранный зона водопроводных сетей 249 кв.м., охранный зона канализационных сетей 221 кв.м., охранный зона канализационных сетей 969 кв.м., охранный зона подземных кабельных линий электропередачи 487 кв.м., право прохода и проезда 90 кв.м.

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" октября 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-68/025/2014-176

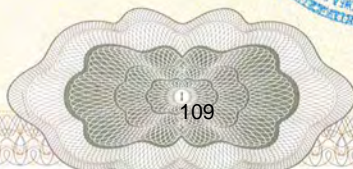
Регистратор

Мешалкин Ф.М.



(подпись)

78 - А З 545471



Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
Общество с ограниченной ответственностью "Инвест-Проект", доля в праве: 1/2

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



Регистратор

Мешалкин Ф.М.



М.П.

(подпись)

78



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи:

"07" октября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.01.2009

- Договор купли-продажи земельного участка в процессе приватизации при условии его передачи в общую долевую собственность от 02.02.2012 №6950-3У
- Кадастровый паспорт земельного участка от 22.11.2012 №78/201/12-7394
- Соглашение об объединении земельных участков от 01.05.2012
- Кадастровый паспорт земельного участка от 14.08.2014 №78/201/14-215729
- Соглашение о разделе земельных участков от 01.07.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Инвест-Проект", ИНН: 7804368284, ОГРН: 1077847530485, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу от 01.08.2007, КПП: 780401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: г.Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42 лит. А

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 10 158 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, лит. А

Кадастровый (или условный) номер: 78:10:0520901:1999

Существующие ограничения (обременения) права: охранный зона водопроводных сетей 249 кв.м., охранный зона канализационных сетей 221 кв.м., охранный зона канализационных сетей 969 кв.м., охранный зона подземных кабельных линий электропередачи 487 кв.м., право прохода и проезда 90 кв.м.

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" октября 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-68/025/2014-176

Регистратор

Мешалкин Ф.М.



(подпись)

78 - А 3 545472

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
Общество с ограниченной ответственностью "Инвест-Трейд", доля в праве: 1/2

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



Регистратор

Мешалкин Ф.М.



М.П.

(подпись)

78

Приложение №4

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке, подлежащем воздействию хозяйственных работ, мелиоративных, строительных, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ на земельном участке по объекту «Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А (кадастровый номер 78:10:0520901:1999)

**Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером
78:10:0520901:1999 № РФ-78-2-07-000-2023-1972-0;**

**Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером
78:10:0520901:1999 № РФ-78-2-07-000-2023-1963-0;**

РФ-78-2-07-000-2023-1972-0

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

адрес (местоположение):

**Санкт-Петербург,
улица Бутлерова, дом 42, литера А
78:10:0520901:1999**

№01-24-3-1962/23 от 14.08.2023



Санкт-Петербург

2023

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 00САС41АА8F63365E08CF2908C68B9011C
Владелец **Соколов Павел Сергеевич**
Действителен с 15.03.2023 по 07.06.2024

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ РФ-78-2-07-000-2023-1972-0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "ИНВЕСТ-ПРОЕКТ" (регистрационный номер 01-47-43882/23 от 01.08.2023)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 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,

Калининский район, муниципальный округ Гражданка

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

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

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 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:

78:10:0520901:1999

Площадь земельного участка:

10158 +/- 35 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 2 единиц(ы). Объекты отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 "Объекты капитального строительства" или подразделе 3.2 "Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" раздела 3.

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

Градостроительный план подготовлен

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

М.П. _____

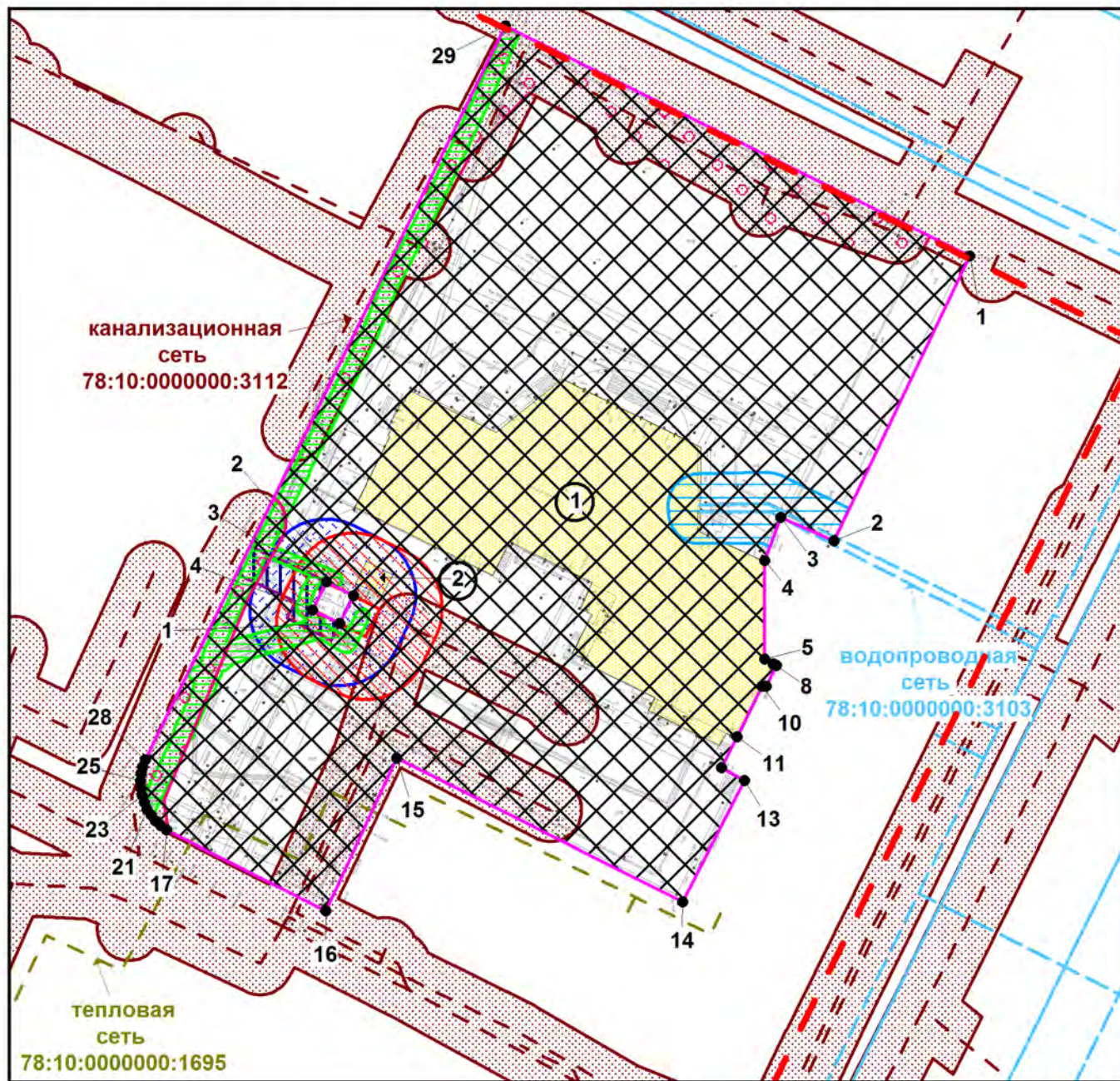
(подпись)

/ П.С. Соколов /

(расшифровка подписи)

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

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:10:0520901:1999
- объект капитального строительства в границах участка
- объект капитального строительства в границах участка**
- границы, в пределах которых разрешается строительство (реконструкция) объектов капитального строительства при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, приведенных в разделе 2 градостроительного плана земельного участка, и ограничений к размещению объектов (при их наличии), указанных в разделе 5
- красные линии, определенные в составе проекта детальной планировки района дороги в Гражданку, утвержденного решением Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 30.08.1961 №936
- охранная зона канализационных сетей*
- охранная зона водопроводных сетей*
- право прохода и проезда*
- охранная зона подземных кабельных линий электропередачи*
- охранная зона объекта электросетевого хозяйства - БКТП 2267/2268 (реестровый номер границы: 78:10-6.747)*
- охранная зона объекта электросетевого хозяйства - БКТП 2230/2265 (реестровый номер границы: 78:10-6.762)*
- охранная зона канализационных сетей**

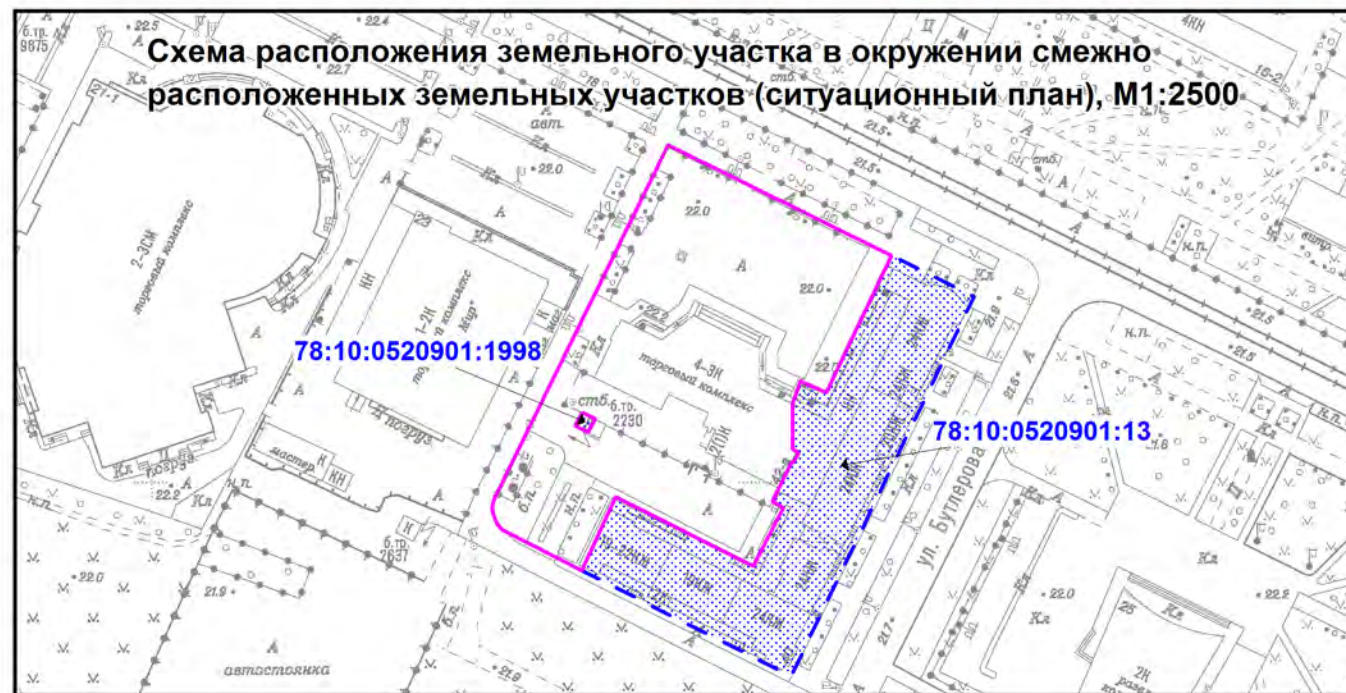
(*) указано в соответствии с выпиской из ЕГРН от 31.07.2023г. № КУВИ-001/2023-174132068
 (**) указано в соответствии со сведениями АИС УГД

- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет
- 78:10:0520901:1998** - кадастровый номер смежного земельного участка

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной ООО "Гео Тим" в ноябре 2021г., М1:500.

