

## АКТ

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Осиновая роща, территория в границах усадьбы, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"» – «Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части реконструкции здания по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, лит. А, не являющегося памятником истории и культуры, но расположенного в южной части территории объекта культурного наследия «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»» на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0013378:2» (Шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД), разработанной ООО «Восстановление» в 2023 г.**

г. Санкт-Петербург

16 февраля 2024 г.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее - экспертиза) проведена экспертной комиссией на основании договоров №№ 3/23; 4/23; 5/23; от 01.12.2023 г. (Приложение №10 Копии договоров с экспертами) в период с 1 декабря 2023 г. по 16 февраля 2024 г.

### 2. Место проведения экспертизы

Город Санкт-Петербург

### 3. Заказчик экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «Восстановление» (ООО «Восстановление») (ИНН: 7814784004, юридический адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Школьная, дом 73, лит. А, корп. 2, пом. 19-Н, оф. 2). Лицензия МКРФ 21506. Дата предоставления лицензии: 23.07.2021.

### 4. Сведения об экспертах

#### Председатель экспертной комиссии:

Фамилия, имя, отчество	<b>Прокофьев Михаил Федорович</b>
Образование	Высшее Ленинградский Государственный Университет имени А.А. Жданова
Специальность	Историк
Стаж работы по профессии	41 год
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр»
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №2032 от 25.12.2019 г. (п. 21). Аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022), Приказ № 3493 от 25.12.2023 г.  Объекты экспертизы: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории

	<p>историко-культурного значения объекта культурного наследия;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>
--	--

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Фамилия, имя, отчество	<b>Глинская Наталья Борисовна</b>
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И.Е. Репина
Специальность	Искусствовед
Стаж работы по профессии	46 лет
Место работы и должность	Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №2032 от 25.12.2019 г. (п. 5). Приказом Минкультуры России № 596 от 30.04.2021 г. внесены изменения в приложение к приказу Министерства культуры РФ от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» - в строке 5 слова «Глинская Наталья Борисовна» заменены словами «Глинская Наталья Борисовна». Аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022), Приказ № 3493 от 25.12.2023 г.</p> <p>Объекты экспертизы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>

**Эксперт экспертной комиссии:**

Фамилия, имя, отчество	<b>Калинин Валерий Александрович</b>
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет
Специальность	Инженер-строитель
Стаж работы по профессии	18 лет
Место работы и должность	Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Минкультуры России от 25.12.2019 № 2032 (п.11). аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от

	12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022), Приказ № 3493 от 25.12.2023 г.  Объекты экспертизы: - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
--	--

## 5. Ответственность экспертов

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. №569.

Эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, содержание которого им известно и понятно.

## 6. Объект и цель экспертизы

### 6.1 Объект экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Осиновая роща, территория в границах усадьбы, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"» – «Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части реконструкции здания по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, лит. А, не являющегося памятником истории и культуры, но расположенного в южной части территории объекта культурного наследия «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»» на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0013378:2» (Шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД), разработанная ООО «Восстановление» в 2023 г., в составе:

Раздел 1	23/02/02-ИКЭ-ПД-ПЗ	Пояснительная записка
Раздел 2	23/02/02-ИКЭ-ПД-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка
Раздел 3	23/02/02-ИКЭ-ПД-АР	Архитектурные решения
Раздел 4	23/02/02-ИКЭ-ПД-КР	Конструктивные решения
Раздел 5	23/02/02-ИКЭ-ПД-ИОС	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения
Раздел 7	23/02/02-ИКЭ-ПД-ПОС	Проект организации строительства
Раздел 13		Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации" содержит документацию, необходимость разработки которой при осуществлении проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрена законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации
Том 13.1	23/02/02-ИКЭ-ПД-ФФ	Фотофиксация

Том 13.2	23/02/02-ИКЭ-ПД-ИИ	Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая справка. Иконография.
Том 13.3	23/02/02-ИКЭ-ПД-ТО	Техническое заключение по результатам обследования конструкций здания
Том 13.4	23/02/02-ИКЭ-ПД-ОЧ	Обмерные чертежи

## 6.2 Цель экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Осиновая роща, территория в границах усадьбы, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"» – «Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части реконструкции здания по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, лит. А, не являющегося памятником истории и культуры, но расположенного в южной части территории объекта культурного наследия «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»» на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0013378:2» (Шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД), разработанная ООО «Восстановление» в 2023 г., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

## 7. Перечень документов, представленных Заявителем

- Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Осиновая роща, территория в границах усадьбы, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"» – «Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части реконструкции здания по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, лит. А, не являющегося памятником истории и культуры, но расположенного в южной части территории объекта культурного наследия «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»» на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0013378:2» (Шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД), разработанная ООО «Восстановление» в 2023 г., в составе, указанном в п.6.1 настоящего Акта.
  - Постановление Губернатора Санкт-Петербурга от 20.10.2004 г. №884-пг «Об отнесении к объектам культурного наследия регионального значения» (Приложение №1)
  - Копия Распоряжения КГИОП №431-рп от 07.06.2023 г. «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»». (Приложение №2).
  - Копия Распоряжения КГИОП от 16.01.2015 г. №10-16 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»» (Приложение №3).
  - Копия паспорта объекта культурного наследия, оформленного КГИОП 20.05.2022 г. (Приложение №5)
  - Копия Задания на выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (приспособление объекта культурного наследия для современного использования) от 19.06.2017 г. №01-52-2201/17-0-0 (Приложение №6).

- Выписки из ЕГРН на здания по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, лит. А и Б (актуальные на 19.12.2023 по заявлениям №№ 3663532233 и 3663536221), земельный участок КН 78:36:0013378:2 (актуальная на 19.12.2023 по заявлению №3663524920) (Приложение №7).
- Копии технических паспортов от 06.08.2004 г. (Приложение №9).
- Планы ПИБ (Приложение №9).
- Копия договора заказчика с ООО «Восстановление» на организацию ГИКЭ (Приложение №10).
- Акт обследования сохранения (сноса), пересадки зеленых насаждений и расчета размера их восстановительной стоимости от 5 апреля 2019 г. (Приложение №15).
- Градостроительный план земельного участка RU781520002708 (Приложение №16).

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

В 2018 году было возбуждено дело в отношении собственника земельного участка ООО «Эко-Сервис» в связи с нарушением законодательства в области охраны культурного наследия. Собственником на территории участка был установлен металлический забор, были проведены работы по демонтажу двух зданий, не являющихся объектами культурного наследия, в ходе работ были поломаны деревья, а на территории объекта культурного наследия складировались отвалы строительного мусора и грунта. В ходе судебного разбирательства была произведена замена ответчика на ООО «Новые Коломьяги». Согласно решению Приморского суда по делу №2-2333/2019 ответчика обязали в течении 4-х месяцев восстановить разрушенное благоустройство.

На момент проведение визуального обследования территории объекта, предполагаемой для проведения работ, территория предполагаемого проектирования находится под снежным покровом. Надземные конструкции отсутствуют.

На данный момент подземные части зданий частично сохраняются, что установлено обследованиями фундамента в 2023 г. ООО «Восстановление», объекты недвижимости юридически существуют, собственность на них не утрачена, что подтверждается выписками из ЕГРН (Приложение №7).

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

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

Настоящая экспертиза проведена 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, Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурга».

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

1) архивно-библиографические исследование в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих данные по истории объекта, включая сведения о градостроительном развитии квартала, а также перестройки, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены фонды фондов РГИА, ЦГА СПб, ЦГИА СПб, РНБ, архива КГИОП, ГЭ.

В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены

документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии;

По результатам архивно-библиографических исследований были составлены историческая справка и альбом иконографии (Приложение №13. Историческая справка. Иконография.);

2) визуальное обследование, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объекта. Фотограф – аттестованный эксперт Глинская Н.Б. (Приложение №4. Материалы фотофиксации).

Визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей конструктивного, технического и художественного состояния памятника в целом и его отдельных элементов в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений;

3) сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, переданные Заказчиком;

4) анализ представленных Заказчиком исходно-разрешительной документации, комплексных научных исследований и проектной документации.

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

Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

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

### **10.1. Общие учетные сведения**

1. Объект культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Осиновая роща, территория в границах усадьбы, входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая Роща», относятся к числу объектов культурного наследия регионального значения на основании Постановления Губернатора Санкт-Петербурга от 20.10.2004 г. №884-пг «Об отнесении к объектам культурного наследия регионального значения» (Приложение №1).

2. Объект культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)» зарегистрирован в государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ под номером 781520228140045.

3. Объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая Роща» зарегистрирован в государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ под номером 781520228140005.

4. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»» утверждены Распоряжения КГИОП №431-рп от 07.06.2023 г. (Приложение №2).

5. Перечень предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»» утвержден Распоряжения КГИОП от 16.01.2015 г. №10-16 (Приложение №3).

6. Паспорт объекта культурного наследия, оформлен КГИОП 20.05.2022 г. (Приложение №5)

7. Реконструируемое здание (Адрес: г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, Осиновая Роща, Школьный пер. д. 18, лит. А) расположено на земельном участке, предназначенном для размещения объектов торговли (кадастровый номер 78:36:0013378:2), в юго-западной части парка. Здание расположено в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», не является самостоятельным объектом культурного наследия, не включено в предмет охраны.

8. Назначение здания лит. А в соответствии с техническим паспортом – нежилое, магазин.

9. Охранное обязательство на объект культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)» не утверждено.

10. В настоящее время правообладателем объекта в границах проектирования (земельного участка и здания) на правах собственности является Шадаев Зураб Турабович (Приложения №№7,8).

## **10.2. Краткие исторические сведения**

Историческая справка и материалы иконографии объекта культурного наследия приведены в Приложении №13.

## **10.3. Краткое описание объекта**

«Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)» находится на территории исторически сложившегося района Осиновая роща, расположенного на севере Санкт-Петербурга, между Выборгским и Приозерским шоссе.

Территория парка в настоящее время занимает площадь 57 га. В парковой посадке сочетаются приемы регулярного и пейзажного парков. В регулярной части парка находятся руинированное здание усадьбы Лопухиной Е.И. В целом облик парка в настоящее время сохраняет свою исторически сложившуюся пространственную планировку. Несмотря на то, что территория парка находится в состоянии определенной неухоженности, следствием чего являются многочисленные самосевы деревьев и кустарников, не предусмотренные первоначальным проектом устройства территории, основные дорожки и аллеи сохранились до нашего времени практически в неизменном виде. Исторический вал с посадками елей, композиционное решение центральной аллеи. Аллейные посадки и ландшафтные группы. Сохранилась историческая гидросистема – четыре озера - Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое) с насыпными островами.

В парке сохранилось большое количество исторически высаженных старо- и средневозрастных деревьев групповой и солитерной посадки следующих видов: липы мелколиственной, ясеня, клена остролистного, сосны.

Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0013378:2, на котором расположены здания, находится на территории парка, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»».

Рассматриваемое здание построено в 1977 г, 4-х этажное (включая 1 подвальный этаж), частично расположено в охранной зоне объекта культурного наследия, объектом культурного

наследия не является. В соответствии с Протоколом осмотра ГАТИ от 20 октября 2013г. рассматриваемое здание: «Осмотром установлено: нежилое здание по адресу: СПб, п. Парголово, Школьный пер. д. 18 лит. А находится в аварийном состоянии: панели перекрытия и марши лестничной клетки обрушены, оконные и дверные заполнения отсутствуют, остекления нет, местами разрушена кирпичная кладка кирпичной стены».

#### 10.4. Описание и анализ проектной документации

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Осиновая роща, территория в границах усадьбы, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"» – «Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части реконструкции здания по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, лит. А, не являющегося памятником истории и культуры, но расположенного в южной части территории объекта культурного наследия «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»» на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0013378:2» (Шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД), разработанная ООО «Восстановление» в 2023 г. по договору на выполнение проектных работ от 02.02.2023 г. №23/02/02-ИКЭ-ПД между ООО «Строительная компания «Новые Коломяги» и ООО «Восстановление» на основании:

- Задания на выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (приспособление объекта культурного наследия для современного использования) от 19.06.2017 г. №01-52-2201/17-0-0 (Приложение 6);
- действующей лицензии МК РФ.

Краткая характеристика объекта, описание основных проектных решений по основным разделам, представлены в **Разделе 1. Пояснительная записка (шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД-ПЗ)**. В ходе разработки тома проведен сбор и анализ исходно-разрешительной документации, составлен «Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации».

В разделе представлены достаточные сведения о земельном участке, проектируемом объекте, об объектах культурного наследия непосредственно взаимосвязанных (примыкающих) к границам участка проектирования.

Территория рассматриваемого земельного участка расположена частично в границах объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Осиновая роща, территория в границах усадьбы, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща», частично в его защитной зоне, а также в границах Территориальной зоны ТЗЖ-1 (жилая зона малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторической застройки пригородов, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры) в соответствии с Правилами Землепользования и Застройки.

Установлено, что планируемые работы соответствуют режиму использования

территории в границах объекта культурного наследия, а также Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга" в части требований к режиму использования земель в границах охранных зон (ОЗ-2).

Основные виды разрешенного использования включают среднеэтажную жилую застройку и объекты культурно-досуговой деятельности. Назначение элементов проектируемого комплекса соответствует данным видам, а также целям выделения зоны в целом.

Предполагаемые работы планируется вести без увеличения объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного значения объектов капитального строительства (здание литера А), соответственно, они не относятся к запрещенным видам использования. Работы по благоустройству территории в границах объекта культурного наследия относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия (приспособлению для современного использования). Таким образом предполагаемые работы не противоречат требованиям Распоряжения КГИОП №431-рп от 07.06.2023 г. «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»».

В соответствии с требованием ст. 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее – Федеральный закон) в границах защитных зон объектов культурного наследия в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Параметры проектируемого объекта (литера Б), расположенного в защитной зоне объекта культурного наследия - высота, количество этажей, площадь - подлежащие сохранению, не изменяются после реконструкции. Планируемые работы не противоречат требованиям ст. 34.1 Федерального закона.

Планируемые работы будут проводиться в границах территории ансамбля и частично в его охранной зоне.

Представлено краткое описание технологии строительства. Отмечено, что использование тяжелой техники и подъемного оборудования не требуется.

Сделан вывод, что связи с тем, что в зону работ не попадают ценные зеленые насаждения, элементы ландшафта, здания, составляющие предмет охраны объекта культурного наследия.

Указано, что будет выполнено восстановление ранее нарушенного благоустройства в полном объеме.

Планируемые работы не оказывают влияние на объекты культурного наследия, соответственно, проведение геотехнического мониторинга не требуется.

Указано, что в случае причинения вреда или угрозы причинения вреда объекту культурного наследия при проведении работ, немедленно приостановить все работы и сообщить в КГИОП о состоянии объекта и о ситуации, приведшей к причинению вреда или угрозе причинения вреда объекту.

## **Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка (шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД-СПОЗУ)**

Предусмотрено устройство газона на всем участке, за исключением дорожек, которые

облицовываются плиткой. Парковка устраивается в подземной части реконструируемого здания.

В разделе разработана пояснительная часть, чертежи схемы благоустройства.

### **Раздел 3. Архитектурные решения (шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД-АР)**

Здание, подлежащее реконструкции, построено в 70-е годы XX века. Приспосабливаемое здание универсама «Военторг», не является историческим, не является объектом культурного наследия, не представляет исторической ценности.

Здание находится в зоне жилой пятиэтажной застройки военного городка комплекса «Осиновая Роща». Габариты реконструируемого здания до демонтажа - длина 32 метра, ширина - 19 метров. Габариты были определены на основании обмеров, выполненных до сноса надземной части здания – в 2017 г.

Проект реконструкции здания бывшего «Военторга» предусматривает сохранение объема здания, надземная часть которого была утрачена в 2018 г., и высотных параметров – его объемно-пространственных характеристик.

Главный вход в здание размещен на месте входа в бывший магазин «Военторг». Фасадные решения сохраняют архитектуру предшествующего здания.

Квартиры размещаются на втором - четвертом этажах здания, на первом запроектированы встроенные помещения. Окна квартир обращены на восточном фасаде в сторону внутреннего двора, окна квартир на западном фасаде ритм оконных проемов и пилястр.

Жилой дом располагается в отдельно стоящем здании капитальной постройки.

Дом прямоугольной конфигурации, с плоской кровлей, представляет собой здание секционного типа, состоящее из 1 секции. Объект представляет собой 4-х этажное здание с подземным паркингом и встроенными помещениями.

Здание ж/б монолитное, снаружи утепляется минераловатными плитами и оштукатуривается с окраской в нейтральные серо-бежевые цвета. Для остекления витражей и оконных проёмов применяются конструкции из алюминиевых профилей.

В местах крепления прижимной планки устанавливается термовставка из полимерных материалов. В качестве заполнения витражей и оконных блоков предусмотрены стеклопакеты.

### **Раздел 4. Конструктивные решения (шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД-КР)**

Представлены проектные решения по устройству фундаментов, железобетонных перекрытий, стен, колонн, лестниц. Выполнены схемы армирования, спецификации, узлы, детали в необходимом объеме. Принятые решения подтверждены расчетами.

### **Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения (шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД-ИОС).**

В разделе представлены решения в части устройства внутренних инженерных систем и сетей.

### **Раздел 7. Проект организации строительства (шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД-ПОС)**

В состав входят следующие основные документы:

- пояснительная записка;
- календарный план производства работ;
- стройгенплан.

Даны рекомендации по производству и длительности работ на объекте. Дана краткая характеристика объекта производства работ, обоснована организационно-технологическая схема выполнения. Разработаны мероприятия, обеспечивающие контроль качества работ.

Обоснованы технология и последовательность выполнения работ, продолжительность, потребность в кадрах, материалах, оборудовании и транспортных средствах, электроэнергии.

Проектные решения выполнены с учетом требований к обеспечению сохранности объекта, ансамбля в целом и его территории на период производства работ.

**Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации"** содержит документацию, необходимость разработки которой при осуществлении проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрена законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Выполнена протокольная фотофиксация объекта с учетом границ проектирования, представленная в **Томе 13.1. Фотофиксация (шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД-ФФ)**.

Историческая справка и иллюстративные материалы представлены в **Томе 13.2. Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая справка. Иконография. (шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД-ИИ)**. В исследованиях, проиллюстрированных материалами иконографии (планы, исторические фотографии), выделены основные этапы развития объекта, представлены сведения о связанных с ним исторических личностях, а также перестройках изменениях.

**Том 13.3. Техническое заключение по результатам обследования конструкций здания (шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД-ТО)**

Выполнено обследование существующих ленточных железобетонных фундаментов здания. По результатам исследований и расчетов состояние оценено как аварийное.

Обмеры сохранившихся конструкций проектируемого здания представлены в **Томе 13.4. Обмерные чертежи (шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД-ОЧ)**

*Анализ влияния предполагаемых работ на предмет охраны объекта культурного наследия.*

*Перечень предметов охраны представлен с учетом границ проектирования.*

1. *Объемно-пространственное решение: местоположение границ территории парка; рельеф; конфигурация территории в плане; состав объекта: дворец, каретный сарай, конюшенный корпус, водонапорная башня, парк с озерами (Большое (Осинороцинское), Глухое, Малое, Средне (Дворцовое); историческое местоположение, габариты, конфигурация объектов входящих в состав архитектурно-художественного ансамбля; композиционные и визуальные связи; архитектурно-художественное и планировочное решение территории; историческая объемно-пространственная композиция. Проектом предусмотрены работы без изменения существующего объемно-пространственного решения.*

2. *Историческая гидросистема: четыре озера с островами; озера-конфигурация в плане, исторический абрис береговой линии, исторические конструкции берегоукрепления – материал (одерновка); озеро Большое (Осинороцинское) с островом; канал соединяющий озеро Большое (Осинороцинское) и Озеро Глухое; Озеро Глухое; Озеро Малое; Озеро Среднее (Дворцовое). Решения, принятые в проекте, не нарушают указанные особенности, включенные в предмет охраны.*

3. *Объемно-пространственное решение, сочетающее приемы регулярного и пейзажного парков (в том числе исторические вал с посадками елей и ров вдоль трассы Приозерского шоссе, историческое композиционное решение центральной части с лугом и дорожками, историческое решение северной центральной аллеи, аллеиные посадки, ландшафтные группы, ценные старовозрастные деревья, элементы мелиоративной системы; трассировка и материал (щебечно-набивное покрытие) дорожек; видовой состав насаждений;*

участок (кадастровый номер 78:36:13380:1, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Парголово, Осиновая Роща, Межозерная ул., д. 2) расположен в западной части парка:

Рельеф с уклоном к востоку; историческая планировка частично утрачена;

Садово-парковые дороги (набивные из гранитных высевок розового цвета на щебеночном основании);

Исторические аллеиные посадки: габариты, шаг посадки; ландшафтные группы, историческая аллея из старовозрастных липы мелколиственной и ясеня (140-200 лет) в западной части участка, средневозрастные посадки преимущественно клена остролистного и липы мелколистной по северной и восточной сторонам участка, групповые и солитерные посадки на северном и восточном склонах старовозрастных лиственницы европейской, липы мелколистной, сосны, ясеня.

Мероприятия, принятые в проекте, не приведут к изменению характеристик парка, включенных в предмет охраны.

В связи с тем, что проектируемый земельный участок находится на значительном удалении от исторического композиционного ядра усадьбы «Осиновая роща», ее основных архитектурных и средообразующих элементов, в том числе озер, после выполнения комплекса работ не будет нарушена основная объемно-пространственная планировка территории объекта культурного наследия. Нарушенное ранее благоустройство восстанавливается.

Работы по локализованы в пределах участка КН 78:36:0013378:2, не нарушат сохранившихся исторических элементов ансамбля и парка.

**Анализ соответствия режиму использования территории в границах объекта культурного наследия..**

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

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

- Историческая справка. Иконография (Приложение №13);
- Фотофиксация (Приложение №4).
- Ситуационный план (Приложение №14)

**11.2. Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература**

**Библиография**

1. Александрова Е.Л. Осиновая Роща. - СПб., 2015.
2. Виноградов Ю. Н., Митрохова Т. В. Воскресные путешествия пешком. Л., 1988.
3. Воронцов А. В. В. Гульд, садовник князя Таврического // Нев. архив (СПб.). 1999. Вып. 4.
4. Ключарьянц Д. А. Иван Старов. Л., 1982.
5. Мурашова Н.В., Мыслина Л.П. Дворянские усадьбы Санкт-Петербургской губернии. Всеволожский район. - СПб.: Альборг, 2008.
6. Некрасова В.Л. Путеводитель по северным окрестностям Ленинграда. Л., 1927.
7. Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга, состоящие под государственной охраной. Справочник. СПб., 2003, С. 142.
8. Переписная окладная книга по Новугороду Вотьской пятины. 7008 год // Временник Императ. Моск. Об-ва истории Рос. древностей. М., 1852. Кн. 12. С. 241.
9. Письма Екатерины II к М. Гримму, 1778 г. // Русский архив. М., 1878 г. Кн. III.

10. Сатинский В. Зоопарк князя Вяземского // Вокруг света. 1914. №26.
11. Федотов Н. Описание и подробные планы дачных местностей по Финляндской железной дороге. СПб., 1886.
12. Шутов Ю. Контрольный выстрел// Газета "Новый Петербург", №14 (481), 5.04. 2001 г.
13. Huit vues représentant les plus beaux sites des différents villages de Pargolova aux environs de St.Petersbourg / Lithographies chez Engelmann à Paris, d'après les dessins originaux de M. Loustaunau. - St.Ptg., 1833. P. 7–8.

### **Нормативная документация**

14. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
15. Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 (ред. от 15.09.2023) "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
16. Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2-13; «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия памятников истории и культуры. Общие требования». М. 2013;
17. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569 (действующая редакция);
18. СП 48.13330.2019 актуализированная редакция СНиП 12-01-2004 «Организация строительства»;
19. СП 256-1325800.2016 Свод правил по проектированию и строительству. Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий;
20. СП 12-136-2002 "Решения по охране труда и промышленной безопасности в проектах организации строительства и проектах производства работ";
21. СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования»;
22. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует с 1 января 2014 г.);
23. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует с 1 июня 2014 г.);
24. ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники»
25. ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования»;
26. ГОСТ Р 56891.1-2016. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации;
27. ГОСТ Р 56891.2-2016. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры;
28. ГОСТ Р 58168-2018 «Сохранение объектов культурного наследия. Положение о главном инженере проектов»;
29. ГОСТ 21.501-2018 «Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений»;
30. ГОСТ Р 21.101-2020 «Основные требования к проектной и рабочей документации».

**Архивные источники.**

31. Архив КГИОП. Усадебный парк «Осиновая Роща». Инвентарное описание. К. 6. 1990-1992 гг. Ф. 483. 1997 г. № 95; п. 483-3/Н-8367.
32. РГИА. Ф. 593. Оп. 15. Д. 2049. - О ссуде гр. О.В. Левашовой
33. РГИА. Ф. 593. Оп. 15. Д. 2050. О ссуде О.В. Левашовой (1898)
34. РГИА. Ф. 593. Оп. 27. Д. 336. Описание имения кн. М.В. Вяземской и Е.В. Левашовой «Осиновая Роща». 1896-1903 гг.
35. РГИА. Ф. 789. Оп. 1. Д. 1222. О предметах Публичного собрания императорской Академии художеств. 1830 г.
36. ЦГА СПб. Ф. Р-148. Оп. 5. Д. 701. Протокол заседания исполкома Райсовета №9-12
37. ЦГА СПб. Ф. Р-469. Оп. 2. Д. 339. Списки домовладельцев и арендаторов
38. ЦГА СПб. Ф. Р-469. Оп. 2. Д. 384. Акты осмотра домов, заявления граждан о закреплении за ними домов
39. ЦГА СПб. Ф. Р-469. Оп. 2. Д. 797. Акты продажи, купли и сдачи в аренду домов
40. ЦГА СПб. Ф. Р-1000. Оп. 4. Д. 269. Мандаты и удостоверения (копии) выданные Губисполкомом.
41. ЦГИА СПб. Ф. 224. Оп. 5. Д. 7. Л. 1. О переходе имения княгини Вяземской в ведение уездного земства. 1918 г.
42. ЦГИА СПб. Ф. 262. Оп. 3. Д. 51. Л. 3. О размежевании дачи мызы Осинавая Роща с деревнями, владения наследников графа Левашова. 1858 г.
43. ЦГИА СПб. Ф. 262. Оп. 54. Д. 4. - Описание С.-Петербурга с окрестностями. 1788 г.
44. ЦГИА СПб. Ф. 823. Оп. 1. Д. 231. Журнал регистрации выдачи планов частным владельцам для проведения строительных работ в Петербургской части
45. ЦГИА СПб. Ф. 1732. Оп. 1. Д. 2. - Указы Сената, Петербургского губернского правления и других учреждений.

**Электронные ресурсы**

46. Краеведческое общество «Зеленогорск (Terijoki.spb.ru)». [Электронный ресурс]. URL: [https://terijoki.spb.ru/trk\\_viewer.php?mfx=map\\_pargolovo\\_1902&sc=4](https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_pargolovo_1902&sc=4);
47. Окрестности Петербурга. Краеведческий сайт. [Электронный ресурс]. URL: [http://www.aroundspb.ru/karty/4192/1937\\_nord\\_suburbs.html](http://www.aroundspb.ru/karty/4192/1937_nord_suburbs.html);
48. Торговая площадка «Auction.ru». [Электронный ресурс]. URL: [https://auction.ru/offer/fotografii\\_v\\_albome\\_dvorec\\_levashevuykh\\_vjazemskikh\\_v\\_osinovoje\\_roshe\\_n\\_levasheva\\_19\\_vek](https://auction.ru/offer/fotografii_v_albome_dvorec_levashevuykh_vjazemskikh_v_osinovoje_roshe_n_levasheva_19_vek);
49. Социальная сеть народной журналистики «STENA.ee». [Электронный ресурс]. URL: <https://www.stena.ee/blog/okrestnosti-sankt-peterburga-na-starinnyh-foto-2-chast>.

**12. Обоснование выводов экспертизы**

По результатам проведенных исследований и анализа проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Осинавая роща, территория в границах усадьбы, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"» – «Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части реконструкции здания по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осинавая Роща, Школьный переулок, дом 18, лит. А, не

являющегося памятником истории и культуры, но расположенного в южной части территории объекта культурного наследия «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»» на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0013378:2» (Шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД), разработанная ООО «Восстановление» в 2023 г., было установлено следующее:

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

2. Проектная документация (структура разделов) разработана в соответствии с заданием КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (приспособление объекта культурного наследия для современного использования) от 19.06.2017 г. №01-52-2201/17-0-0, выданным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия – в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.

3. В состав исходно-разрешительной документации включен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации – в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 №90-01-39-ГП (далее – Акт влияния) от 01.06.2023 г.

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

- разборка фундаментов;
- возведение жилого дома с объемно-пространственными характеристиками, аналогичными зданию, надземная часть которого была утрачена к 2018 г.;
- устройство подземного паркинга;
- благоустройство территории.

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Осиновая роща, территория в границах усадьбы, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"» согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

4. Проектная документация соответствует Постановлению Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 (ред. от 15.09.2023) "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию" в части требований к структуре, составу и содержанию проектной документации и содержит необходимый комплекс графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению культурного наследия.

5. Объем и состав проектной документации, представленной заказчиком для проведения экспертизы, является достаточным для однозначного заключения экспертизы.

6. Разработанные решения по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования, устройство временных сооружений основаны на комплексных и предпроектных исследованиях. Методики и оценка результатов технического обследования объекта культурного наследия, выполненные разработчиками документации, являются достаточными для обоснования принятых проектных решений.