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

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



РФ-78-2-07-000-2023-1972-0											
Санкт-Петербург, улица Бултерова, дом 42, литера А											
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						
		Спец.ОГП	Еранская Я.В.		09.08.2023						
Градостроительный план земельного участка					<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов		1	1
Стадия	Лист	Листов									
	1	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 ТД1-2 - общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории периферийных и пригородных районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры в подзоне ТД1-2_2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Размещение объектов обслуживания жилой застройки 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 (размещения) индивидуального автотранспорта и при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений

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

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

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

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

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

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

Детские (игровые) площадки допускается размещать за пределами земельного участка, на котором размещен многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями объекта обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детского сада) в границах квартала, но на расстоянии не более 300 м от указанного объекта обслуживания жилой застройки, если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрена организация детской (игровой) площадки в границах образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений в соответствии с пунктом 1.9.9 раздела 1 Приложения №7 к Правилам. При этом площадь детской (игровой) площадки не должна превышать 20% площади образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений.

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

Возможность обеспечения объектами обслуживания жилой застройки подтверждается наличием одного из следующих документов:

утвержденной документации по планировке территории, в составе которой предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1 при условии, что

данные объекты включены в Адресную инвестиционную программу либо создание указанных объектов подтверждается документом, из которого следуют обязательства физических или юридических лиц по созданию таких объектов;

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

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

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

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

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

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

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 (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 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 (изменениями в Правила), если иное не установлено законом Санкт-Петербурга.

Утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила) проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах территорий, в которых предусматривается осуществление комплексного развития территории в соответствии с приложением №6 к Правилам, признаются недействующими, за исключением

случаев, предусмотренных в следующем абзаце, и не учитываются при подготовке документации по планировке территории в целях комплексного развития территории, осуществляемого в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

Разрешения на условно разрешенный вид использования и разрешения на отклонение от предельных параметров, выданные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), действуют пять лет и не подлежат продлению за исключением случаев, когда разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных параметров учтены в параметрах застройки территории в составе утвержденных и действующих проектов планировки территории, а равно проектов планировки с проектами межевания территории, если в соответствии с разрешением на условно разрешенный вид использования был утвержден акт о выборе земельного участка до 01.03.2015 в пределах срока его действия, а также случаев, когда указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство. В случае если указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство, такие разрешения действуют в пределах срока действия разрешения на строительство.

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

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

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

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

<i>Код</i>	<i>Вид использования</i>
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.7.1	Хранение автотранспорта
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг

3.2.1	Дома социального обслуживания
3.2.2	Оказание социальной помощи населению
3.2.3	Оказание услуг связи
3.2.4	Общежития
3.3	Бытовое обслуживание
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
3.7.2	Религиозное управление и образование
3.8.1	Государственное управление
3.8.2	Представительская деятельность
3.9.2	Проведение научных исследований
3.9.3	Проведение научных испытаний
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
4.1	Деловое управление
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
4.3	Рынки
4.4	Магазины
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
4.9	Служебные гаражи
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом
5.1.5	Водный спорт
6.8	Связь
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
7.6	Внеуличный транспорт
8.0	Обеспечение обороны и безопасности
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
4.8.1	Развлекательные мероприятия

4.8.2	Проведение азартных игр
4.9.1.1	Заправка транспортных средств<*>
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха<*>
4.9.1.3	Автомобильные мойки<*>
4.9.1.4	Ремонт автомобилей<*>
5.4	Причалы для маломерных судов
6.9	Склады
7.1.1	Железнодорожные пути
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок
7.3	Водный транспорт

Заключение о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства (объект гостиничного обслуживания, встроенно-пристроенного подземного гаража) от 08.04.2022 №01-47-11306/22.

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

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

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

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

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

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

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

условно разрешенный вид использования земельного участка учтен в составе документации по планировке территории и на момент ее утверждения в соответствии с

градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны являлся основным видом разрешенного использования;

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

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1. Суммарная доля площади помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на одном

земельном участке, не должна превышать 40% общей площади помещений зданий, строений и сооружений на данном земельном участке, включая подземную часть.

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

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

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

4. Расчет озеленения земельного участка в целях размещения объектов вспомогательных видов разрешенного использования осуществляется в соответствии с пунктом 1.9.7 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела	См. п.1, п.13 настоящего подраздела	См. п.3 настоящего подраздела	Максимальная высота: 40/43/55 м. См.п.5-п.6 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела	-	См. п.2, п.4, п.7-п.12 настоящего подраздела

1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктом 1.4.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам:

Предельный размер земельного участка не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

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

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктами 1.6.1 - 1.6.6 раздела 1 Приложения №7 к Правилам:

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

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

по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых

земельные участки не образованы, не менее 10 м;

в случае если земельный участок является смежным с территориями (земельными участками), расположенными в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства, минимальный отступ от границ такого земельного участка не менее 3 м.

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

для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящими на магистральные улицы, - 6 м.

для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящими на прочие улицы, - 3 м.

для прочих зданий - 0 м.

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

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

где:

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

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

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

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

Требования пунктов 3.1. - 3.4. настоящего раздела не применяются в случае реконструкции зданий, строений и сооружений без изменения местоположения объекта капитального строительства в границах земельного участка (в границах существующего фундамента) при условии соблюдения иных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

4. Максимальные выступы за красную линию (за исключением красных линий внутриквартальных проездов) частей зданий, строений и сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков и выше 3,5 м от поверхности земли. При этом суммарная ширина всех эркеров в каждом этаже не должна превышать 30% ширины фасада здания, выходящего на красную линию, в этом этаже.

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

6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.8.1 - 1.8.7 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

При определении максимальной высоты зданий, строений и сооружений не учитываются антенны, молниеотводы и другие инженерные устройства, не оказывающие влияния на безопасность здания, строения, сооружения и не перечисленные во втором, четвертом и пятом абзацах пункта 1.8.6.1 раздела 1 Приложения №7 к Правилам, а также во втором, третьем и восьмом абзацах пункта 1.8.6.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам в составе инженерного оборудования.

Максимальная высота промышленных дымовых труб, дымовых труб котельных, за

исключением инженерного оборудования, предусмотренного в пунктах 1.8.6.1 и 1.8.6.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам, вытяжных башен, градирен с несущими стволами из кирпича, железобетона, металла и композиционных материалов, обеспечивающих эффективное рассеивание дымовых газов различной температуры, влажности и агрессивности до допустимых действующими гигиеническими нормами пределов концентрации на уровне земли в соответствии с требованиями экологии, необходимым разряжением на уровне ввода газохода и (или) требованиями безопасности полетов воздушного транспорта, в градостроительных регламентах не устанавливается.

Для целей применения настоящего пункта под промышленными дымовыми трубами, вытяжными башнями, градирнями понимаются высотные сооружения промышленных предприятий, предусмотренные СП 43.13330.2012 «СНиП 2.09.03-85 «Сооружения промышленных предприятий».

Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 40/43/55 м:

40 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапета плоской кровли, карниза, конька или фронтона скатной крыши, купола, башни, шпиля), включая инженерное оборудование, выполненное в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), а также выходы на кровлю, отклонение от которой допускается при наличии условий, установленных в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

43 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения для размещения инженерного оборудования, выполненного в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), а также выходов на кровлю.

Применение высоты (43 м) допускается исключительно для размещения объектов, указанных в предыдущем абзаце при одновременном соблюдении следующих условий:

суммарная доля площади занимаемой объектами, указанными в абзаце третьем настоящего пункта, составляет не более 25% от площади кровли (крыши) здания, строения, сооружения;

высота указанных объектов определяется от высоты 40 м.

Отклонение от высоты (43 м) не допускается;

55 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапета плоской кровли, карниза, конька или фронтона скатной крыши, купола, башни, шпиля), включая инженерное оборудование, выполненное в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), выходы на кровлю, отклонение до которой допускается при наличии условий, установленных в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При этом значение максимальной высоты (55 м) зданий, строений и сооружений, является предельным для отклонения.

7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельном участке - 2000 кв. м для складских объектов, относящихся к виду разрешенного использования "склады" (код 6.9); для объектов иного нежилого назначения данный параметр не устанавливается.

8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельном участке, - V (за

исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта).

9. Минимальная площадь озеленения земельного участка устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктами 1.10.1 - 1.10.9 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

11. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

12. Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.12.1 - 1.12.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

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

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

			Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, 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, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующие использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка					
-	-	-	-	-	-	-	-

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, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

3.1. Объекты капитального строительства

№	1	,	нежилое здание - торговый центр; количество этажей - 5, в том числе подземных - 1; площадь - 6738 кв.м; год постройки -1986; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер: 78:10:0520901:1029

№	2	,	нежилое здание - здание БКТП №2267,2268; количество этажей - 1, в том числе подземных - подвал; площадь - 39.3 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 2008; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер: 78:10:0520901:1987

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 канализационных сетей (78:10:0520901:1999/1):

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 969 кв.м.