7. Проектная документация разработана на основе исходной информации, выявленной и использованной в необходимой полноте.

8. Предусмотренные в проектной документации решения обеспечивают сохранение предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая Роща», утвержденного Распоряжением КГИОП от 16.01.2015 г. №10-16.

9. Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Осиновая роща, территория в границах усадьбы, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"», обозначенные в п.1 ст. 40 Федерального закона №73-ФЗ.

10. Проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Осиновая роща, территория в границах усадьбы, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"», в соответствии со ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ. Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют требованиям по осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая Роща», утвержденным распоряжением КГИОП от 07 июня 2023 г. №431-рп.

11. Предусмотренные проектной документацией работы относятся к работам по приспособлению объекта культурного наследия в соответствии со ст. 44 Федерального закона №73-ФЗ и не противоречат действующему законодательству Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия.

### **13. Выводы экспертизы**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Осиновая роща,

территория в границах усадьбы, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"» – «Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части реконструкции здания по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, лит. А, не являющегося памятником истории и культуры, но расположенного в южной части территории объекта культурного наследия «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»» на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0013378:2» (Шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД), разработанная ООО «Восстановление» в 2023 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

#### **14. Перечень приложений к заключению экспертизы**

**Приложение 1.** Копия Постановления Губернатора Санкт-Петербурга от 20.10.2004 г. №884-пг «Об отнесении к объектам культурного наследия регионального значения».

**Приложение 2.** Копия Распоряжения КГИОП №431-рп от 07.06.2023 г. «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»».

**Приложение 3.** Копия Распоряжения КГИОП от 16.01.2015 г. №10-16 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»».

**Приложение 4.** Материалы фотофиксации.

**Приложение 5.** Копия паспорта объекта культурного наследия.

**Приложение 6.** Копия Задания на выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия.

**Приложение 7.** Сведения из Единого государственного реестра недвижимости на здания

**Приложение 8.** Сведения из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок.

**Приложение 9.** Документы технической документации.

**Приложение 10.** Копия договора собственника с ООО «Восстановление» на организацию ГИКЭ.

**Приложение 11** Копии договоров с экспертами.

**Приложение 12.** Копии протоколов заседаний экспертной комиссии

**Приложение 13.** Историческая справка. Иконография

**Приложение 14.** Ситуационный план.

**Приложение 15.** Акт обследования сохранения (сноса), пересадки зеленых насаждений и расчета размера их восстановительной стоимости от 5 апреля 2019 г.

**Приложение 16.** Градостроительный план земельного участка RU781520002708.

**15. Дата оформления заключения экспертизы**

16.02.2024

**Подписи экспертов**

Председатель Экспертной комиссии:  
(подписано электронной подписью)

Прокофьев М.Ф.

Ответственный секретарь:  
(подписано электронной подписью)

Глинская Н.Б.

Член экспертной комиссии:  
(подписано электронной подписью)

Калинин В.А.

**Приложение №1**

*Копия Постановления Губернатора Санкт-Петербурга от 20.10.2004 г. №884-пг «Об отнесении к объектам культурного наследия регионального значения».*

**ГУБЕРНАТОР САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 20 октября 2004 года N 884-пг

**Об отнесении к объектам культурного наследия  
регионального значения**

В целях обеспечения сохранности объекта, представляющего историко-культурную ценность, и в соответствии с [распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.02.2004 N 258-р](#)

постановляю:

1. Отнести к объектам культурного наследия регионального значения с последующим учетом в установленном порядке в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации архитектурно-ландшафтный ансамбль "Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща" в составе согласно [приложению N 1](#), в границах в соответствии со схемой согласно [приложению N 2](#).

2. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И.

Губернатор Санкт-Петербурга  
В.И.Матвиенко

**Приложение N 1  
к постановлению Губернатора  
Санкт-Петербурга  
от 20.10.2004 N 884-пг**

**Состав  
архитектурно-ландшафтного ансамбля  
(Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских)  
"Осиновая Роща", расположенного в пос.Парголово  
(Осиновая Роща)**

N п/п	Наименование объекта, дата сооружения, архитектор	Местонахождение
1	Дворец, 1828-1830 гг., архит.Беретти В.И. Каретный сарай,	Приозерское шоссе, д.17, корп.2, литера Б Межозерная ул., д.7, литера А

2	XIX в.	Межозерная ул., д.7, литера Б Межозерная ул., д.14, корп.2 Территория в границах усадьбы
3	Конюшенный корпус, 1910-е гг.	
4	Водонапорная башня, вторая половина XIX-начало XX в.	
5	Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое), конец XVIII-начало XIX в.	

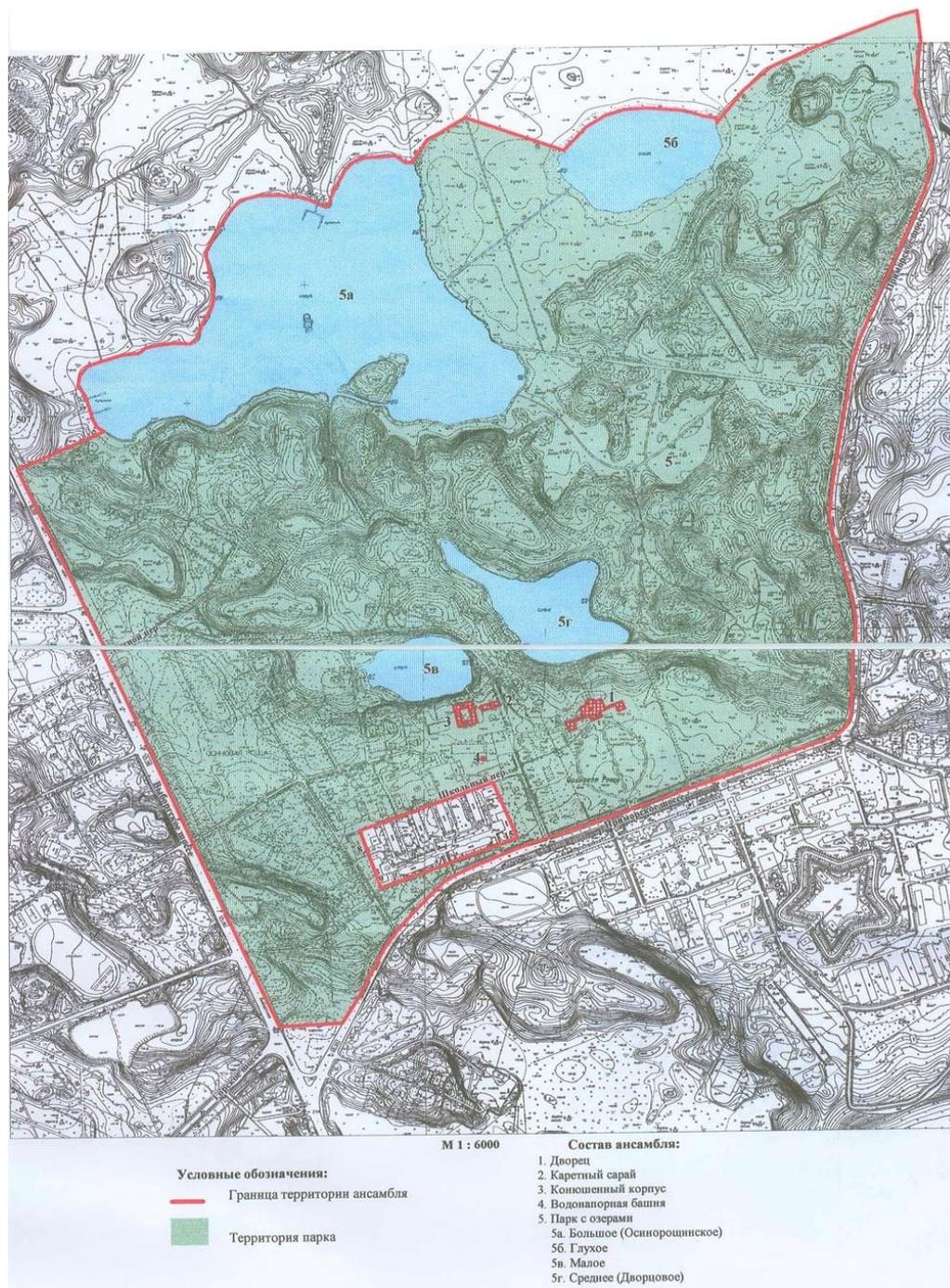
Описание границ территории архитектурно-ландшафтного ансамбля "Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща".

От пересечения створа Горского шоссе и восточной стороны Выборгского шоссе на север по восточной стороне Выборгского шоссе до существующей ограды, установленной на расстоянии 350 м от Лесного пер. вдоль южной границы дома N 507 (Выборгское шоссе), далее по линии ограды перпендикулярно Выборгскому шоссе до береговой линии Большого озера, далее по береговой линии с северной стороны Большого озера до мелиоративной канавы, идущей в северо-восточном направлении до пересечения с мелиоративной канавой, идущей между Большим и Глухим озерами, далее под углом 43° в юго-восточном направлении до береговой линии Глухого озера, далее по северной стороне береговой линии Глухого озера, далее по мелиоративной канаве до изгиба, далее в створе мелиоративной канавы до пересечения с Приозерским шоссе, далее в южном направлении по западной стороне Приозерского шоссе до поворота в западном направлении, далее на 1020 м по северной стороне Приозерского шоссе, далее на запад до точки пересечения створа Горского шоссе и восточной стороны Выборгского шоссе.

Из границ ансамбля выделяется локальный участок в следующих границах: от точки пересечения Школьного пер. с линией восточного фасада дома N 8 (Школьный пер.) в западном направлении по Школьному пер. до пересечения со створом восточного фасада дома N 15 (Приозерское шоссе), далее в створе фасада в южном направлении до юго-восточного угла дома N 15 (Приозерское шоссе), далее по линии южного фасада дома N 15 (Приозерское шоссе) до пересечения со створом западного фасада дома N 9 (Приозерское шоссе), далее до точки пересечения Школьного пер. с линией восточного фасада дома N 8 (Школьный пер.).

Приложение N 2  
к постановлению Губернатора  
Санкт-Петербурга  
от 20.10.2004 N 884-пг

**Схема границ ансамбля  
"Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая роща"**



Официальный  
электронный текст  
ИПС "Кодекс"

**Приложение №2**

***Копия Распоряжения КГИОП №431-рп от 07.06.2023 г. «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»»***



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

окуд

04.06.2023№ 431-рп

**Об утверждении границ и режима использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая Роща»**

В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Росскарта» (от 27.10.2022 рег. № 01-43-28378/22-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая Роща», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Парголово, Осиновая Роща, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая Роща», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Парголово, Осиновая Роща, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая Роща», утвержденный КГИОП 28.01.2004, признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

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

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

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

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

**Председатель КГИОП**

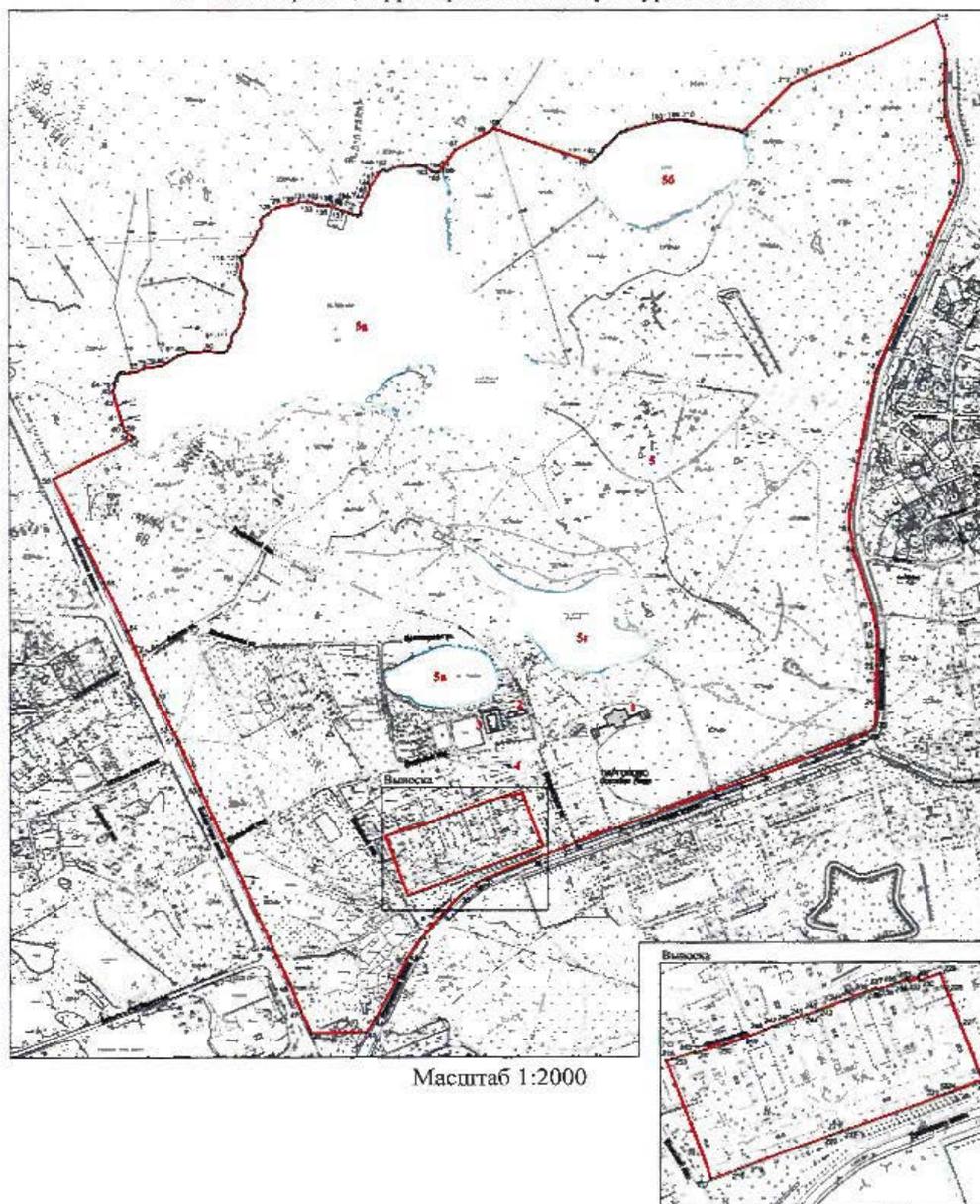
A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by the surname 'Макаров' in a cursive script.

**С.В. Макаров**

Приложение №1  
к распоряжению КГИОП  
от 04.06.2023 № 431-пр

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая Роша» (далее – объект культурного  
наследия), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Парголово,  
Осиновая Роша

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



## Условные обозначения:

	граница объекта культурного наследия
	характерная точка границы объекта культурного наследия
	территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения
	парки, сады, скверы, аллеи, бульвары, палисадник
	элементы гидросистемы

## Состав объекта культурного наследия:

1. Дворец;
2. Каретный сарай;
3. Конюшенный корпус;
4. Водонапорная башня;
5. Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое).

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

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат СК-1964					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M <sub>i</sub> ), м	Описание обозначени я точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	115017.89	110837.24	Геодезический метод	0.10	—
2	114990.59	110838.12	Геодезический метод	0.10	—
3	114961.09	110836.41	Геодезический метод	0.10	—
4	114930.49	110836.21	Геодезический метод	0.10	—
5	114902.92	110838.38	Геодезический метод	0.10	—
6	114867.04	110847.16	Геодезический метод	0.10	—
7	114820.43	110861.41	Геодезический метод	0.10	—
8	114787.21	110860.13	Геодезический метод	0.10	—
9	114764.73	110853.98	Геодезический метод	0.10	—
10	114691.56	110820.60	Геодезический метод	0.10	—
11	114665.07	110811.55	Геодезический метод	0.10	—
12	114630.48	110793.91	Геодезический метод	0.10	—
13	114594.32	110776.52	Геодезический метод	0.10	—
14	114471.38	110722.91	Геодезический метод	0.10	—
15	114450.27	110717.06	Геодезический метод	0.10	—
16	114308.47	110690.11	Геодезический метод	0.10	—
17	114229.23	110677.97	Геодезический метод	0.10	—
18	114196.36	110676.35	Геодезический метод	0.10	—
19	114158.62	110682.95	Геодезический метод	0.10	—
20	114066.66	110711.58	Геодезический метод	0.10	—
21	114025.95	110720.71	Геодезический метод	0.10	—
22	113996.15	110721.84	Геодезический метод	0.10	—
23	113961.61	110721.46	Геодезический метод	0.10	—
24	113898.94	110721.21	Геодезический метод	0.10	—
25	113860.82	110719.60	Геодезический метод	0.10	—
26	113849.74	110712.28	Геодезический метод	0.10	—
27	113841.31	110697.85	Геодезический метод	0.10	—
28	113833.01	110677.55	Геодезический метод	0.10	—
29	113809.58	110617.52	Геодезический метод	0.10	—
30	113774.70	110526.63	Геодезический метод	0.10	—
31	113760.00	110487.15	Геодезический метод	0.10	—
32	113745.56	110446.77	Геодезический метод	0.10	—
33	113683.40	110279.45	Геодезический метод	0.10	—
34	113659.08	110211.84	Геодезический метод	0.10	—
35	113652.14	110197.18	Геодезический метод	0.10	—
36	113633.78	110148.23	Геодезический метод	0.10	—
37	113594.89	110051.74	Геодезический метод	0.10	—
38	113589.33	110042.54	Геодезический метод	0.10	—
39	113569.82	110015.76	Геодезический метод	0.10	—
40	113535.86	109982.79	Геодезический метод	0.10	—
41	113493.02	109946.18	Геодезический метод	0.10	—
42	113458.57	109922.83	Геодезический метод	0.10	—
43	113427.75	109908.04	Геодезический метод	0.10	—
44	113356.60	109868.34	Геодезический метод	0.10	—
45	113335.42	109854.42	Геодезический метод	0.10	—
46	113333.22	109761.58	Геодезический метод	0.10	—
47	113369.10	109743.74	Геодезический метод	0.10	—
48	113416.11	109724.46	Геодезический метод	0.10	—
49	113478.02	109695.48	Геодезический метод	0.10	—
50	113750.00	109572.28	Геодезический метод	0.10	—
51	113834.72	109535.14	Геодезический метод	0.10	—
52	113854.30	109524.34	Геодезический метод	0.10	—
53	113902.93	109500.00	Геодезический метод	0.10	—
54	114020.58	109449.19	Геодезический метод	0.10	—
55	114106.31	109409.81	Геодезический метод	0.10	—

56	114284.07	109324.06	Геодзический метод	0.10	-
57	114354.46	109461.34	Геодзический метод	0.10	-
58	114355.86	109459.10	Геодзический метод	0.10	-
59	114365.20	109445.40	Геодзический метод	0.10	-
60	114376.39	109440.19	Геодзический метод	0.10	-
61	114391.04	109436.78	Геодзический метод	0.10	-
62	114421.38	109427.91	Геодзический метод	0.10	-
63	114435.89	109425.24	Геодзический метод	0.10	-
64	114443.78	109428.07	Геодзический метод	0.10	-
65	114446.78	109427.25	Геодзический метод	0.10	-
66	114449.64	109427.44	Геодзический метод	0.10	-
67	114453.27	109430.96	Геодзический метод	0.10	-
68	114457.55	109431.33	Геодзический метод	0.10	-
69	114460.66	109432.12	Геодзический метод	0.10	-
70	114464.13	109434.24	Геодзический метод	0.10	-
71	114466.89	109437.60	Геодзический метод	0.10	-
72	114468.67	109440.24	Геодзический метод	0.10	-
73	114468.65	109442.54	Геодзический метод	0.10	-
74	114466.02	109443.60	Геодзический метод	0.10	-
75	114465.09	109445.41	Геодзический метод	0.10	-
76	114467.31	109454.45	Геодзический метод	0.10	-
77	114468.84	109464.23	Геодзический метод	0.10	-
78	114474.97	109477.85	Геодзический метод	0.10	-
79	114477.06	109492.76	Геодзический метод	0.10	-
80	114479.15	109506.89	Геодзический метод	0.10	-
81	114484.29	109518.14	Геодзический метод	0.10	-
82	114488.07	109523.95	Геодзический метод	0.10	-
83	114492.48	109529.95	Геодзический метод	0.10	-
84	114496.32	109537.46	Геодзический метод	0.10	-
85	114499.31	109547.22	Геодзический метод	0.10	-
86	114501.97	109552.10	Геодзический метод	0.10	-
87	114501.50	109558.88	Геодзический метод	0.10	-
88	114500.83	109567.17	Геодзический метод	0.10	-
89	114503.46	109578.91	Геодзический метод	0.10	-
90	114503.96	109588.53	Геодзический метод	0.10	-
91	114501.48	109604.49	Геодзический метод	0.10	-
92	114500.76	109610.68	Геодзический метод	0.10	-
93	114501.92	109614.99	Геодзический метод	0.10	-
94	114505.50	109619.29	Геодзический метод	0.10	-
95	114510.96	109622.79	Геодзический метод	0.10	-
96	114518.38	109626.07	Геодзический метод	0.10	-
97	114528.56	109626.79	Геодзический метод	0.10	-
98	114534.19	109629.83	Геодзический метод	0.10	-
99	114537.45	109634.10	Геодзический метод	0.10	-
100	114547.63	109639.99	Геодзический метод	0.10	-
101	114558.41	109643.12	Геодзический метод	0.10	-
102	114568.25	109647.42	Геодзический метод	0.10	-
103	114575.83	109648.37	Геодзический метод	0.10	-
104	114585.82	109646.74	Геодзический метод	0.10	-
105	114591.56	109648.43	Геодзический метод	0.10	-
106	114598.74	109651.04	Геодзический метод	0.10	-
107	114604.56	109650.93	Геодзический метод	0.10	-
108	114611.82	109647.42	Геодзический метод	0.10	-
109	114617.69	109644.80	Геодзический метод	0.10	-
110	114624.21	109640.94	Геодзический метод	0.10	-
111	114627.98	109640.77	Геодзический метод	0.10	-
112	114634.18	109641.93	Геодзический метод	0.10	-
113	114652.18	109644.56	Геодзический метод	0.10	-
114	114657.32	109643.04	Геодзический метод	0.10	-
115	114661.90	109642.52	Геодзический метод	0.10	-
116	114664.04	109643.65	Геодзический метод	0.10	-
117	114666.59	109648.39	Геодзический метод	0.10	-
118	114677.49	109654.96	Геодзический метод	0.10	-
119	114683.68	109660.65	Геодзический метод	0.10	-
120	114692.16	109665.52	Геодзический метод	0.10	-
121	114700.79	109669.84	Геодзический метод	0.10	-
122	114706.14	109670.81	Геодзический метод	0.10	-
123	114713.59	109678.19	Геодзический метод	0.10	-
124	114718.70	109678.39	Геодзический метод	0.10	-

125	114725.18	109676.43	Геодзический метод	0.10	—
126	114731.52	109681.26	Геодзический метод	0.10	—
127	114735.74	109690.11	Геодзический метод	0.10	—
128	114741.81	109696.10	Геодзический метод	0.10	—
129	114747.32	109706.98	Геодзический метод	0.10	—
130	114751.46	109731.74	Геодзический метод	0.10	—
131	114756.09	109743.30	Геодзический метод	0.10	—
132	114756.00	109754.82	Геодзический метод	0.10	—
133	114754.70	109764.66	Геодзический метод	0.10	—
134	114749.74	109775.34	Геодзический метод	0.10	—
135	114748.79	109782.63	Геодзический метод	0.10	—
136	114749.23	109791.82	Геодзический метод	0.10	—
137	114742.38	109812.52	Геодзический метод	0.10	—
138	114737.42	109827.17	Геодзический метод	0.10	—
139	114734.43	109834.38	Геодзический метод	0.10	—
140	114732.41	109841.77	Геодзический метод	0.10	—
141	114735.00	109845.77	Геодзический метод	0.10	—
142	114738.46	109847.06	Геодзический метод	0.10	—
143	114747.06	109846.94	Геодзический метод	0.10	—
144	114755.05	109850.58	Геодзический метод	0.10	—
145	114766.84	109858.32	Геодзический метод	0.10	—
146	114779.88	109862.08	Геодзический метод	0.10	—
147	114790.54	109868.01	Геодзический метод	0.10	—
148	114806.02	109878.46	Геодзический метод	0.10	—
149	114808.79	109881.47	Геодзический метод	0.10	—
150	114810.26	109884.45	Геодзический метод	0.10	—
151	114810.21	109887.69	Геодзический метод	0.10	—
152	114808.14	109890.04	Геодзический метод	0.10	—
153	114808.22	109891.58	Геодзический метод	0.10	—
154	114810.67	109897.17	Геодзический метод	0.10	—
155	114814.33	109905.07	Геодзический метод	0.10	—
156	114816.60	109916.09	Геодзический метод	0.10	—
157	114817.16	109927.17	Геодзический метод	0.10	—
158	114816.55	109932.27	Геодзический метод	0.10	—
159	114817.36	109935.83	Геодзический метод	0.10	—
160	114817.49	109941.60	Геодзический метод	0.10	—
161	114818.23	109946.72	Геодзический метод	0.10	—
162	114816.14	109953.69	Геодзический метод	0.10	—
163	114814.04	109958.22	Геодзический метод	0.10	—
164	114806.58	109969.55	Геодзический метод	0.10	—
165	114805.07	109975.45	Геодзический метод	0.10	—
166	114805.79	109979.45	Геодзический метод	0.10	—
167	114846.60	110007.72	Геодзический метод	0.10	—
168	114877.71	110065.54	Геодзический метод	0.10	—
169	114884.15	110071.78	Геодзический метод	0.10	—
170	114824.01	110238.24	Геодзический метод	0.10	—
171	114828.10	110242.10	Геодзический метод	0.10	—
172	114830.85	110244.93	Геодзический метод	0.10	—
173	114834.33	110248.86	Геодзический метод	0.10	—
174	114834.36	110249.16	Геодзический метод	0.10	—
175	114837.63	110254.04	Геодзический метод	0.10	—
176	114840.72	110257.13	Геодзический метод	0.10	—
177	114846.17	110259.40	Геодзический метод	0.10	—
178	114849.51	110262.17	Геодзический метод	0.10	—
179	114853.32	110266.05	Геодзический метод	0.10	—
180	114858.17	110271.41	Геодзический метод	0.10	—
181	114862.32	110275.94	Геодзический метод	0.10	—
182	114865.41	110279.04	Геодзический метод	0.10	—
183	114869.05	110281.77	Геодзический метод	0.10	—
184	114872.67	110284.20	Геодзический метод	0.10	—
185	114875.92	110288.79	Геодзический метод	0.10	—
186	114877.49	110294.87	Геодзический метод	0.10	—
187	114879.24	110299.98	Геодзический метод	0.10	—
188	114882.48	110307.73	Геодзический метод	0.10	—
189	114885.11	110315.50	Геодзический метод	0.10	—
190	114887.95	110325.44	Геодзический метод	0.10	—
191	114890.04	110336.95	Геодзический метод	0.10	—
192	114892.94	110347.46	Геодзический метод	0.10	—
193	114895.51	110360.78	Геодзический метод	0.10	—

194	114897.33	110369.97	Геодезический метод	0.10	--
195	114897.31	110378.90	Геодезический метод	0.10	--
196	114896.93	110387.21	Геодезический метод	0.10	--
197	114897.21	110393.05	Геодезический метод	0.10	--
198	114895.97	110398.99	Геодезический метод	0.10	--
199	114895.37	110405.21	Геодезический метод	0.10	--
200	114893.95	110412.46	Геодезический метод	0.10	--
201	114891.49	110418.56	Геодезический метод	0.10	--
202	114890.77	110426.61	Геодезический метод	0.10	--
203	114889.11	110434.46	Геодезический метод	0.10	--
204	114887.20	110442.95	Геодезический метод	0.10	--
205	114885.78	110453.25	Геодезический метод	0.10	--
206	114884.51	110462.01	Геодезический метод	0.10	--
207	114883.02	110468.64	Геодезический метод	0.10	--
208	114881.03	110482.40	Геодезический метод	0.10	--
209	114878.59	110488.83	Геодезический метод	0.10	--
210	114877.74	110492.61	Геодезический метод	0.10	--
211	114875.75	110494.79	Геодезический метод	0.10	--
212	114958.40	110578.27	Геодезический метод	0.10	--
213	114973.05	110608.25	Геодезический метод	0.10	--
214	114998.71	110679.16	Геодезический метод	0.10	--
215	115065.75	110820.79	Геодезический метод	0.10	--
216	115017.89	110837.24	Геодезический метод	0.10	--
217	113568.43	109925.14	Геодезический метод	0.10	--
218	113577.23	109948.85	Геодезический метод	0.10	--
219	113580.14	109956.74	Геодезический метод	0.10	--
220	113605.79	110027.15	Геодезический метод	0.10	--
221	113608.69	110034.95	Геодезический метод	0.10	--
222	113610.87	110041.71	Геодезический метод	0.10	--
223	113640.68	110123.51	Геодезический метод	0.10	--
224	113642.42	110128.83	Геодезический метод	0.10	--
225	113652.62	110155.15	Геодезический метод	0.10	--
226	113659.71	110152.40	Геодезический метод	0.10	--
227	113701.93	110136.48	Геодезический метод	0.10	--
228	113730.79	110125.06	Геодезический метод	0.10	--
229	113744.62	110119.81	Геодезический метод	0.10	--
230	113737.88	110102.03	Геодезический метод	0.10	--
231	113740.51	110100.96	Геодезический метод	0.10	--
232	113737.67	110093.41	Геодезический метод	0.10	--
233	113739.07	110090.68	Геодезический метод	0.10	--
234	113736.98	110084.27	Геодезический метод	0.10	--
235	113735.27	110079.41	Геодезический метод	0.10	--
236	113731.02	110067.46	Геодезический метод	0.10	--
237	113732.40	110065.97	Геодезический метод	0.10	--
238	113730.91	110061.89	Геодезический метод	0.10	--
239	113728.61	110055.42	Геодезический метод	0.10	--
240	113723.03	110041.07	Геодезический метод	0.10	--
241	113721.79	110037.88	Геодезический метод	0.10	--
242	113713.66	110016.16	Геодезический метод	0.10	--
243	113712.91	110014.41	Геодезический метод	0.10	--
244	113710.03	110006.90	Геодезический метод	0.10	--
245	113707.72	109998.76	Геодезический метод	0.10	--
246	113702.53	109984.61	Геодезический метод	0.10	--
247	113700.62	109979.12	Геодезический метод	0.10	--
248	113697.27	109971.21	Геодезический метод	0.10	--
249	113689.47	109952.05	Геодезический метод	0.10	--
250	113684.15	109936.45	Геодезический метод	0.10	--
251	113677.16	109911.44	Геодезический метод	0.10	--
252	113677.92	109911.13	Геодезический метод	0.10	--
253	113671.61	109891.83	Геодезический метод	0.10	--
216	113670.60	109887.08	Геодезический метод	0.10	--

Приложение №2  
к распоряжению КГИОП  
от 04.06.2023 № 431-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Усадьба Лопухиной Е.И. (Леващовых, Вяземских) «Осиновая Роща», расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Парголово, Осиновая Роща

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

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

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

**Приложение №3**

*Копия Распоряжения КГИОП от 16.01.2015 г. №10-16 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»».*



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

окуд

16.01.2015№ 10-16

**Об определении предмета охраны  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
«Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых,  
Вяземских) «Осиновая Роща»**

1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая Роща», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Парголово, Осиновая Роща, согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

3. Распоряжение КГИОП от 03.02.2014 № 10-46 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», считать утратившим силу.

4. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учёта объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –  
начальник управления  
государственного учета  
объектов культурного наследия

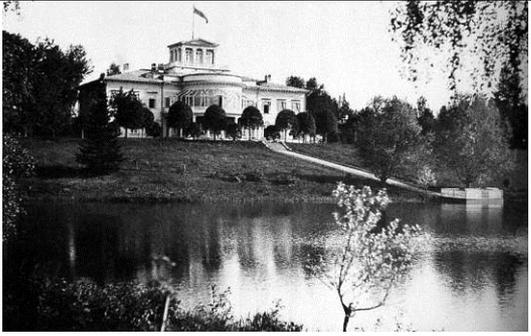
Г.Р. Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП  
от 16.01.2015 № 10-16

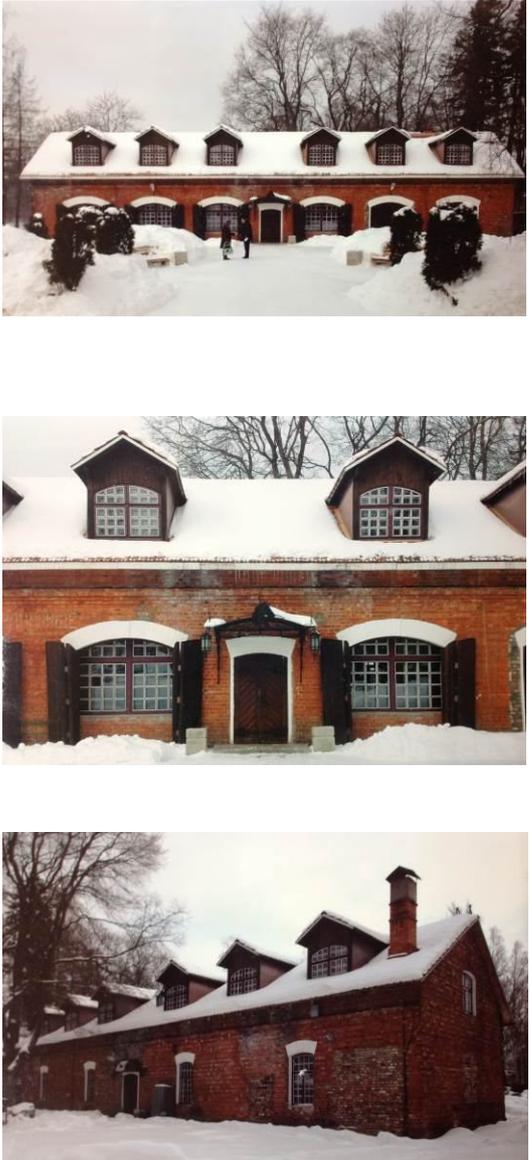
### Предмет охраны

объекта культурного наследия регионального значения  
«Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая Роща»,  
расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Парголово, Осиновая Роща.

№ п.п.	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	состав ансамбля и историческое местоположение зданий на территории парка; визуальные связи между историческими корпусами;	
<p><b>І. Дворец</b> Приозерское шоссе, д.17, корп.2, литера Б</p>			
1	Объемно-пространственное решение:	местоположение дворца; историческая объемно-пространственная композиция здания, включая центральный корпус с гранитным крыльцом, два флигеля соединенные с центральным корпусом галереями; исторические габариты здания, включая крыши, флигели, переходы (на момент составления предмета охраны утрачено)	 

			 <p>фото 1885г.</p>
2	Конструктивная система здания:	фундаменты;	 
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	историческая архитектурно-декоративная композиция всех фасадов здания; исторические материал и характер отделки фасадов;	 

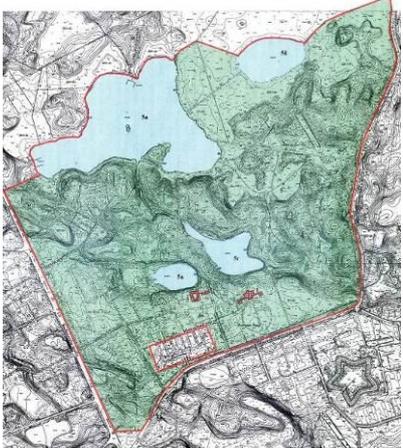
			 
			
			
		<p align="center"><b>II. Каретный сарай</b> Межозерная ул., д.7, литера А</p>	
1	Объемно-пространственное решение:	габариты и конфигурация одноэтажного с мансардой прямоугольного в плане здания; крыша – габариты (включая высотные отметки), конфигурация; дымовые трубы;	
2	Конструктивная система здания:	наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);	

3	Объемно-планировочное решение:	историческая планировка здания была изменена в ходе реконструкции здания в 2000 году;	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>материал отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасадной поверхности – сочетание неоштукатуренного кирпича и гладко оштукатуренного декора, выделенного белым цветом;</p> <p>южный фасад в 7 световых осях (по центральной оси расположен дверной проем);</p> <p>торцевые фасады одноосевые;</p> <p>оконные (включая мансардные) и дверные проемы – историческое местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, прямоугольные с лучковыми перемычками), исторический рисунок расстекловки, цвет и материал оконных заполнений;</p>	
<b>III. Конюшенный корпус</b> Межозерная ул., д.7, литера Б			
1	Объемно-пространственное решение:	<p>габариты и конфигурация четырех одноэтажных объемов, которые образуют замкнутый внутренний двор;</p> <p>крыша – габариты (включая высотные отметки), конфигурация;</p> <p>дымовые трубы;</p>	 

2	Конструктивная система здания:	наружные и внутренние капитальные стены; воротный проезд южного фасада;	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение;	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	материал отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки фасадной поверхности - сочетание неоштукатуренного кирпича и гладко оштукатуренного декора, выделенного белым цветом; оконные проемы – историческое местоположение, габариты, конфигурация (овальные), обрамление (гладкие наличники и замковые камни); дверные проемы – историческое местоположение. габариты, конфигурация; сдвоенные колонны круглого сечения с дорическими капителями оформляют проезд во внутренний двор; лопатки, фланкирующие проезд и оформляющие углы здания, декорированные рустом; венчающий карниз;	  

**IV. Водонапорная башня**  
Межозерная ул., д.14, корп.2

1	Объемно-пространственное решение:	габариты и конфигурация 4-х ярусной восьмиугольной в плане башни; крыша – габариты (включая высотные отметки), конфигурация;	
2	Конструктивная система здания:	наружные капитальные стены (кирпич);	

		винтовая лестница – местоположение, исторический материал; уплощенный купол;	
3	Объемно-планировочное решение:	отметки междуэтажных перекрытий;	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>материал и характер отделки фасадной поверхности – сочетание неоштукатуренного кирпича и гладко оштукатуренного декора, выделенного белым цветом; башня 4-х ярусная (второй ярус – двухсветный), 8-гранная; оконные и дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, прямоугольные с лучковыми перемычками); оформление оконных проемов:</p> <p>в первом ярусе – замковые камни; второй ярус двухсветный - с двумя рядами оконных проемов (первый ряд – штукатурные архивольты, второй ряд сдвоенные окна в обрамлении штукатурных наличников); третий ярус – узкие оконные проемы в обрамлении гладких наличников; межэтажные карнизы и тяги – местоположение, профили, габариты;</p>	 
<b>V. Парк с озерами</b> территория в границах усадьбы			
1	Объемно-пространственное решение:	<p>местоположение границ территории парка; рельеф; конфигурация территории в плане; состав объекта: дворец, каретный сарай, конюшенный корпус, водонапорная башня, парк с озерами (Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое, Среднее (Дворцовое)); историческое местоположение, габариты, конфигурация объектов входящих в состав архитектурно-</p>	

	<p>художественного ансамбля;          композиционные и визуальные связи;          архитектурно-художественное и планировочное решение территории;          историческая объемно-пространственная композиция;</p>	
	<p>историческая гидросистема:          четыре озера с островами;          озера - конфигурация в плане, исторический абрис береговой линии, исторические конструкции берегоукрепления – материал (одерновка);  <b>озеро Большое (Осинорощинское) с островом;</b>          канал соединяющий Большое (Осинорощинское) и Глухое;</p>	 
	<p><b>озеро Глухое;</b></p>	

	<p><b>озеро Малое;</b></p>	
	<p><b>озеро Среднее (Дворцовое);</b></p>	
	<p>объемно-пространственное решение сочетающее приемы регулярного и пейзажного парков ( в том числе исторические вал с посадками елей и ров вдоль трассы Приозерского шоссе, историческое композиционное решение центральной части с лугом и дорожками, историческое решение северной центральной аллеи, аллеиные посадки, ландшафтные группы, ценные старовозрастные деревья, элементы мелиоративной системы; трассировка и материал (щебеночно-набивное покрытие) дорожек; видовой состав насаждений;</p>	

участок (кадастровый номер 78:36:13380:1, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Парголово, Осиновая Роща, Межозерная ул, д.2) расположен в западной части парка:

рельеф с уклоном к востоку;  
историческая планировка частично утрачена;

садово-парковые дороги (набивные из гранитных высевок розового цвета на щебеночном основании);

исторические аллеи: посадки габариты, шаг посадки; ландшафтные группы, историческая аллея из старовозрастных липы мелколиственной и ясеня (140-200 лет) в западной части участка, средневозрастные посадки преимущественно клена остролистного и липы мелколистной по северной и восточной сторонам участка, групповые и солитерные посадки на северном и восточном склонах старовозрастных лиственницы европейской, липы мелколистной, сосны, ясеня;



## Приложение №4

*Материалы фотофиксации*

**Фотофиксация**  
**современного состояния объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Осиновая роща, территория в границах усадьбы, в зоне проведения планируемых работ.**  
**Дата – 1 декабря 2023 г.**



**Фото 1.** Территория проектирования. Направление съемки – юго-восток. Ближайший типовой жилой дом постройки советского периода. Слева на фото - одноэтажная индивидуальная жилая застройка.



**Фото 2.** Территория проектирования. Направление съемки – северо-восток.



**Фото 3.** Территория проектирования. Направление съемки – северо-восток.



**Фото 4.** Территория проектирования. За границами ЗУ расположены индивидуальные жилые дома с приусадебными участками. Направление съемки – север.

**Приложение №5**

*Копия паспорта объекта культурного наследия*

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

Экземпляр № 2

781520228140045

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

ПАСПОРТ  
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



11.09.2014

Дата съемки (число.месяц.год)

## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)

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

конец XVIII-начало XIX в.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

## 4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
	+	

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

- Постановление Губернатора Санкт-Петербурга «Об отнесении к объектам культурного наследия регионального значения» № 884-пг от 20.10.2004 г.

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

г. Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Парголово, Осиновая Роща, территория в границах усадьбы

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

Описание границ территории архитектурно-ландшафтного ансамбля "Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща". От пересечения створа Горского шоссе и восточной стороны Выборгского шоссе на север по восточной стороне Выборгского шоссе до существующей ограды, установленной на расстоянии 350 м от Лесного пер. вдоль южной границы дома № 507 (Выборгское шоссе), далее по линии ограды перпендикулярно Выборгскому шоссе до береговой линии Большого озера, далее по береговой линии с северной стороны Большого озера до мелиоративной канавы, идущей в северо-восточном направлении

до пересечения с мелиоративной канавой, идущей между Большим и Глухим озерами, далее под углом 43° в юго-восточном направлении до береговой линии Глухого озера, далее по северной стороне береговой линии Глухого озера, далее по мелиоративной канаве до изгиба, далее в створе мелиоративной канавы до пересечения с Приозерским шоссе, далее в южном направлении по западной стороне Приозерского шоссе до поворота в западном направлении, далее на 1020 м по северной стороне Приозерского шоссе, далее на запад до точки пересечения створа Горского шоссе и восточной стороны Выборгского шоссе. Из границ ансамбля выделяется локальный участок в следующих границах: от точки пересечения Школьного пер. с линией восточного фасада дома № 8 (Школьный пер.) в западном направлении по Школьному пер. до пересечения со створом восточного фасада дома № 15 (Приозерское шоссе), далее в створе фасада в южном направлении до юго-восточного угла дома № 15 (Приозерское шоссе), далее по линии южного фасада дома № 15 (Приозерское шоссе) до пересечения со створом западного фасада дома № 9 (Приозерское шоссе), далее до точки пересечения Школьного пер. с линией восточного фасада дома № 8 (Школьный пер.). Приложение № 2 к постановлению Губернатора Санкт-Петербурга от 20.10.2004 № 884-п

- План границ территории от 28.01.2004 г.