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

2. Охранная зона водопроводных сетей (78:10:0520901:1999/2):

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 249 кв.м.

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

3. Охранная зона канализационных сетей (78:10:0520901:1999/3):

3.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 221 кв.м.

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

4. Право прохода и проезда (78:10:0520901:1999/4):

4.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной использования составляет 90 кв.м.

5. Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи (78:10:0520901:1999/5):

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 487 кв.м.

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

6. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - БКТП 2267/2268 (реестровый номер границы: 78:10-6.747) (78:10:0520901:1999/6):

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 480 кв.м.

6.1 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 28.12.2022 № 07-5755/РС-726 выдан: Северо-Западное Управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Ограничения предусмотрены п. 8-11, раздела III Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утв. Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (ред. от 21.12.2018). 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в 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 зонах вводных и распределительных устройств и подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 78:10-6.747; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - БКТП 2267/2268; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

7. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - БКТП-2230/2265 (реестровый номер границы: 78:10-6.762) (78:10:0520901:1999/7):

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 506 кв.м.

7.2 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 02.12.2022 № 07-4783/РС-450 выдан: Северо-Западное Управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Ограничения предусмотрены п.8-11, раздела III Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утв. Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (ред. от 21.12.2018). 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в т.ч.: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств и подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). 9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи). 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство

водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 78:10-6.762; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - БКТП-2230/2265; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

8. Охранная зона канализационных сетей:

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

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

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
Охранная зона канализационных сетей (78:10:0520901:1999/1)	1-123	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона водопроводных сетей (78:10:0520901:1999/2)	1-27	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона канализационных сетей (78:10:0520901:1999/3)	1-23	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Право прохода и проезда (78:10:0520901:1999/4)	1-9	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона подземных кабельных	1-111,1-12	см. таблицу	см. таблицу

линий электропередачи (78:10:0520901:1999/5)		координат	координат
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - БКТП 2267/2268 (реестровый номер границы: 78:10-6.747) (78:10:0520901:1999/6)	1-41,1-7	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - БКТП-2230/2265 (реестровый номер границы: 78:10-6.762) (78:10:0520901:1999/7)	1-41,1-8	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона канализационных сетей	-	-	-

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

ГУП "ТЭК СПб", информационное письмо о возможности подключения от 01.08.2023 №40-14/37787:

Теплоснабжение запрашиваемого объекта на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А, кадастровый номер 78:10:0520901:1999 является абонентом котельной «Гражданская» ГУП «ТЭК СПб» по договору теплоснабжения №11732.036.1 от 01.04.2010г. с ООО «Инвест-Проект».

Вопрос о подготовке информационного письма о возможности подключения объекта к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб» будет рассмотрен по запросу правообладателя земельного участка после предоставления им величины запрашиваемой тепловой нагрузки (Гкал/час).

Точка подключения: Существующий узел присоединения.

Максимальная тепловая нагрузка определяется договором о подключении к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб».

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
-	-	-

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

Сведения о характерных точках границы земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	102675.03	118644.29
2	102629.72	118622.64
3	102633.46	118614.23
4	102626.58	118611.7
5	102610.91	118611.63
6	102610.16	118613.02
7	102610.09	118612.99
8	102609.86	118613.5
9	102606.55	118611.9
10	102606.56	118611.2
11	102598.51	118607.25
12	102593.62	118604.84
13	102591.63	118608.46
14	102572.37	118598.65
15	102595.18	118553.11
16	102570.88	118541.87
17	102583.68	118516.54
18	102584.36	118515.6
19	102585.16	118514.76
20	102586.06	118514.02
21	102587.05	118513.41
22	102588.1	118512.94
23	102589.21	118512.6
24	102590.36	118512.41
25	102591.52	118512.36
26	102592.67	118512.47
27	102593.8	118512.72
28	102594.9	118513.12
29	102711.63	118570.36
1	102675.03	118644.29
1	102616.57	118544.02
2	102621.01	118546.25
3	102623.2	118541.94
4	102618.74	118539.71
1	102616.57	118544.02

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:10:0520901:1999/1

1	102678.16	118637.96
2	102676.35	118636.9
3	102675.96	118636.64
4	102675.59	118636.34
5	102675.16	118635.91
6	102674.95	118635.66

7	102674.68	118635.27
8	102674.44	118634.87
9	102674.24	118634.44
10	102674.09	118634.02
11	102673.99	118633.59
12	102673.92	118633.15
13	102673.89	118632.8
14	102673.9	118632.26
15	102673.95	118631.82
16	102674.03	118631.39
17	102674.16	118630.96
18	102679.58	118615.17
19	102679.62	118614.73
20	102679.32	118614.4
21	102679.04	118614.04
22	102678.8	118613.65
23	102678.6	118613.25
24	102678.44	118612.83
25	102678.31	118612.4
26	102678.22	118611.95
27	102678.17	118611.51
28	102678.17	118611.05
29	102678.2	118610.6
30	102678.28	118610.16
31	102678.39	118609.72
32	102678.55	118609.3
33	102678.74	118608.89
34	102678.96	118608.51
35	102679.21	118608.15
36	102679.49	118607.82
37	102679.8	118607.51
38	102680.14	118607.23
39	102680.42	118607.03
40	102680.88	118606.76
41	102681.28	118606.58
42	102681.69	118606.43
43	102682.11	118606.32
44	102682.55	118606.25
45	102682.98	118606.22
46	102683.42	118606.22
47	102690.64	118592.66
48	102690.4	118592.29
49	102690.2	118591.9
50	102690.03	118591.5
51	102689.89	118591.08
52	102689.8	118590.65
53	102689.74	118590.21
54	102689.72	118589.78
55	102689.74	118589.34
56	102689.8	118588.9
57	102689.9	118588.47

58	102690.03	118588.05
59	102690.2	118587.65
60	102690.41	118587.25
61	102690.66	118586.86
62	102690.94	118586.5
63	102691.26	118586.17
64	102691.6	118585.87
65	102691.88	118585.66
66	102692.36	118585.37
67	102692.77	118585.17
68	102693.2	118585.01
69	102693.64	118584.89
70	102694.09	118584.81
71	102694.54	118584.78
72	102695	118584.78
73	102701.07	118574.25
74	102690.87	118564.74
75	102680.54	118559.26
76	102680.28	118559.64
77	102680	118559.99
78	102679.68	118560.32
79	102679.33	118560.61
80	102678.95	118560.88
81	102678.56	118561.1
82	102678.14	118561.29
83	102677.71	118561.44
84	102677.27	118561.55
85	102676.85	118561.62
86	102676.36	118561.65
87	102675.9	118561.64
88	102675.45	118561.58
89	102675	118561.49
90	102674.57	118561.35
91	102674.14	118561.17
92	102673.74	118560.96
93	102673.37	118560.72
94	102673.02	118560.44
95	102672.7	118560.14
96	102672.4	118559.81
97	102672.14	118559.45
98	102671.91	118559.07
99	102671.66	118558.56
100	102671.55	118558.26
101	102671.42	118557.83
102	102671.34	118557.4
103	102671.29	118556.95
104	102671.28	118556.51
105	102671.31	118556.07
106	102671.38	118555.63
107	102671.49	118555.2
108	102671.64	118554.78

109	102671.64	118554.65
110	102645.19	118541.19
111	102644.74	118540.93
112	102644.13	118540.47
113	102643.94	118540.29
114	102643.59	118539.91
115	102643.29	118539.49
116	102643.05	118539.1
117	102642.85	118538.68
118	102642.72	118538.34
119	102642.57	118537.81
120	102642.49	118537.36
121	102642.45	118536.9
122	102642.45	118536.44
123	102711.63	118570.36
1	102678.16	118637.96

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:10:0520901:1999/2

1	102634.85	118625.09
2	102629.72	118622.64
3	102633.46	118614.23
4	102628.71	118612.48
5	102629.28	118611.4
6	102629.25	118601.37
7	102629.33	118600.48
8	102629.57	118599.61
9	102629.95	118598.81
10	102630.48	118598.08
11	102630.86	118597.69
12	102631.87	118596.97
13	102632.69	118596.61
14	102633.57	118596.41
15	102634.46	118596.37
16	102635.42	118596.28
17	102636.38	118596.38
18	102637.31	118596.66
19	102638.16	118597.11
20	102638.71	118597.53
21	102639.53	118598.46
22	102639.99	118599.3
23	102640.29	118600.22
24	102640.4	118601.18
25	102640.61	118611.98
26	102640.48	118613.21
27	102640.1	118614.27
1	102634.85	118625.09

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:10:0520901:1999/3

1	102583.58	118516.74
---	-----------	-----------

2	102583.68	118516.54
3	102584.36	118515.6
4	102585.16	118514.76
5	102586.06	118514.02
6	102587.05	118513.41
7	102588.1	118512.94
8	102589.21	118512.6
9	102590.36	118512.41
10	102591.52	118512.36
11	102592.67	118512.47
12	102593.8	118512.72
13	102594.9	118513.12
14	102636.62	118533.58
15	102635.83	118534.39
16	102635.17	118534.85
17	102633.81	118535.38
18	102632.89	118535.5
19	102632.05	118535.47
20	102631.07	118535.25
21	102630.22	118534.87
22	102621.06	118529.7
23	102588.44	118516.06
1	102583.58	118516.74

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:10:0520901:1999/4

1	102628.89	118529.79
2	102625.75	118536.5
3	102623.2	118541.94
4	102618.74	118539.71
5	102616.57	118544.02
6	102613.88	118542.7
7	102617.39	118535.68
8	102620.02	118537
9	102624.46	118527.62
1	102628.89	118529.79

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:10:0520901:1999/5

1	102585.86	118514.19
2	102586.06	118514.02
3	102587.05	118513.41
4	102588.1	118512.94
5	102588.66	118512.77
6	102588.86	118512.71
7	102592.3	118514.49
8	102599.26	118517.82
9	102599.52	118517.77
10	102599.73	118517.76
11	102599.93	118517.8
12	102600.13	118517.86