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Парк с озерами территория в границах усадьбы, Объемно-пространственное решение: местоположение границ территории парка; рельеф; конфигурация территории в плане; состав объекта: дворец, каретный сарай, конюшенный корпус, водонапорная башня, парк с озерами (Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое, Среднее (Дворцовое)); историческое местоположение, габариты, конфигурация объектов входящих в состав архитектурно-художественного ансамбля; композиционные и визуальные связи; архитектурно-художественное и планировочное решение территории; историческая объемно-пространственная композиция; историческая гидросистема: четыре озера с островами; озера - конфигурация в плане, исторический абрис береговой линии, исторические конструкции берегоукрепления – материал (одерновка); озеро Большое (Осинорощинское) с островом; канал соединяющий Большое (Осинорощинское) и Глухое; объемно-пространственное решение сочетающее приемы регулярного и пейзажного парков ( в том числе исторические вал с посадками елей и ров вдоль трассы Приозерского шоссе, историческое композиционное решение центральной части с лугом и дорожками, историческое решение северной центральной аллеи, аллеиные посадки, ландшафтные группы, ценные старовозрастные деревья, элементы мелиоративной системы; трассировка и материал (щебеночно-набивное покрытие) дорожек; видовой состав насаждений; участок (кадастровый номер 78:36:13380:1, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Парголово, Осиновая Роща, Междозерная ул, д.2) расположен в западной части парка: рельеф с уклоном к востоку; историческая планировка частично утрачена; садово-парковые дороги (набивные из гранитных высевок розового цвета на щебеночном основании); исторические аллеиные посадки: габариты, шаг посадки; ландшафтные группы, историческая аллея из старовозрастных липы мелколиственной и ясеня (140-200 лет) в западной части участка, средневозрастные посадки преимущественно клена остролистного и липы мелколистной по северной и восточной сторонам участка, групповые и солитерные посадки на северном и восточном склонах старовозрастных лиственницы европейской, липы мелколистной, сосны, ясеня.

- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая роща"» № 10-16 от 16.01.2015 г.

## 9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

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

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Временно исполняющий обязанности заместителя председателя КГИОП		Яковлев Петр Олегович
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

20 . 05 . 2022

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито  
и скреплено печатью

4 (четыре) листа(ов)

Рубиневича С. П.

*Д. Бринева Д. С.*

**Приложение №6**

***Копия Задания на выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия.***

СОГЛАСОВАНО:

*Генеральный директор*  
 \_\_\_\_\_  
 (должность)

*ООО "Эко-Сервис"*  
 \_\_\_\_\_  
 (наименование организации)

(подпись)

(Ф.И.О.)

20

УТВЕРЖДАЮ:

И.о. начальника Управления  
 ландшафтной архитектуры и  
 гидротехнических сооружений  
 \_\_\_\_\_  
 (должность)

Комитет по государственному  
 контролю, использованию и охране  
 памятников истории и культуры  
 Санкт-Петербурга

\_\_\_\_\_ (наименование органа охраны объектов культурного наследия)

*Ю.М. Харчилава*  
 \_\_\_\_\_  
 (Ф.И.О.)

(подпись)

(Ф.И.О.)

20

## ЗАДАНИЕ

**на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия**

Рег. №

№ *01-52-2201/17-0-0*  
 01-52-2201/17-0-0 от 19.06.2017

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

«Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая роща"» - (Постановление Губернатора Санкт-Петербурга № 884-пг от 20.10.2004)

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

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

улица  Территория в границах усадьбы, расположенная по адресу: пос. Парголово (Осиновая Роща) д.  - корп./стр.  - офис/кв.  -

3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:

Собственник (законный владелец):

ООО «Эко-Сервис»

<sup>1</sup> При наличии печати.

(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с учредительными документами; фамилию, имя, отчество (при наличии) – для физического лица)

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург  
(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург  
(населенный пункт)

улица  д.  корп.  офис

СНИЛС

ОГРН/ОГРНИП

Ответственный представитель:

(фамилия, имя, отчество (при наличии))

Контактный телефон:

Адрес электронной почты:

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

Дата	01.02.1990
Номер	29
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Управление Госинспекции по охране памятников истории и культуры

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

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая роща"» утвержден КГИОП 28.01.2004.

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

В соответствии с Распоряжением КГИОП №10-16 от 16.01.2015

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

- Паспорт объекта культурного наследия регионального значения

**8. Состав и содержание проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:**

Возможность проведения работ по сохранению объекта культурного наследия определяется актом по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей принятие органами государственной власти субъектов Российской Федерации решения о возможности проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения.

<p>Проектом предусмотреть:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Работы по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части реконструкции здания по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, литера А, не являющегося памятником истории и культуры, но расположенного в южной части территории объекта культурного наследия «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая роща"» на земельном участке с кадастровым № 78:36:0013378:2 производить с соблюдением норм Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», включая ст. 5.1.</li> <li>2. Реконструкцию здания выполнить без изменения его объемно-пространственных характеристик.</li> <li>3. Архитектурное решение здания увязать с окружающей архитектурно-ландшафтной средой исторического комплекса. Колер окраски фасада здания согласовать с КГИОП.</li> <li>4. В случае необходимости допускается устройство пандуса (на центральных входах в здание) как временного сооружения облегченного типа.</li> <li>5. При производстве работ необходимо обеспечить сохранность объекта культурного наследия, включая зеленые насаждения и их корневые системы, газоны, дорожные покрытия, ограды и т.д.</li> <li>6. Не осуществлять складирование строительных материалов на территории памятника.</li> <li>7. После проведения работ по реконструкции здания восстановить нарушенное благоустройство прилегающей территории в полном объеме, в соответствии с согласованной документацией.</li> <li>8. Выбраковка больной и самосевной растительности.</li> <li>9. Разработка мероприятий, обеспечивающих защиту сохраняемых зеленых насаждений, попадающих в зону работ.</li> <li>10. Не осуществлять складирование строительных материалов в непосредственной близости от корней деревьев, расположенных на территории объекта культурного наследия.</li> </ol> <p>Раздел 1. Предварительные работы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- составление краткой исторической справки в составе пояснительной записки;</li> <li>- сбор и обработка исходных и архивных данных с указанием существующих деревьев и инженерных сетей;</li> <li>- получение современной геодезической подосновы с планом инженерных сетей в М 1:500.</li> </ul>	
<b>Раздел 2. Комплексные научные исследования:</b>	
1. Этап до начала производства работ.	2. Этап в процессе производства работ
- краткие исторические сведения (включить в состав пояснительной записки); - акт обследования зеленых насаждений; - натурные исследования (архитектурные обмеры здания, зондажи, шурфы) – в необходимом объеме; - фотофиксация здания.	При необходимости, возникшей в процессе работ, выполнить дополнительное обследование состояния объекта культурного наследия с уточнением выводов и рекомендаций.
<b>Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:</b>	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
не требуется	- Пояснительная записка, включая краткие исторические сведения по объекту культурного наследия;

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Проект организации демонтажа части конструкции здания;</li> <li>- Архитектурные решения (включая объемно-планировочные решения);</li> <li>- Проект ремонта, замены и приспособления инженерных сетей и оборудования;</li> <li>- Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов и малоподвижных групп населения (при необходимости);</li> <li>- Схема планировочной организации земельного участка (генплан) в М 1:500;</li> <li>- Проект организации строительства (со стройгенпланом, включая план восстановления нарушенного благоустройства);</li> <li>- Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.</li> </ul>	
<b>Раздел 4. Рабочая проектная документация:</b>	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
При необходимости – разработка отдельных узлов и деталей	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ведение специального журнала и выполнение фотофиксации: до начала, вовремя и после окончания работ;</li> <li>- при необходимости, возникшей в процессе работ по сохранению объекта культурного наследия, внести изменения в проектные решения с дальнейшим оформлением исполнительной документации.</li> </ul>
<b>Раздел 5. Отчетная документация.</b>	
<p>В силу п. 7 ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» после выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия лицо, осуществлявшее научное руководство и авторский надзор за их проведением, в течение девяноста рабочих дней со дня выполнения указанных работ представляет в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия, выдавший разрешение на проведение указанных работ, отчетную документацию о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, подготовленную в соответствии с приказом Министерства культуры РФ от 25 июня 2015 г. № 1840.</p>	

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

<p>1. Согласование проектной документации производится в порядке, установленном приказом Министерства культуры Российской Федерации от 05.06.2015 № 1749 «Об утверждении порядка подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия» (далее – Порядок).</p> <p>Проектная документация представляется на согласование в КГИОП в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- заявление о согласовании проектной документации по рекомендуемому образцу (Приложение № 1 к Порядку), подписанное руководителем юридического лица, физическим лицом, либо их уполномоченными представителями (далее - Заявитель), подлинник в 1 (одном) экземпляре;</li> <li>- положительное заключение акта государственной историко-культурной экспертизы</li> </ul>
--

проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, подлинник в 2 (двух) экземплярах на бумажном носителе и электронном носителе в формате переносимого документа (PDF);

- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, подлинник, в прошитом и пронумерованном виде в 2 (двух) экземплярах на бумажном носителе и электронном носителе в формате переносимого документа (PDF);
- документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего заявление (выписка из приказа о назначении на должность либо доверенность на право подписи (для юридического лица), копия документа, подтверждающего право собственности или владения (для физического лица).

2. Разделы проектной документации в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия, разрабатываются в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации №87 от 16.02.2008 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» и подлежат государственной экспертизе проектной документации в уполномоченном органе.

3. Работы по сохранению объекта культурного наследия, которые затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия, проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Градостроительного кодекса Российской Федерации, включая требование о наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

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

Ведение авторского, технического надзора и научного руководства по всем разделам проекта в течение всего периода производства работ.

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

1. Реализация согласованной документации осуществляется на основании письменного разрешения КГИОП на выполнение работ.
2. В процессе производства работ предусмотреть выполнение трехстадийной фотофиксации (до начала, во время и после окончания работ) и ведение специального журнала.
3. Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся лицами, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности.
4. Применять строительные материалы, прошедшие обязательную сертификацию (кроме материалов, соответствие которых может быть подтверждено декларацией о соответствии).
5. Всю проектную документацию, данные полученные в результате изучения объекта культурного наследия в натуре, фотоснимки (негативы, позитивы, а также на электронном носителе), архитектурные обмеры передать в КГИОП безвозмездно.
6. Задание прекращает свое действие в случае, если объект исключен из числа объектов культурного наследия.
7. Документация разрабатывается в соответствии со следующими нормативными документами:
  - ГОСТ Р 55528-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного

наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;

- ГОСТ Р 55935-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. «Состав и порядок разработки научно-проектной документации на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия - произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства»;
- ГОСТ Р 57368-2016. Национальный стандарт Российской Федерации. «Сохранение произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства».

8. После заключения государственного контракта (договора) указывается: необходимость уведомления Органа охраны объектов культурного наследия об организации, являющейся разработчиком проектной документации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия; работы проводятся специалистами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, устанавливаемом в соответствии с пунктом 29 статьи 9 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации". 6. Задание прекращает свое действие в случае, если объект исключен из числа объектов культурного наследия.

**Задание подготовлено:**

Ведущий специалист отдела  
ландшафтной архитектуры  
Управления ландшафтной  
архитектуры и гидротехнических  
сооружений КГИОП  
\_\_\_\_\_  
(должность, наименование органа  
охраны объектов культурного наследия)

  
\_\_\_\_\_  
(Подпись)

Аникина  
Гаянсия Александровна  
\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью)



**Приложение №7**

*Сведения из Единого государственного реестра недвижимости на здание*

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	78:36:0013378:1007

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

Номер кадастрового квартала	78:36:0013378
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Кадастровый номер 78:13378:0:3 , Кадастровый номер 78:36:13378:2:3 , Инвентарный номер б/н
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, литера А
Площадь, м <sup>2</sup>	1541.4
Количество этажей, в том числе подземных	4
Год завершения строительства	Данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию	1977
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Материал наружных стен	Кирпичные
Назначение	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб	35872180.02
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:36:0013378:2
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9cbd28787f9ab4397e  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ca26ac9cfdddc367138516347a11f106  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 10.01.2023 по 04.04.2024

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	78:36:0013378:1007
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости ; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки	Шайдаев Зураб Турабович

## Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Шайдаев Зураб Турабович, 30.03.1955, Российская Федерация, Паспорт гражданина Российской Федерации 40 20 632169 выдан 23.07.2020 ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 78:36:0013378:1007-53/041/2020-4, 22.12.2020</p> <p>Документы-основания: Договор купли-продажи нежилых зданий и земельного участка 09.12.2020</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Общества с ограниченной ответственностью "Общество с ограниченной ответственностью "Новые Коломяги"", ИНН 7814373413, ОГРН 1077847386176</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 78:36:0013378:1007-78/039/2017-2, 05.12.2017</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p>
-------------------	---



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9cbd28787f9ab4397e  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ca26ac9cfdddc367138516347a11f106  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 10.01.2023 по 04.04.2024

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	78:36:0013378:1007
Сведения о правах	<p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 22.12.2020, 78:36:0013378:1007-53/041/2020-3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Общества с ограниченной ответственностью "Общество с ограниченной ответственностью "Эко-Сервис"", ИНН 7807307177, ОГРН 1057811751843 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 78-78-01/0519/2005-362, 21.09.2005 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 05.12.2017, 78:36:0013378:1007-78/039/2017-1 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): "Государственное предприятие Военторг 178 Управления торговли Ленинградского военного округа", ИНН 7802046154, ОГРН 1037804021397 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Хозяйственное ведение, 78-78-01/0308/2005-426, 06.07.2005 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 21.09.2005</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9cbd28787f9ab4397e  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ca26ac9cfdddc367138516347a11f106  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 10.01.2023 по 04.04.2024

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	78:36:0013378:1007
Сведения о правах	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9cbd28787f9ab4397e  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ca26ac9cfdddc367138516347a11f106  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 10.01.2023 по 04.04.2024

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	78:36:0013378:1008

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

Номер кадастрового квартала	78:36:0013378
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Кадастровый номер 78:13378:0:12 , Кадастровый номер 78:36:13378:2:12 , Инвентарный номер б/н
Местоположение	Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, литера Б
Площадь, м <sup>2</sup>	174.2
Количество этажей, в том числе подземных	1
Год завершения строительства	Данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию	1977
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Материал наружных стен	Кирпичные
Назначение	Нежилое
Наименование:	нежилое
Кадастровая стоимость, руб	2736911.82
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:36:0013378:2
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9cbd28787f9ab4397e  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ca26ac9cfdddc367138516347a11f106  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 10.01.2023 по 04.04.2024

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	78:36:0013378:2

**Сведения об основных характеристиках объекта**

Номер кадастрового квартала	78:36:0013378
Дата присвоения кадастрового номера	08.10.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Кадастровый номер 78:36:13378:2
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, литера А
Площадь, м <sup>2</sup>	1891, Уточненная площадь, погрешность 15.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	23295911.08
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:36:0000000:4659, 78:36:0013378:1008, 78:36:0013378:1007
Виды разрешенного использования	Среднеэтажная жилая застройка, в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 Среднеэтажная жилая застройка
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	78:36:0000000:4659, 78:36:0013378:1008, 78:36:0013378:1007
Сведения о кадастровом инженерере	Данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Шайдаев Зураб Турабович



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9cbd28787f9ab4397e  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ca26ac9cfdddc367138516347a11f106  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 10.01.2023 по 04.04.2024

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	78:36:0013378:2

## Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Шайдаев Зураб Турабович, 30.03.1955, Российская Федерация, Паспорт гражданина Российской Федерации 40 20 632169 выдан 23.07.2020 ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 78:36:0013378:2-53/041/2020-4, 22.12.2020</p> <p>Документы-основания: Договор купли-продажи нежилых зданий и земельного участка 09.12.2020</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Общества с ограниченной ответственностью "Общество с ограниченной ответственностью "Новые Коломязи"", ИНН 7814373413, ОГРН 1077847386176</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 78:36:0013378:2-78/039/2017-2, 05.12.2017</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 22.12.2020, 78:36:0013378:2-53/041/2020-3</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:</p>
-------------------	---



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9cbd28787f9ab4397e  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ca26ac9cfdddc367138516347a11f106  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 10.01.2023 по 04.04.2024

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	78:36:0013378:2
Сведения о правах	<p>Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Общества с ограниченной ответственностью "Общество с ограниченной ответственностью "Эко-Сервис"", ИНН 7807307177, ОГРН 1057811751843 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 78-78-01/0430/2008-075, 04.09.2008 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 05.12.2017, 78:36:0013378:2-78/039/2017-1 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости Дата государственной регистрации: 04.09.2008 Номер государственной регистрации: 78-78-01/0489/2008-676 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: публичныйпубличныйпубличный Основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка выдан 08.10.2001 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p> <p>Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9cbd28787f9ab4397e  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ca26ac9cfdddc367138516347a11f106  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 10.01.2023 по 04.04.2024

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	78:36:0013378:2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Дата государственной регистрации: 04.09.2008 Номер государственной регистрации: 78-78-01/0489/2008-677 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: публичныйпубличныйпубличный Основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка выдан 08.10.2001 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9cbd28787f9ab4397e  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ca26ac9cfdddc367138516347a11f106  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 10.01.2023 по 04.04.2024

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	78:36:0013378:1008
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости ; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки	Шайдаев Зураб Турабович

## Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Шайдаев Зураб Турабович, 30.03.1955, Российская Федерация, Паспорт гражданина Российской Федерации 40 20 632169 выдан 23.07.2020 ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 78:36:0013378:1008-53/041/2020-5, 22.12.2020</p> <p>Документы-основания: Договор купли-продажи нежилых зданий и земельного участка 09.12.2020</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Общества с ограниченной ответственностью "Общество с ограниченной ответственностью "Новые Коломяги"", ИНН 7814373413, ОГРН 1077847386176</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 78:36:0013378:1008-78/039/2017-3, 05.12.2017</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p>
-------------------	---



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9cbd28787f9ab4397e  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ca26ac9cfdddc367138516347a11f106  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 10.01.2023 по 04.04.2024

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	78:36:0013378:1008
Сведения о правах	<p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 22.12.2020, 78:36:0013378:1008-53/041/2020-4 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Общества с ограниченной ответственностью "Общество с ограниченной ответственностью "Эко-Сервис"", ИНН 7807307177, ОГРН 1057811751843 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 78-78-01/0519/2005-390, 21.09.2005 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 04.12.2017, 78:13378:0:12-78/039/2017-1 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): "Государственное предприятие Военторг 178 Управления торговли Ленинградского военного округа", ИНН 7802046154, ОГРН 1037804021397 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Хозяйственное ведение, 78-78-01/0308/2005-402, 06.07.2005 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 21.09.2005</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9cbd28787f9ab4397e  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ca26ac9cfdddc367138516347a11f106  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 10.01.2023 по 04.04.2024

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	78:36:0013378:1008
Сведения о правах	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9cbd28787f9ab4397e  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ca26ac9cfdddc367138516347a11f106  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 10.01.2023 по 04.04.2024

## Приложение №9

*Документы технической документации:*

*-Технические паспорта*

*-Планы ПИБ*

Государственное учреждение  
Городское управление  
инвентаризации и оценки недвижимости

филиал ГУ ГУИОН  
Проектно-инвентаризационное бюро  
Выборгского района

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

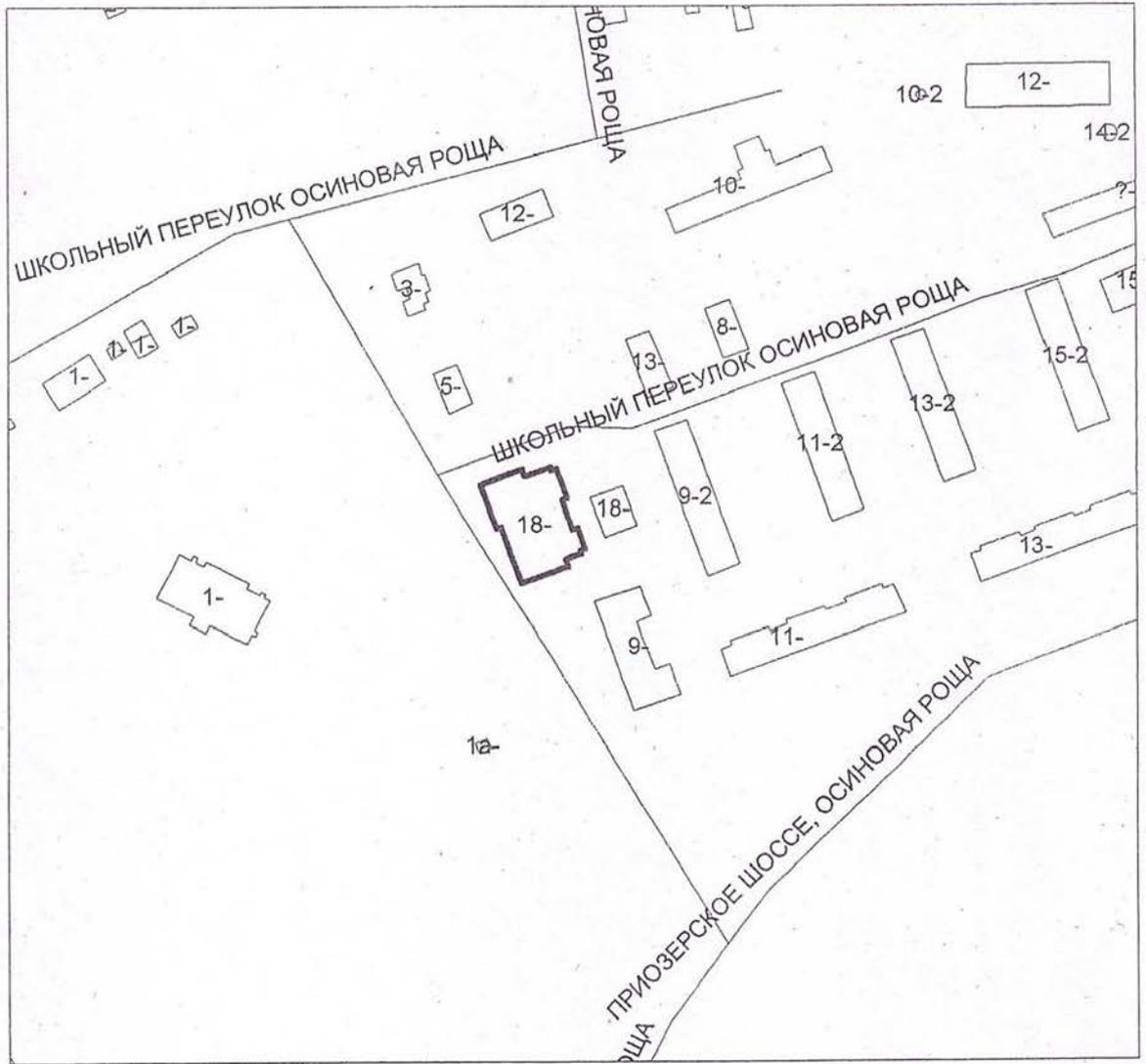
На здание магазин  
(название нежилого строения)  
район Выборгский  
город(пос.) Санкт-Петербург, пос. Парголово, Осиновая Роща  
улица(пер.) Школьный переулок, д. 18

Литера А

Квартал № \_\_\_\_\_

Инвентарный № \_\_\_\_\_

### Ситуационный план







# VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера 80А

Год постройки 1977 Число этажей 3,п

Группа капитальности I

Вид внутренней отделки повышенная

№Эл.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов(материал, конструкция,отделка и прочее)	Техническое состояние(осадка,трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в проц.	Текущ. измен.			
								Износ в проц.			
								Проц. износа к строению	элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	сборные железобетонные	трещины, сколы	4		4	25%	1			
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные с расшивкой швов	трещины, повреждения	27		27	20%	5,4			
	б) перегородки	кирпичные									
3	Перекрытия	а) чердачное		12		12	20%	2,4			
		б) междуэтажное	сборные ж/бетонные								диагональные трещины
		в) надподвальное	сборные ж/бетонные								
4	Крыша	железо	следы ржавчины	12		12	25%	3			
5	Полы	бетонные, линолеум, керамич. плитка	трещины, выбоины, истиртости	5		5	35%	1,75			
6	Проемы	а) оконные	двойные спаренные	13		13	20%	2,6			
		б) дверные	филенчатые								перекос полотен
7	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска, кафельная плитка	массовые трещины, сколы	3		3	25%	0,75			
Санитарно и электротехнич. устройства:											
8	а)отопление	от кв.котельной	коррозия труб	15		15	35%	5,25			
	б)водопровод	от город.центральной.сети									
	в)канализация	сброс в город.сеть									
	г)ГВС										
	д)ванны										
	е)электроосвещ.	скрытая проводка									
	ж)радио										
	з)телефон										
и)вентиляция	приточно-вытяжная										
к)лифты	2 грузовых										
9	Прочие работы	отмостка, крыльца	трещины	9		9	25%	2,25			
Итого:				100	x	100	x	24,4	x		
Процент износа,приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\text{процент износа(гр.9)*100}}{\text{удельный вес(гр.7)}} \%$							

# VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

81

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ деп. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в проц.	Текущ. измен.			
								Износ в проц.			
								Проц. износа к строению	элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты										
2	а) стены и их наружная отделка										
	б) перегородки										
3	а) чердачное										
	б) междуэтажное										
	в) надподвальное										
4	Крыша										
5	Полы										
6	а) оконные										
	б) дверные										
7	Внутренняя отделка										
		Санитарно и электротехнич. устройства:									
8	а) отопление										
	б) водопровод										
	в) канализация										
	г) ГВС										
	д) ванны										
	е) электроосвещ.										
	ж) радио										
	з) телефон										
	и) вентиляция										
	к) лифты										
9	Прочие работы										
Итого:					x		x		x		
Процент износа, приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\text{процент износа (гр.9)} * 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$		$\frac{x}{\text{#####}} \%$					

### VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

82

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в проц.	Текущ. измен.		
								Износ в проц.		
								Проц. износа к строению	элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перекрытия									
	а) чердачное									
	б) междуэтажное									
	в) надподвальное									
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы									
	а) оконные									
	б) дверные									
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно и электротехнич. устройства:									
	а) отопление									
	б) водопровод									
	в) канализация									
	г) ГВС									
	д) ванны									
	е) электроосвещ.									
	ж) радио									
	з) телефон									
	и) вентиляция									
	к) лифты									
9	Прочие работы									
Итого:					x		x		x	
Процент износа, приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\text{процент износа(гр.9)} * 100}{\text{удельный вес(гр.7)}} \%$						

## IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x			100	x			100	x	

Наименование конструктивных элементов	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x			100	x			100	x	

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

1	2	3	4	5	6	Поправки к стоимости (коэффициенты)							14	15	16	17	18
						на:											
						7	8	9	10	11	12	13					
		№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	удельный вес	группу капитальн.	климатич. район					Стоимость измерителя с поправками	Количество(объем-куб.м.; площадь-кв.м.)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в рублях
A	основное строение	33	5	м.куб.	24,00	1							24,00	6637	159288	24	121059
ИТОГО:															159288		121059

**XI. Техническое описание служебных пристроек**

84 Наименование конструктивных элементов	литера №	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера №	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера №	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделоч. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>Итого:</b>		100	x			100	x			100	x	

Наименование конструктивных элементов	литера №	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера №	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера №	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделоч. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>Итого:</b>		100	x			100	x			100	x	

Формула для подсчета

**XII. Исчисление стоимости служебных построек**

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:					Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем-куб.м.; площадь-кв.м.)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в рублях
						удельный вес	климатич. район								
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	14	15	16	17	18
											<b>ИТОГО:</b>				

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

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв.м.)	Месборника	Метаблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на клим. район	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
		длина(м)	ширина, высота (м)									
ИТОГО:												

### XIV. Общая стоимость(в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действительн.	восстановит.	действительн.	восстановит.	действительн.	восстановит.	действительн.
1969 г.	159288	121059					159288	121059

06/08/2004 год

Исполнил:

Устинова Е.С.

06/08/2004 год

Проверил:

Титова В.В.

06/08/2004 год

Начальник ПИБ Выборгского района  
филиала ГУ ГУИОН

Козаченко Н.Ю.



### XV. Отметка о следующих обследованиях

Дата обследования	20__ г.	20__ г.	20__ г.	20__ г.
Исполнил				
Проверил				
Начальник бюро		Козаченко Н.Ю.		

## К сведению владельца здания

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное техническое подразделение для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые три года (инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года.)

2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно - коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке ( Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962 г. №1497).