13	102600.88	118518.22
14	102601.87	118518.69
15	102606.39	118520.87
16	102606.94	118520.77
17	102607.35	118520.87
18	102607.5	118520.94
19	102607.78	118520.37
20	102608.22	118520.11
21	102608.91	118520.17
22	102609.39	118520.65
23	102609.92	118521.77
24	102612.45	118522.56
25	102612.79	118522.71
26	102615	118523.83
27	102626.71	118529.41
28	102628.65	118530.33
29	102629.02	118530.36
30	102629.25	118530.46
31	102631.02	118531.52
32	102640	118536
33	102642.17	118537.08
34	102643.39	118537.74
35	102647.63	118539.91
36	102663.23	118547.73
37	102670.55	118550.7
38	102685.05	118558.2
39	102700.75	118565.62
40	102711.61	118570.4
41	102710.48	118572.68
42	102699.68	118567.94
43	102683.93	118560.5
44	102669.52	118553.04
45	102662.21	118550.08
46	102646.47	118542.19
47	102642.21	118540.01
48	102641.09	118539.4
49	102639.96	118539.09
50	102639.75	118538.99
51	102638.77	118538.25
52	102629.78	118533.76
53	102628.99	118533.28
54	102625.78	118540.7
55	102625.79	118541.07
56	102625.69	118541.41
57	102625.02	118542.83
58	102624.6	118543.77
59	102624.27	118544.2
60	102623.85	118544.41
61	102623.45	118544.45
62	102623.03	118544.33
63	102622.2	118543.91

64	102623.2	118541.94
65	102623.09	118541.89
66	102623.41	118541.15
67	102621.4	118539.9
68	102619.31	118539.22
69	102619.01	118539.84
70	102618.74	118539.71
71	102617.71	118541.75
72	102617.33	118541.57
73	102616.97	118541.53
74	102616.61	118541.39
75	102616.54	118541.6
76	102616.44	118541.81
77	102614.67	118544.76
78	102614.9	118544.88
79	102615.93	118545.39
80	102616.18	118545.56
81	102616.38	118545.83
82	102618.33	118546.74
83	102618.89	118547.48
84	102618.75	118548.2
85	102618.19	118548.72
86	102617.43	118548.68
87	102615.09	118547.59
88	102614.91	118547.51
89	102613.92	118547.02
90	102613.66	118546.94
91	102612.79	118546.47
92	102612.38	118546.19
93	102612.04	118545.71
94	102611.92	118544.95
95	102612.15	118544.26
96	102614.19	118540.86
97	102614.07	118540.47
98	102610.22	118527.29
99	102609.51	118526.43
100	102609.33	118526.21
101	102609.11	118525.89
102	102609.02	118525.48
103	102606.32	118524.19
104	102605.9	118524.21
105	102605.59	118524.1
106	102605.3	118523.94
107	102605.03	118523.57
108	102599.33	118520.85
109	102598.52	118520.87
110	102597.93	118520.18
111	102591.06	118516.89
1	102585.86	118514.19
1	102627.22	118532.32
2	102625.67	118531.59

3	102613.69	118525.96
4	102617.03	118538.83
5	102617.6	118538.17
6	102617.94	118537.69
7	102618.32	118537.4
8	102618.91	118537.2
9	102619.74	118537.26
10	102622.13	118538.04
11	102622.28	118538.1
12	102624.21	118539.29
1	102627.22	118532.32

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:10:0520901:1999/6

1	102629.92	118550.78
2	102627.82	118554.91
3	102626.9	118556.39
4	102625.74	118557.68
5	102624.38	118558.75
6	102622.85	118559.57
7	102621.19	118560.12
8	102619.47	118560.36
9	102617.74	118560.31
10	102616.04	118559.96
11	102614.42	118559.32
12	102610	118557.1
13	102608.52	118556.18
14	102607.22	118555.02
15	102606.13	118553.65
16	102605.31	118552.12
17	102604.76	118550.47
18	102604.51	118548.74
19	102604.56	118547
20	102604.91	118545.29
21	102605.55	118543.67
22	102607.63	118539.53
23	102608.55	118538.05
24	102609.71	118536.75
25	102611.08	118535.66
26	102612.61	118534.84
27	102614.26	118534.29
28	102615.99	118534.04
29	102617.73	118534.09
30	102619.44	118534.44
31	102621.06	118535.08
32	102625.5	118537.31
33	102626.99	118538.23
34	102628.29	118539.4
35	102629.37	118540.77
36	102630.2	118542.31
37	102630.75	118543.97

38	102631	118545.7
39	102630.94	118547.45
40	102630.58	118549.16
41	102629.92	118550.78
1	102621.01	118546.25
2	102623.2	118541.94
3	102618.74	118539.71
4	102616.57	118544.02
5	102614.49	118548.16
6	102618.91	118550.38
7	102621.01	118546.25

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:10:0520901:1999/7

1	102629.98	118550.68
2	102629.06	118552.16
3	102627.9	118553.45
4	102626.53	118554.53
5	102625	118555.35
6	102623.35	118555.89
7	102621.63	118556.14
8	102619.89	118556.09
9	102618.19	118555.74
10	102616.57	118555.1
11	102612.13	118552.87
12	102610.65	118551.95
13	102609.35	118550.79
14	102608.26	118549.42
15	102607.44	118547.89
16	102606.89	118546.24
17	102606.64	118544.51
18	102606.69	118542.77
19	102607.04	118541.06
20	102607.68	118539.44
21	102609.8	118535.22
22	102610.72	118533.74
23	102611.88	118532.44
24	102613.24	118531.36
25	102614.77	118530.53
26	102616.42	118529.98
27	102618.15	118529.73
28	102619.89	118529.78
29	102621.59	118530.13
30	102623.21	118530.77
31	102627.67	118533
32	102629.16	118533.91
33	102630.47	118535.07
34	102631.56	118536.45
35	102632.39	118537.99
36	102632.93	118539.65
37	102633.18	118541.38

38	102633.13	118543.13
39	102632.77	118544.84
40	102632.12	118546.46
41	102629.98	118550.68
1	102618.74	118539.71
2	102616.57	118544.02
3	102616.57	118544.03
4	102619.53	118545.51
5	102621.01	118546.25
6	102621.02	118546.25
7	102623.2	118541.94
8	102618.74	118539.71

РФ-78-2-07-000-2023-1963-0

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

адрес (местоположение):

**Санкт-Петербург,
улица Бутлерова, дом 42, литера А
78:10:0520901:1999**

№01-24-3-1963/23 от 14.08.2023



Санкт-Петербург

2023

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 00САС41АА8F63365E08CF2908C68B9011C
Владелец **Соколов Павел Сергеевич**
Действителен с 15.03.2023 по 07.06.2024

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ РФ-78-2-07-000-2023-1963-0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "ИНВЕСТ-ТРЕЙД" (регистрационный номер 01-47-43640/23 от 31.07.2023)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 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,

Калининский район, муниципальный округ Гражданка

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

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

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 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:

78:10:0520901:1999

Площадь земельного участка:

10158 +/- 35 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 2 единиц(ы). Объекты отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 "Объекты капитального строительства" или подразделе 3.2 "Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" раздела 3.

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

Градостроительный план подготовлен

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

М.П. _____

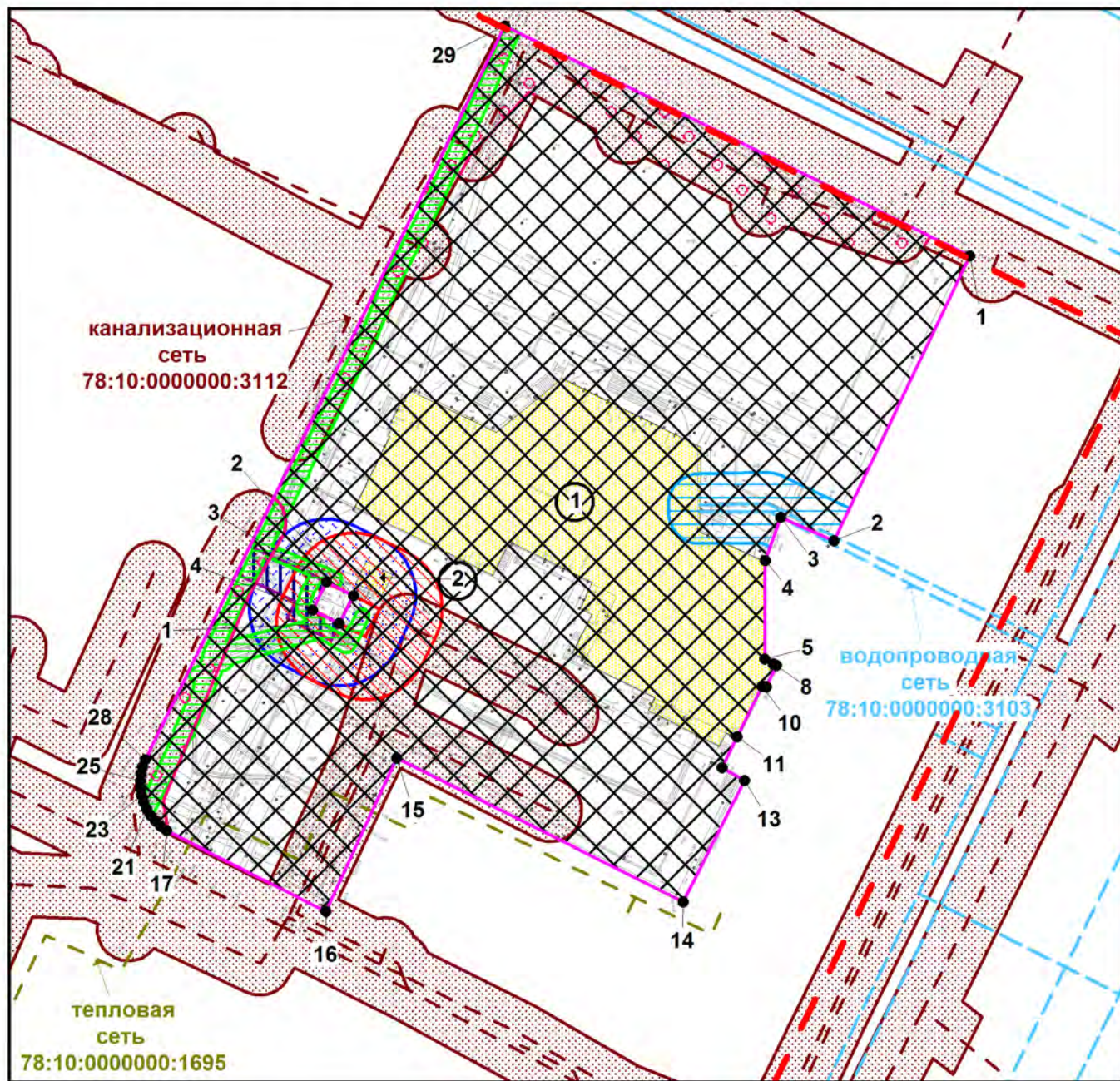
(подпись)

/ П.С. Соколов /

(расшифровка подписи)

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

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



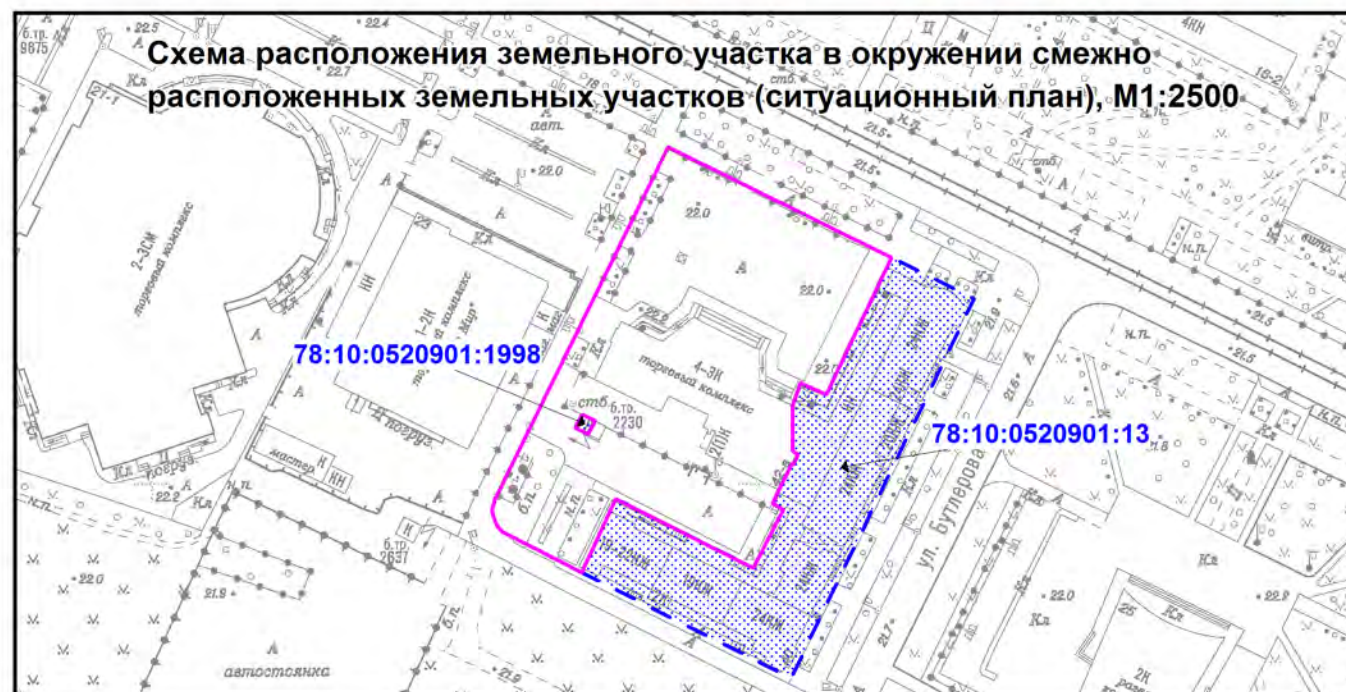
Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:10:0520901:1999
- 1 - объект капитального строительства в границах участка
- 2 - объект капитального строительства в границах участка**
- границы, в пределах которых разрешается строительство (реконструкция) объектов капитального строительства при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, приведенных в разделе 2 градостроительного плана земельного участка, и ограничений к размещению объектов (при их наличии), указанных в разделе 5
- красные линии, определенные в составе проекта детальной планировки района дороги в Гражданку, утвержденного решением Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 30.08.1961 №936
- охранная зона канализационных сетей*
- охранная зона водопроводных сетей*
- право прохода и проезда*
- охранная зона подземных кабельных линий электропередачи*
- охранная зона объекта электросетевого хозяйства - БКТП 2267/2268 (реестровый номер границы: 78:10-6.747)*
- охранная зона объекта электросетевого хозяйства - БКТП 2230/2265 (реестровый номер границы: 78:10-6.762)*
- охранная зона канализационных сетей**

(*) указано в соответствии с выпиской из ЕГРН от 28.07.2023г. № КУВИ-001/2023-172694238
 (**) указано в соответствии со сведениями АИС УГД

- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет
78:10:0520901:1998 - кадастровый номер смежного земельного участка

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной ООО "Гео Тим" в ноябре 2021г., М1:500.
 В границах земельного участка могут находиться зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости объекты капитального строительства без описания границ и объекты капитального строительства, не учтенные (или сведения о которых не получены в установленный срок) в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.
 В границах земельного участка могут находиться зоны с особыми условиями использования, не учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.



РФ-78-2-07-000-2023-1963-0					
Санкт-Петербург, улица Бултерова, дом 42, литера А					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Спец.ОГП	Еранская Я.В.				09.08.2023
Градостроительный план земельного участка					Стадия
Чертеж градостроительного плана М1:1000					Лист
Комитет по градостроительству и архитектуре					Листов
					1
					1

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 ТД1-2 - общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории периферийных и пригородных районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры в подзоне ТД1-2_2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Размещение объектов обслуживания жилой застройки 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 (размещения) индивидуального автотранспорта и при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений

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

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

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

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

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

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

Детские (игровые) площадки допускается размещать за пределами земельного участка, на котором размещен многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями объекта обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детского сада) в границах квартала, но на расстоянии не более 300 м от указанного объекта обслуживания жилой застройки, если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрена организация детской (игровой) площадки в границах образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений в соответствии с пунктом 1.9.9 раздела 1 Приложения №7 к Правилам. При этом площадь детской (игровой) площадки не должна превышать 20% площади образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений.

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

Возможность обеспечения объектами обслуживания жилой застройки подтверждается наличием одного из следующих документов:

утвержденной документации по планировке территории, в составе которой предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1 при условии, что

данные объекты включены в Адресную инвестиционную программу либо создание указанных объектов подтверждается документом, из которого следуют обязательства физических или юридических лиц по созданию таких объектов;

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

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

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

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

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

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

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 (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 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 (изменениями в Правила), если иное не установлено законом Санкт-Петербурга.

Утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила) проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах территорий, в которых предусматривается осуществление комплексного развития территории в соответствии с приложением №6 к Правилам, признаются недействующими, за исключением

случаев, предусмотренных в следующем абзаце, и не учитываются при подготовке документации по планировке территории в целях комплексного развития территории, осуществляемого в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

Разрешения на условно разрешенный вид использования и разрешения на отклонение от предельных параметров, выданные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), действуют пять лет и не подлежат продлению за исключением случаев, когда разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных параметров учтены в параметрах застройки территории в составе утвержденных и действующих проектов планировки территории, а равно проектов планировки с проектами межевания территории, если в соответствии с разрешением на условно разрешенный вид использования был утвержден акт о выборе земельного участка до 01.03.2015 в пределах срока его действия, а также случаев, когда указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство. В случае если указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство, такие разрешения действуют в пределах срока действия разрешения на строительство.

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

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

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

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

<i>Код</i>	<i>Вид использования</i>
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.7.1	Хранение автотранспорта
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг

3.2.1	Дома социального обслуживания
3.2.2	Оказание социальной помощи населению
3.2.3	Оказание услуг связи
3.2.4	Общежития
3.3	Бытовое обслуживание
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
3.7.2	Религиозное управление и образование
3.8.1	Государственное управление
3.8.2	Представительская деятельность
3.9.2	Проведение научных исследований
3.9.3	Проведение научных испытаний
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
4.1	Деловое управление
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
4.3	Рынки
4.4	Магазины
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
4.9	Служебные гаражи
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом
5.1.5	Водный спорт
6.8	Связь
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
7.6	Внеуличный транспорт
8.0	Обеспечение обороны и безопасности
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
4.8.1	Развлекательные мероприятия

4.8.2	Проведение азартных игр
4.9.1.1	Заправка транспортных средств<*>
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха<*>
4.9.1.3	Автомобильные мойки<*>
4.9.1.4	Ремонт автомобилей<*>
5.4	Причалы для маломерных судов
6.9	Склады
7.1.1	Железнодорожные пути
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок
7.3	Водный транспорт

Заключение о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства (объект гостиничного обслуживания, встроенно-пристроенного подземного гаража) от 08.04.2022 №01-47-11306/22.

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

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

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

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

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

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

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

условно разрешенный вид использования земельного участка учтен в составе документации по планировке территории и на момент ее утверждения в соответствии с

градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны являлся основным видом разрешенного использования;

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

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1. Суммарная доля площади помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на одном

земельном участке, не должна превышать 40% общей площади помещений зданий, строений и сооружений на данном земельном участке, включая подземную часть.

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

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

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

4. Расчет озеленения земельного участка в целях размещения объектов вспомогательных видов разрешенного использования осуществляется в соответствии с пунктом 1.9.7 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела	См. п.1, п.13 настоящего подраздела	См. п.3 настоящего подраздела	Максимальная высота: 40/43/55 м. См.п.5-п.6 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела	-	См. п.2, п.4, п.7-п.12 настоящего подраздела

1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктом 1.4.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам:

Предельный размер земельного участка не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

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

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктами 1.6.1 - 1.6.6 раздела 1 Приложения №7 к Правилам:

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

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

по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых

земельные участки не образованы, не менее 10 м;

в случае если земельный участок является смежным с территориями (земельными участками), расположенными в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства, минимальный отступ от границ такого земельного участка не менее 3 м.

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

для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящими на магистральные улицы, - 6 м.

для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящими на прочие улицы, - 3 м.

для прочих зданий - 0 м.

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

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

где:

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

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

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

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

Требования пунктов 3.1. - 3.4. настоящего раздела не применяются в случае реконструкции зданий, строений и сооружений без изменения местоположения объекта капитального строительства в границах земельного участка (в границах существующего фундамента) при условии соблюдения иных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

4. Максимальные выступы за красную линию (за исключением красных линий внутриквартальных проездов) частей зданий, строений и сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков и выше 3,5 м от поверхности земли. При этом суммарная ширина всех эркеров в каждом этаже не должна превышать 30% ширины фасада здания, выходящего на красную линию, в этом этаже.

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

6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.8.1 - 1.8.7 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

При определении максимальной высоты зданий, строений и сооружений не учитываются антенны, молниеотводы и другие инженерные устройства, не оказывающие влияния на безопасность здания, строения, сооружения и не перечисленные во втором, четвертом и пятом абзацах пункта 1.8.6.1 раздела 1 Приложения №7 к Правилам, а также во втором, третьем и восьмом абзацах пункта 1.8.6.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам в составе инженерного оборудования.

Максимальная высота промышленных дымовых труб, дымовых труб котельных, за

исключением инженерного оборудования, предусмотренного в пунктах 1.8.6.1 и 1.8.6.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам, вытяжных башен, градирен с несущими стволами из кирпича, железобетона, металла и композиционных материалов, обеспечивающих эффективное рассеивание дымовых газов различной температуры, влажности и агрессивности до допустимых действующими гигиеническими нормами пределов концентрации на уровне земли в соответствии с требованиями экологии, необходимым разряжением на уровне ввода газохода и (или) требованиями безопасности полетов воздушного транспорта, в градостроительных регламентах не устанавливается.

Для целей применения настоящего пункта под промышленными дымовыми трубами, вытяжными башнями, градирнями понимаются высотные сооружения промышленных предприятий, предусмотренные СП 43.13330.2012 «СНиП 2.09.03-85 «Сооружения промышленных предприятий».

Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 40/43/55 м:

40 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапета плоской кровли, карниза, конька или фронтона скатной крыши, купола, башни, шпиля), включая инженерное оборудование, выполненное в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), а также выходы на кровлю, отклонение от которой допускается при наличии условий, установленных в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

43 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения для размещения инженерного оборудования, выполненного в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), а также выходов на кровлю.

Применение высоты (43 м) допускается исключительно для размещения объектов, указанных в предыдущем абзаце при одновременном соблюдении следующих условий:

суммарная доля площади занимаемой объектами, указанными в абзаце третьем настоящего пункта, составляет не более 25% от площади кровли (крыши) здания, строения, сооружения;

высота указанных объектов определяется от высоты 40 м.

Отклонение от высоты (43 м) не допускается;

55 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапета плоской кровли, карниза, конька или фронтона скатной крыши, купола, башни, шпиля), включая инженерное оборудование, выполненное в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), выходы на кровлю, отклонение до которой допускается при наличии условий, установленных в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При этом значение максимальной высоты (55 м) зданий, строений и сооружений, является предельным для отклонения.

7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельном участке - 2000 кв. м для складских объектов, относящихся к виду разрешенного использования "склады" (код 6.9); для объектов иного нежилого назначения данный параметр не устанавливается.

8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельном участке, - V (за

исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта).

9. Минимальная площадь озеленения земельного участка устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктами 1.10.1 - 1.10.9 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

11. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

12. Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.12.1 - 1.12.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

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

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

		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, 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, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
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						
-	-	-	-	-	-	-	-

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, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

3.1. Объекты капитального строительства

№	1	,	нежилое здание - торговый центр; количество этажей - 5, в том числе подземных - 1; площадь - 6738 кв.м; год постройки -1986; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер: 78:10:0520901:1029

№	2	,	нежилое здание - здание БКТП №2267,2268; количество этажей - 1, в том числе подземных - подвал; площадь - 39.3 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 2008; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер: 78:10:0520901:1987

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 канализационных сетей (78:10:0520901:1999/1):

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 969 кв.м.

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

2. Охранная зона водопроводных сетей (78:10:0520901:1999/2):

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 249 кв.м.

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

3. Охранная зона канализационных сетей (78:10:0520901:1999/3):

3.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 221 кв.м.

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

4. Право прохода и проезда (78:10:0520901:1999/4):

4.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной использования составляет 90 кв.м.

5. Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи (78:10:0520901:1999/5):

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 487 кв.м.

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

6. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - БКТП 2267/2268 (реестровый номер границы: 78:10-6.747) (78:10:0520901:1999/6):

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 480 кв.м.

6.1 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 28.12.2022 № 07-5755/РС-726 выдан: Северо-Западное Управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Ограничения предусмотрены п. 8-11, раздела III Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утв. Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (ред. от 21.12.2018). 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в 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 зонах вводных и распределительных устройств и подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 78:10-6.747; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - БКТП 2267/2268; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

7. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - БКТП-2230/2265 (реестровый номер границы: 78:10-6.762) (78:10:0520901:1999/7):

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 506 кв.м.

7.2 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 02.12.2022 № 07-4783/РС-450 выдан: Северо-Западное Управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Ограничения предусмотрены п.8-11, раздела III Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утв. Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (ред. от 21.12.2018). 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в т.ч.: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств и подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). 9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи). 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство

водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 78:10-6.762; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - БКТП-2230/2265; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

8. Охранная зона канализационных сетей:

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

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

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
Охранная зона канализационных сетей (78:10:0520901:1999/1)	1-123	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона водопроводных сетей (78:10:0520901:1999/2)	1-27	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона канализационных сетей (78:10:0520901:1999/3)	1-23	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Право прохода и проезда (78:10:0520901:1999/4)	1-9	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона подземных кабельных	1-111,1-12	см. таблицу	см. таблицу

линий электропередачи (78:10:0520901:1999/5)		координат	координат
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - БКТП 2267/2268 (реестровый номер границы: 78:10-6.747) (78:10:0520901:1999/6)	1-41,1-7	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - БКТП-2230/2265 (реестровый номер границы: 78:10-6.762) (78:10:0520901:1999/7)	1-41,1-8	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона канализационных сетей	-	-	-

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

ГУП "ТЭК СПб", информационное письмо о возможности подключения от 01.08.2023 №40-14/37787:

Теплоснабжение запрашиваемого объекта на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А, кадастровый номер 78:10:0520901:1999 является абонентом котельной «Гражданская» ГУП «ТЭК СПб» по договору теплоснабжения №11732.036.1 от 01.04.2010г. с ООО «Инвест-Проект».

Вопрос о подготовке информационного письма о возможности подключения объекта к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб» будет рассмотрен по запросу правообладателя земельного участка после предоставления им величины запрашиваемой тепловой нагрузки (Гкал/час).

Точка подключения: Существующий узел присоединения.

Максимальная тепловая нагрузка определяется договором о подключении к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб».

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
-	-	-

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

Сведения о характерных точках границы земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	102675.03	118644.29
2	102629.72	118622.64
3	102633.46	118614.23
4	102626.58	118611.7
5	102610.91	118611.63
6	102610.16	118613.02
7	102610.09	118612.99
8	102609.86	118613.5
9	102606.55	118611.9
10	102606.56	118611.2
11	102598.51	118607.25
12	102593.62	118604.84
13	102591.63	118608.46
14	102572.37	118598.65
15	102595.18	118553.11
16	102570.88	118541.87
17	102583.68	118516.54
18	102584.36	118515.6
19	102585.16	118514.76
20	102586.06	118514.02
21	102587.05	118513.41
22	102588.1	118512.94
23	102589.21	118512.6
24	102590.36	118512.41
25	102591.52	118512.36
26	102592.67	118512.47
27	102593.8	118512.72
28	102594.9	118513.12
29	102711.63	118570.36
1	102675.03	118644.29
1	102616.57	118544.02
2	102621.01	118546.25
3	102623.2	118541.94
4	102618.74	118539.71
1	102616.57	118544.02

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:10:0520901:1999/1

1	102678.16	118637.96
2	102676.35	118636.9
3	102675.96	118636.64
4	102675.59	118636.34
5	102675.16	118635.91
6	102674.95	118635.66

7	102674.68	118635.27
8	102674.44	118634.87
9	102674.24	118634.44
10	102674.09	118634.02
11	102673.99	118633.59
12	102673.92	118633.15
13	102673.89	118632.8
14	102673.9	118632.26
15	102673.95	118631.82
16	102674.03	118631.39
17	102674.16	118630.96
18	102679.58	118615.17
19	102679.62	118614.73
20	102679.32	118614.4
21	102679.04	118614.04
22	102678.8	118613.65
23	102678.6	118613.25
24	102678.44	118612.83
25	102678.31	118612.4
26	102678.22	118611.95
27	102678.17	118611.51
28	102678.17	118611.05
29	102678.2	118610.6
30	102678.28	118610.16
31	102678.39	118609.72
32	102678.55	118609.3
33	102678.74	118608.89
34	102678.96	118608.51
35	102679.21	118608.15
36	102679.49	118607.82
37	102679.8	118607.51
38	102680.14	118607.23
39	102680.42	118607.03
40	102680.88	118606.76
41	102681.28	118606.58
42	102681.69	118606.43
43	102682.11	118606.32
44	102682.55	118606.25
45	102682.98	118606.22
46	102683.42	118606.22
47	102690.64	118592.66
48	102690.4	118592.29
49	102690.2	118591.9
50	102690.03	118591.5
51	102689.89	118591.08
52	102689.8	118590.65
53	102689.74	118590.21
54	102689.72	118589.78
55	102689.74	118589.34
56	102689.8	118588.9
57	102689.9	118588.47

58	102690.03	118588.05
59	102690.2	118587.65
60	102690.41	118587.25
61	102690.66	118586.86
62	102690.94	118586.5
63	102691.26	118586.17
64	102691.6	118585.87
65	102691.88	118585.66
66	102692.36	118585.37
67	102692.77	118585.17
68	102693.2	118585.01
69	102693.64	118584.89
70	102694.09	118584.81
71	102694.54	118584.78
72	102695	118584.78
73	102701.07	118574.25
74	102690.87	118564.74
75	102680.54	118559.26
76	102680.28	118559.64
77	102680	118559.99
78	102679.68	118560.32
79	102679.33	118560.61
80	102678.95	118560.88
81	102678.56	118561.1
82	102678.14	118561.29
83	102677.71	118561.44
84	102677.27	118561.55
85	102676.85	118561.62
86	102676.36	118561.65
87	102675.9	118561.64
88	102675.45	118561.58
89	102675	118561.49
90	102674.57	118561.35
91	102674.14	118561.17
92	102673.74	118560.96
93	102673.37	118560.72
94	102673.02	118560.44
95	102672.7	118560.14
96	102672.4	118559.81
97	102672.14	118559.45
98	102671.91	118559.07
99	102671.66	118558.56
100	102671.55	118558.26
101	102671.42	118557.83
102	102671.34	118557.4
103	102671.29	118556.95
104	102671.28	118556.51
105	102671.31	118556.07
106	102671.38	118555.63
107	102671.49	118555.2
108	102671.64	118554.78

109	102671.64	118554.65
110	102645.19	118541.19
111	102644.74	118540.93
112	102644.13	118540.47
113	102643.94	118540.29
114	102643.59	118539.91
115	102643.29	118539.49
116	102643.05	118539.1
117	102642.85	118538.68
118	102642.72	118538.34
119	102642.57	118537.81
120	102642.49	118537.36
121	102642.45	118536.9
122	102642.45	118536.44
123	102711.63	118570.36
1	102678.16	118637.96

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:10:0520901:1999/2

1	102634.85	118625.09
2	102629.72	118622.64
3	102633.46	118614.23
4	102628.71	118612.48
5	102629.28	118611.4
6	102629.25	118601.37
7	102629.33	118600.48
8	102629.57	118599.61
9	102629.95	118598.81
10	102630.48	118598.08
11	102630.86	118597.69
12	102631.87	118596.97
13	102632.69	118596.61
14	102633.57	118596.41
15	102634.46	118596.37
16	102635.42	118596.28
17	102636.38	118596.38
18	102637.31	118596.66
19	102638.16	118597.11
20	102638.71	118597.53
21	102639.53	118598.46
22	102639.99	118599.3
23	102640.29	118600.22
24	102640.4	118601.18
25	102640.61	118611.98
26	102640.48	118613.21
27	102640.1	118614.27
1	102634.85	118625.09

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:10:0520901:1999/3

1	102583.58	118516.74
---	-----------	-----------

2	102583.68	118516.54
3	102584.36	118515.6
4	102585.16	118514.76
5	102586.06	118514.02
6	102587.05	118513.41
7	102588.1	118512.94
8	102589.21	118512.6
9	102590.36	118512.41
10	102591.52	118512.36
11	102592.67	118512.47
12	102593.8	118512.72
13	102594.9	118513.12
14	102636.62	118533.58
15	102635.83	118534.39
16	102635.17	118534.85
17	102633.81	118535.38
18	102632.89	118535.5
19	102632.05	118535.47
20	102631.07	118535.25
21	102630.22	118534.87
22	102621.06	118529.7
23	102588.44	118516.06
1	102583.58	118516.74

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:10:0520901:1999/4

1	102628.89	118529.79
2	102625.75	118536.5
3	102623.2	118541.94
4	102618.74	118539.71
5	102616.57	118544.02
6	102613.88	118542.7
7	102617.39	118535.68
8	102620.02	118537
9	102624.46	118527.62
1	102628.89	118529.79

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:10:0520901:1999/5

1	102585.86	118514.19
2	102586.06	118514.02
3	102587.05	118513.41
4	102588.1	118512.94
5	102588.66	118512.77
6	102588.86	118512.71
7	102592.3	118514.49
8	102599.26	118517.82
9	102599.52	118517.77
10	102599.73	118517.76
11	102599.93	118517.8
12	102600.13	118517.86

13	102600.88	118518.22
14	102601.87	118518.69
15	102606.39	118520.87
16	102606.94	118520.77
17	102607.35	118520.87
18	102607.5	118520.94
19	102607.78	118520.37
20	102608.22	118520.11
21	102608.91	118520.17
22	102609.39	118520.65
23	102609.92	118521.77
24	102612.45	118522.56
25	102612.79	118522.71
26	102615	118523.83
27	102626.71	118529.41
28	102628.65	118530.33
29	102629.02	118530.36
30	102629.25	118530.46
31	102631.02	118531.52
32	102640	118536
33	102642.17	118537.08
34	102643.39	118537.74
35	102647.63	118539.91
36	102663.23	118547.73
37	102670.55	118550.7
38	102685.05	118558.2
39	102700.75	118565.62
40	102711.61	118570.4
41	102710.48	118572.68
42	102699.68	118567.94
43	102683.93	118560.5
44	102669.52	118553.04
45	102662.21	118550.08
46	102646.47	118542.19
47	102642.21	118540.01
48	102641.09	118539.4
49	102639.96	118539.09
50	102639.75	118538.99
51	102638.77	118538.25
52	102629.78	118533.76
53	102628.99	118533.28
54	102625.78	118540.7
55	102625.79	118541.07
56	102625.69	118541.41
57	102625.02	118542.83
58	102624.6	118543.77
59	102624.27	118544.2
60	102623.85	118544.41
61	102623.45	118544.45
62	102623.03	118544.33
63	102622.2	118543.91

64	102623.2	118541.94
65	102623.09	118541.89
66	102623.41	118541.15
67	102621.4	118539.9
68	102619.31	118539.22
69	102619.01	118539.84
70	102618.74	118539.71
71	102617.71	118541.75
72	102617.33	118541.57
73	102616.97	118541.53
74	102616.61	118541.39
75	102616.54	118541.6
76	102616.44	118541.81
77	102614.67	118544.76
78	102614.9	118544.88
79	102615.93	118545.39
80	102616.18	118545.56
81	102616.38	118545.83
82	102618.33	118546.74
83	102618.89	118547.48
84	102618.75	118548.2
85	102618.19	118548.72
86	102617.43	118548.68
87	102615.09	118547.59
88	102614.91	118547.51
89	102613.92	118547.02
90	102613.66	118546.94
91	102612.79	118546.47
92	102612.38	118546.19
93	102612.04	118545.71
94	102611.92	118544.95
95	102612.15	118544.26
96	102614.19	118540.86
97	102614.07	118540.47
98	102610.22	118527.29
99	102609.51	118526.43
100	102609.33	118526.21
101	102609.11	118525.89
102	102609.02	118525.48
103	102606.32	118524.19
104	102605.9	118524.21
105	102605.59	118524.1
106	102605.3	118523.94
107	102605.03	118523.57
108	102599.33	118520.85
109	102598.52	118520.87
110	102597.93	118520.18
111	102591.06	118516.89
1	102585.86	118514.19
1	102627.22	118532.32
2	102625.67	118531.59

3	102613.69	118525.96
4	102617.03	118538.83
5	102617.6	118538.17
6	102617.94	118537.69
7	102618.32	118537.4
8	102618.91	118537.2
9	102619.74	118537.26
10	102622.13	118538.04
11	102622.28	118538.1
12	102624.21	118539.29
1	102627.22	118532.32

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:10:0520901:1999/6

1	102629.92	118550.78
2	102627.82	118554.91
3	102626.9	118556.39
4	102625.74	118557.68
5	102624.38	118558.75
6	102622.85	118559.57
7	102621.19	118560.12
8	102619.47	118560.36
9	102617.74	118560.31
10	102616.04	118559.96
11	102614.42	118559.32
12	102610	118557.1
13	102608.52	118556.18
14	102607.22	118555.02
15	102606.13	118553.65
16	102605.31	118552.12
17	102604.76	118550.47
18	102604.51	118548.74
19	102604.56	118547
20	102604.91	118545.29
21	102605.55	118543.67
22	102607.63	118539.53
23	102608.55	118538.05
24	102609.71	118536.75
25	102611.08	118535.66
26	102612.61	118534.84
27	102614.26	118534.29
28	102615.99	118534.04
29	102617.73	118534.09
30	102619.44	118534.44
31	102621.06	118535.08
32	102625.5	118537.31
33	102626.99	118538.23
34	102628.29	118539.4
35	102629.37	118540.77
36	102630.2	118542.31
37	102630.75	118543.97

38	102631	118545.7
39	102630.94	118547.45
40	102630.58	118549.16
41	102629.92	118550.78
1	102621.01	118546.25
2	102623.2	118541.94
3	102618.74	118539.71
4	102616.57	118544.02
5	102614.49	118548.16
6	102618.91	118550.38
7	102621.01	118546.25

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:10:0520901:1999/7

1	102629.98	118550.68
2	102629.06	118552.16
3	102627.9	118553.45
4	102626.53	118554.53
5	102625	118555.35
6	102623.35	118555.89
7	102621.63	118556.14
8	102619.89	118556.09
9	102618.19	118555.74
10	102616.57	118555.1
11	102612.13	118552.87
12	102610.65	118551.95
13	102609.35	118550.79
14	102608.26	118549.42
15	102607.44	118547.89
16	102606.89	118546.24
17	102606.64	118544.51
18	102606.69	118542.77
19	102607.04	118541.06
20	102607.68	118539.44
21	102609.8	118535.22
22	102610.72	118533.74
23	102611.88	118532.44
24	102613.24	118531.36
25	102614.77	118530.53
26	102616.42	118529.98
27	102618.15	118529.73
28	102619.89	118529.78
29	102621.59	118530.13
30	102623.21	118530.77
31	102627.67	118533
32	102629.16	118533.91
33	102630.47	118535.07
34	102631.56	118536.45
35	102632.39	118537.99
36	102632.93	118539.65
37	102633.18	118541.38

38	102633.13	118543.13
39	102632.77	118544.84
40	102632.12	118546.46
41	102629.98	118550.68
1	102618.74	118539.71
2	102616.57	118544.02
3	102616.57	118544.03
4	102619.53	118545.51
5	102621.01	118546.25
6	102621.02	118546.25
7	102623.2	118541.94
8	102618.74	118539.71

Приложение №5

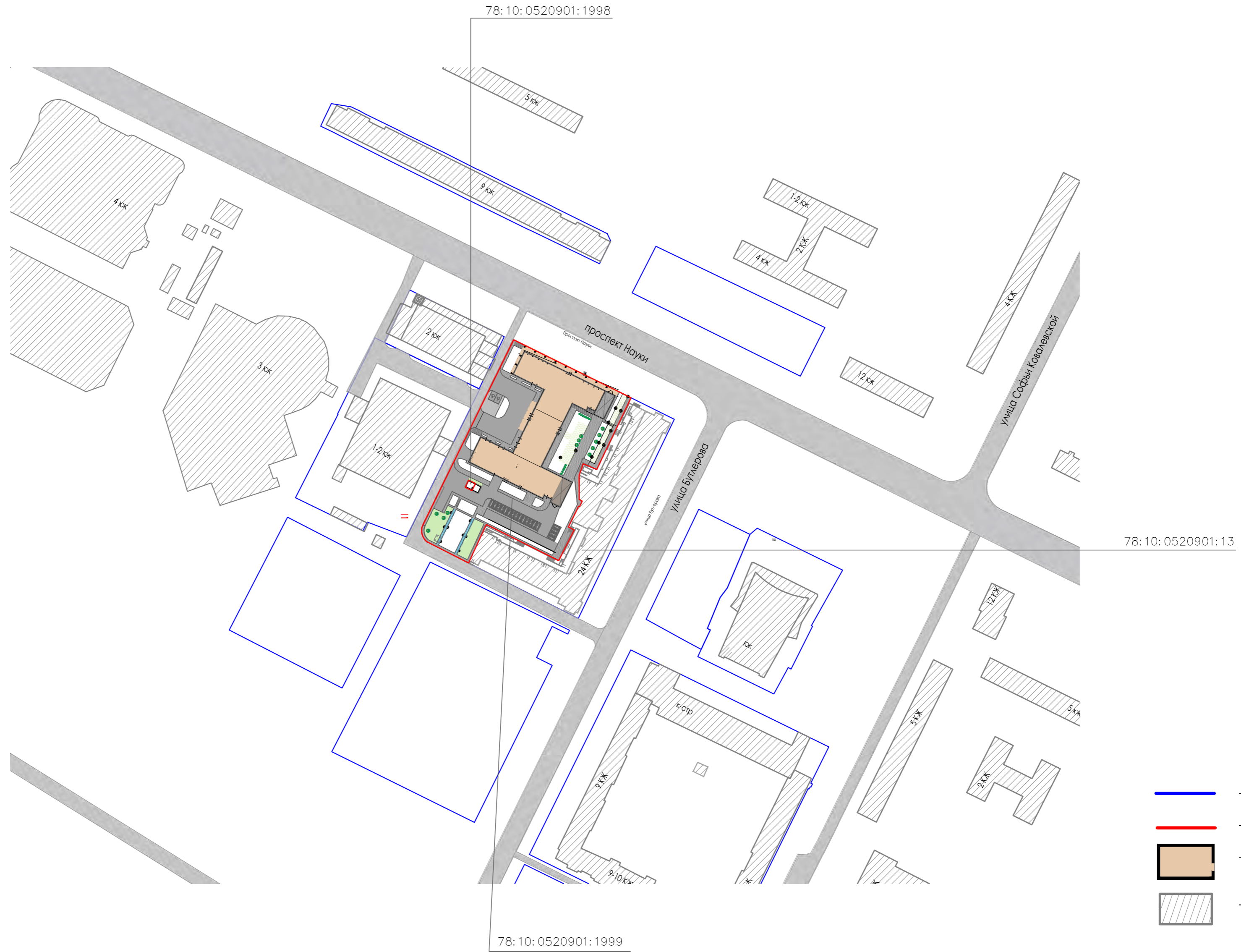
к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке, подлежащем воздействию хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ на земельном участке по объекту «Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А (кадастровый номер 78:10:0520901:1999)

Генеральный план земельного участка





Приложение №6

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке, подлежащем воздействию хозяйственных работ, мелиоративных, строительных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ на земельном участке по объекту «Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А (кадастровый номер 78:10:0520901:1999)

**Схема расположения земельного участка на кадастровой карте;
ситуационная схема земельного участка**



Условные обозначения

-  - границы земельных участков
-  - границы проектирования
-  - проектируемое здание
-  - существующие здания

Приложение №7

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке, подлежащем воздействию хозяйственных работ, мелиоративных, строительных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ на земельном участке по объекту «Объект: Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А (кадастровый номер 78:10:0520901:1999)

Техническое задание к Договору №23-207 от 05.09.2023 г. между ООО «НИЦ «Актуальная археология» и ООО «Инвест-Трейд», ООО «Инвест-Проект»

Генеральный директор
ООО «НИЦ «Актуальная археология»



/ И.А. Гарбуз /

Генеральный директор Управляющего
ООО «Компания 1», являющийся
единоличным исполнительным органом
ООО «Инвест-Проект», ООО «Инвест-
Трейд»



/ Д.А. Муравкин /



ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на проведение государственной историко-культурной экспертизы путем археологического обследования (разведки) земельного участка по объекту «Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража» по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А (кадастровый номер: 78:10:0520901:1999)

1. Общие положения:

- 1.1. Наименование работы: проведение государственной историко-культурной экспертизы путем археологического обследования (разведки) земельного участка по объекту «Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража»
- 1.2. Заказчик: ООО «Инвест-Проект», ООО «Инвест-Трейд»
- 1.3. Исполнитель: ООО «НИЦ «Актуальная археология»
- 1.4. Стадия работ: Изыскательские и предпроектные работы
- 1.5. Основание для выполнения работ: Задание заказчика
- 1.6. Район исследования: г. Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 42, литера А (кадастровый номер: 78:10:0520901:1999)
- 1.7. Протяженность земельного участка: 10 158 кв. м, из них застроенная территория 2 200 кв.м

2. Цель работы:

Выполнение комплекса археологических работ в соответствии с требованиями Закона РФ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ в отношении земельного участка по объекту «Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража», составление технической документации в виде заключения о выполнении археологического обследования и оформление актов государственной историко-культурной экспертизы.

3. Основная нормативно-техническая документация:

- 3.1. Закон РФ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ.
- 3.2. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» от 15 июля 2009 года.
- 3.3. Закон РСФСР «Об охране окружающей природной среды».
- 3.4. Инструкция о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры.
- 3.5. Инструкция по экологическому обоснованию хозяйственной и иной деятельности Минприроды РФ.
- 3.6. Положение о порядке проведения археологических полевых работ (археологических раскопок и разведок) и составления научной отчетной документации» №32, утвержденное Постановлением Отделения историко-филологических наук РАН от 20.06.2018 г.

3.7. Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 15 февраля 2013 года. №22-01-39/05-АБ «О проведении археологических работ в неблагоприятные климатические периоды».

3.8. Письмо Института археологии РАН от 2013 г. «О зимних полевых работах».

4. Состав работ:

4.1. Архивно-библиографические исследования, составление исторической справки.

4.1.1. Проведение архивных исследований, касающихся сведений о наличии археологических памятников в обследуемой зоне.

4.1.2. Визуальное обследование участка исследований.

4.1.3. Составление краткой исторической справки.

4.2. Археологическое обследование участка:

4.2.1. Выявление памятников археологии на основании наличия подъемного материала, особенностей рельефа и иных данных.

4.2.2. Привязка обнаруженных памятников к территории застройки.

4.2.3. Описание ландшафтной характеристики расположения обнаруженных памятников и фиксируемых нарушений поверхности объекта.

4.2.4. Разбивка археологических шурфов в местах предполагаемых археологических объектов.

4.2.5. Фотофиксация в процессе подготовки к закладке шурфов.

4.2.6. Выборка культурных напластований из шурфов по слоям, с трехмерной фиксацией находок на плане шурфа.

4.2.7. Выявление археологического материала в культурном слое.

4.2.8. Изучение культурного слоя в процессе закладки шурфов с зачисткой профилей для получения вертикальных разрезов.

4.2.9. Фотофиксация процесса работ, отдельных находок и скоплений материала *in situ*.

4.2.10. Фото- и графо- фиксация профилей стенок шурфов и обнаруженных ям.

4.2.11. Отбор археологического материала из заполнения ям и сооружений, полевая консервация вещевого материала.

4.2.12. Вычерчивание профилей шурфов, текстуальное описание стратиграфии, культурного слоя, материка и иных объектов в шурфах.

4.3. Ведение полевой документации.

4.3.1. Камеральные работы.

4.3.2. Очистка или мытье находок, при необходимости оперативная первичная консервация предметов из разрушающихся материалов.

4.3.3. Статистическая обработка массовых находок. Шифровка находок.

4.3.4. Составление полевых описей индивидуальных и массовых находок.

4.3.5. Зарисовка находок.

4.4. Фотографирование находок.

4.5. Подготовка коллекций к передаче на постоянное хранение в Государственный музейный фонд.

4.6. Написание Технической документации.

5. Отчетная документация:

5.1. Техническая документация в виде заключения о выполнении археологического обследования на земельном участке по объекту: «Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража».

5.2. Отчетная документация предоставляется в количестве 2 экз. в бумажном виде и в электронном виде в формате *.pdf на CDR.

6. Акт государственной историко-культурной экспертизы:

6.1. Акт государственной историко-культурной экспертизы по объекту: «Гостиничного обслуживания, встроено-пристроенного подземного гаража».

6.2. Акт государственной историко-культурной экспертизы предоставляется согласно действующему законодательству формате Adobe Acrobat (*.pdf, *.sig), подписанный усиленной квалифицированной подписью государственного эксперта.

Приложение №4
к Договору №23-207
от «05» сентября 2023 г.

Генеральный директор
ООО «НИЦ «Актуальная археология»

/ И.А. Гарбуз /



Генеральный директор Управляющего
ООО «Компания 1», являющийся
единоличным исполнительным
органом ООО «Инвест-Проект», ООО
«Инвест-Трейд»

/ Д.А. Мурашкин /
М.П.

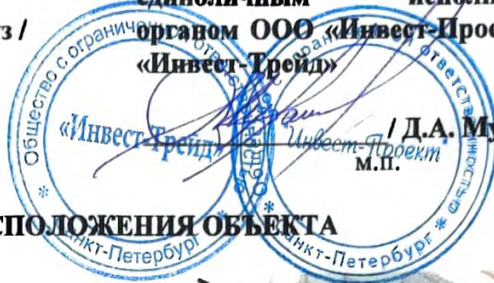


СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