Всего пронумеровано и  
прошнуровано 06 листов  
Начальник филиала ГУ ГУИОН  
ЦИБ Выборгского района

*[Handwritten signature]*  
/ Козаченко Н.Ю. /



Государственное учреждение  
Городское управление  
инвентаризации и оценки недвижимости

филиал ГУ ГУИОН  
Проектно-инвентаризационное бюро  
Выборгского района

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

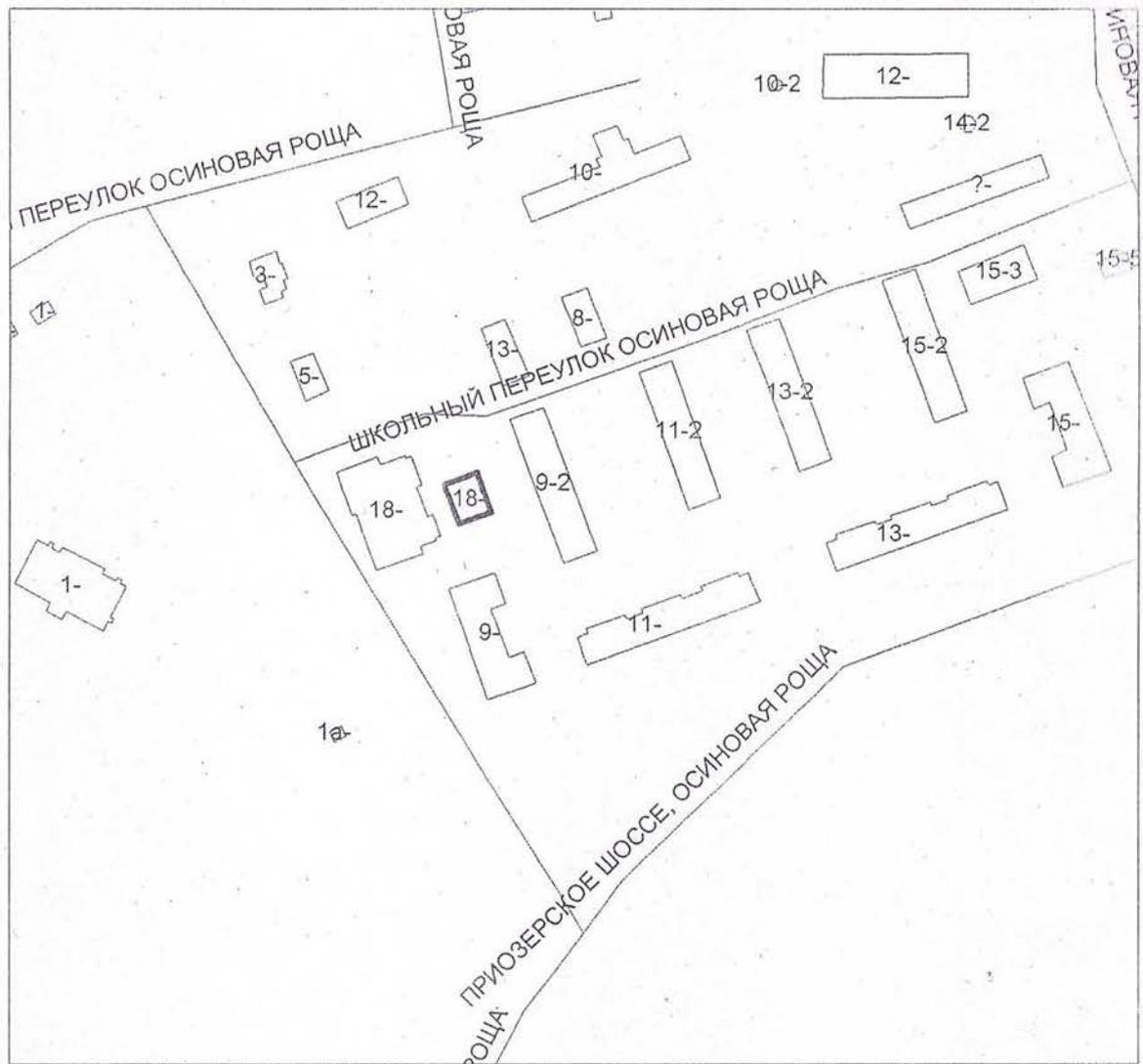
На здание склад  
(название нежилого строения)  
район Выборгский  
город(пос.) Санкт-Петербург, пос. Парголово, Осиновая Роща  
улица(пер.) Школьный переулок, д. 18

Литера Б

Квартал № \_\_\_\_\_

Инвентарный № \_\_\_\_\_

### Ситуационный план







# VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

 Литера 92 Б

 Год постройки 1977 Число этажей 1

 Группа капитальности I

 Вид внутренней отделки простая

№ Мет.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в проц.	Текущ. измен.			
								Износ в проц.			
								Прод. износа к строению	элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	ж/бетонные блоки	трещины, сколы	7		7	25%	1,75			
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные с расшивкой швов	трещины, повреждения	24		24	20%	4,8			
	б) перегородки	кирпичные									
3	Перекрытия	а) чердачное	сб.ж/б покрытия	17		17	20%	3,4			
		б) междуэтажное									
		в) надподвальное									
4	Крыша	мягкая рулонная	деформации, трещины	14		14	25%	3,5			
5	Полы	цементные	трещины, выбоины	8		8	20%	1,6			
6	Проемы	а) оконные	двойные спаренные	2		2	20%	0,4			
		б) дверные	простые								перекос полотен
7	Внутренняя отделка	окраска	трещины	2		2	20%	0,4			
8	Санитарно и электротехнич. устройства:										
		а) отопление	от квартал.котельной	коррозия труб							
		б) водопровод									
		в) канализация			11		11	20%	2,2		
		г) ГВС									
		д) ванны									
		е) электрооспещ.	навесная проводка								
		ж) радио									
		з) телефон									
		и) вентиляция									
к) лифты											
9	Прочие работы	отмостка	трещины	15		15	25%	3,75			
Итого:				100	x	100	x	21,8	x		
Процент износа, приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\text{процент износа (гр.9)} \cdot 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{22}{22} \% = 100\%$							

### УД. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ деп. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в проц.	Текущ. измен.			
								Износ в проц.			
								Проц. износа к строению	элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты										
2	а) стены и их наружная отделка										
	б) перегородки										
3	Перекрытия	а) чердачное									
		б) междуэтажное									
		в) надподвальное									
4	Крыша										
5	Полы										
6	Проемы	а) оконные									
		б) дверные									
7	Внутренняя отделка										
Санитарно и электротехнич. устройства:											
8		а) отопление									
		б) водопровод									
		в) канализация									
		г) ГВС									
		д) ванны									
		е) электроосвещ.									
		ж) радио									
		з) телефон									
		и) вентиляция									
		к) лифты									
9	Прочие работы										
Итого:											
Процент износа, приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\text{процент износа(гр.9)*100}}{\text{удельный вес(гр.7)}} \cdot \frac{x}{\text{#####}} \%$							

# VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

94

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№элеп.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов(материал, конструкция,отделка и прочее)	Техническое состояние(осадка,трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в проц.	Текущ. измен.		
								Износ в проц.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	а) чердачное									
	б) междуэтажное									
	в) надподвальное									
4	Крыша									
5	Полы									
6	а) оконные									
	б) дверные									
7	Внутренняя отделка									
		Санитарно и электротехнич. устройства:								
8	а)отопление									
	б)водопровод									
	в)канализация									
	г)ГВС									
	д)ванны									
	е)электроосвещ.									
	ж)радио									
	з)телефон									
	и)вентиляция									
	к)лифты									
9	Прочие работы									
Итого:					x		x		x	
Процент износа,приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\text{процент износа(гр.9)*100}}{\text{удельный вес(гр.7)}}$		$\frac{x}{\text{#####}} \%$				

## IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты														
Стены и перегородки														
Перекрытия														
Крыши														
Полы														
Проемы														
Отделочн. работы														
Электроосвещение														
Прочие работы														
Итого:		100	х				100	х				100	х	

Наименование конструктивных элементов	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты														
Стены и перегородки														
Перекрытия														
Крыши														
Полы														
Проемы														
Отделочн. работы														
Электроосвещение														
Прочие работы														
Итого:		100	х				100	х				100	х	

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

1	2	3	4	5	6	Поправки к стоимости (коэффициенты)							14	15	16	17	18
						на:											
Наименование здания и его частей						удельный вес	группу капитальн.	климатич. район					Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем-куб.м.; площадь-кв.м.)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в рублях
№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
Б	основное строение	33	30	м.куб.	17,00								17,00	786	13362	22	10422
														<b>ИТОГО:</b>	<b>13362</b>		<b>10422</b>

## XI. Техническое описание служебных пристроек

96 Наименование конструктивных элементов	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>Итого:</b>		100	x			100	x			100	x	

Наименование конструктивных элементов	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера Н=	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>Итого:</b>		100	x			100	x			100	x	

Формула для подсчета

## XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:					Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем-куб. м., площадь-кв. м.)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в рублях
						удельный вес	климатич. район								
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	14	15	16	17	18
<b>ИТОГО:</b>															

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

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			Площадь (кв.м.)	Несборника	Металлы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на клим. район	Восстановительная стоимость руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
		длина(м)	ширина, высота (м)										
<b>ИТОГО:</b>													

### ХІV. Общая стоимость(в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действительн.	восстановит.	действительн.	восстановит.	действительн.	восстановит.	действительн.
1969 г.	13362	10422					13362	10422

06/08/2004 год

Исполнил:

Устинова Е.С.

06/08/2004 год

Проверил:

Титова В.В.

06/08/2004 год

Начальник ПИБ Выборгского района  
филиала ГУ ГЦИОН

Козаченко Н.Ю.

### ХV. Отметка о следующих обследованиях

Дата обследования	_____ 20 ____ г.			
Исполнил				
Проверил				
Начальник бюро		Козаченко Н.Ю.		



## К сведению владельца здания

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное техническое подразделение для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые три года ( инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года.)

2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно - коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке ( Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962 г. №1497).

Всего пронумеровано и  
прошнуровано 06 листов  
Начальник филиала ГУ ГУИОН  
ПИБ Выборгского района

Козаченко Н.Ю. /



# КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Местоположение: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, литера А.

Категория земель: земли населенных пунктов

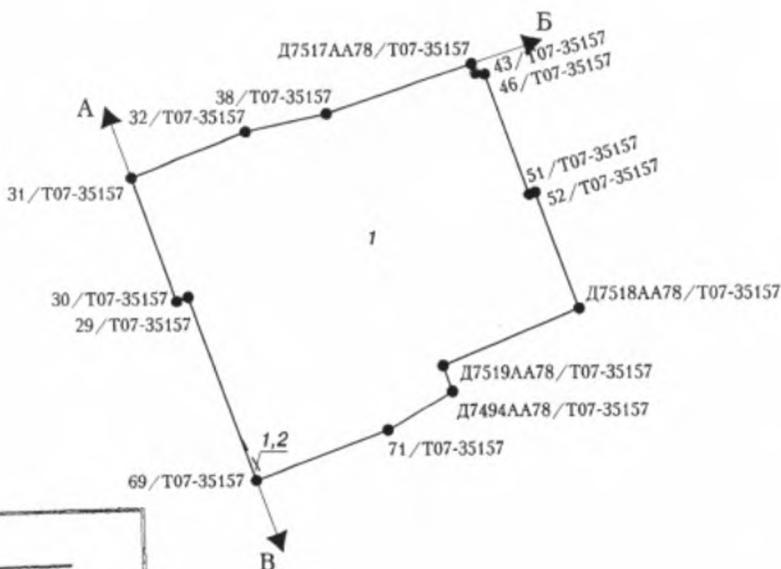
Разрешенное использование (назначение): для размещения объектов торговли

Способ образования: первичное формирование; слияние; разделение; иные способы

Площадь: 1891 кв.м.

Кадастровый номер 78:36:13378: 2

Предыдущий кадастровый номер 78: \_\_\_\_\_



ПРИЛОЖЕНИЕ \_\_\_\_\_  
к Договору № 5039 -ЗУ  
от 23.07.2008

М 1:1000

Описание границ земельного участка:

- от А до Б - земли общего пользования
- от Б до В - земли, не прошедшие кадастровый учет
- от В до А - земли общего пользования

Части земельного участка с особым режимом использования:

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв.м.)
1	Зона охраняемого ландшафта	1891
2	Зона магистральных сетей водоснабжения	3

Особые отметки: \_\_\_\_\_



Государственный земельный кадастр  
ПРОКОФЬЕВА О.О.  
(Фамилия, И.О.)

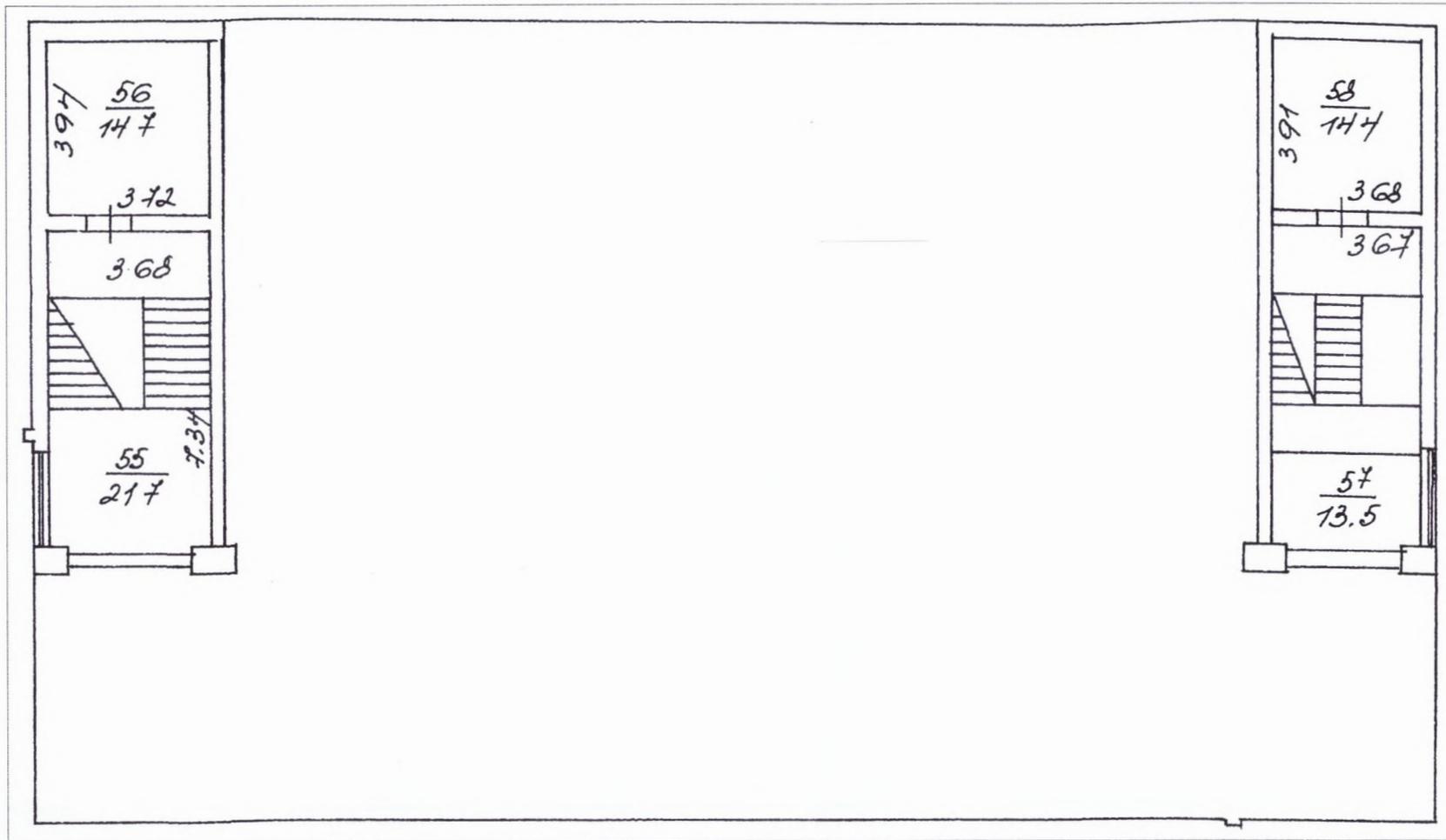
План составил: начальник отдела № 4  
ТУП "Трест ГРИИ"

Н.В. Третьяков  
М.П.  
3 сентября 2007 г.

Начальник Выборгского районного  
отдела Комитета по земельным  
ресурсам и землеустройству СПб

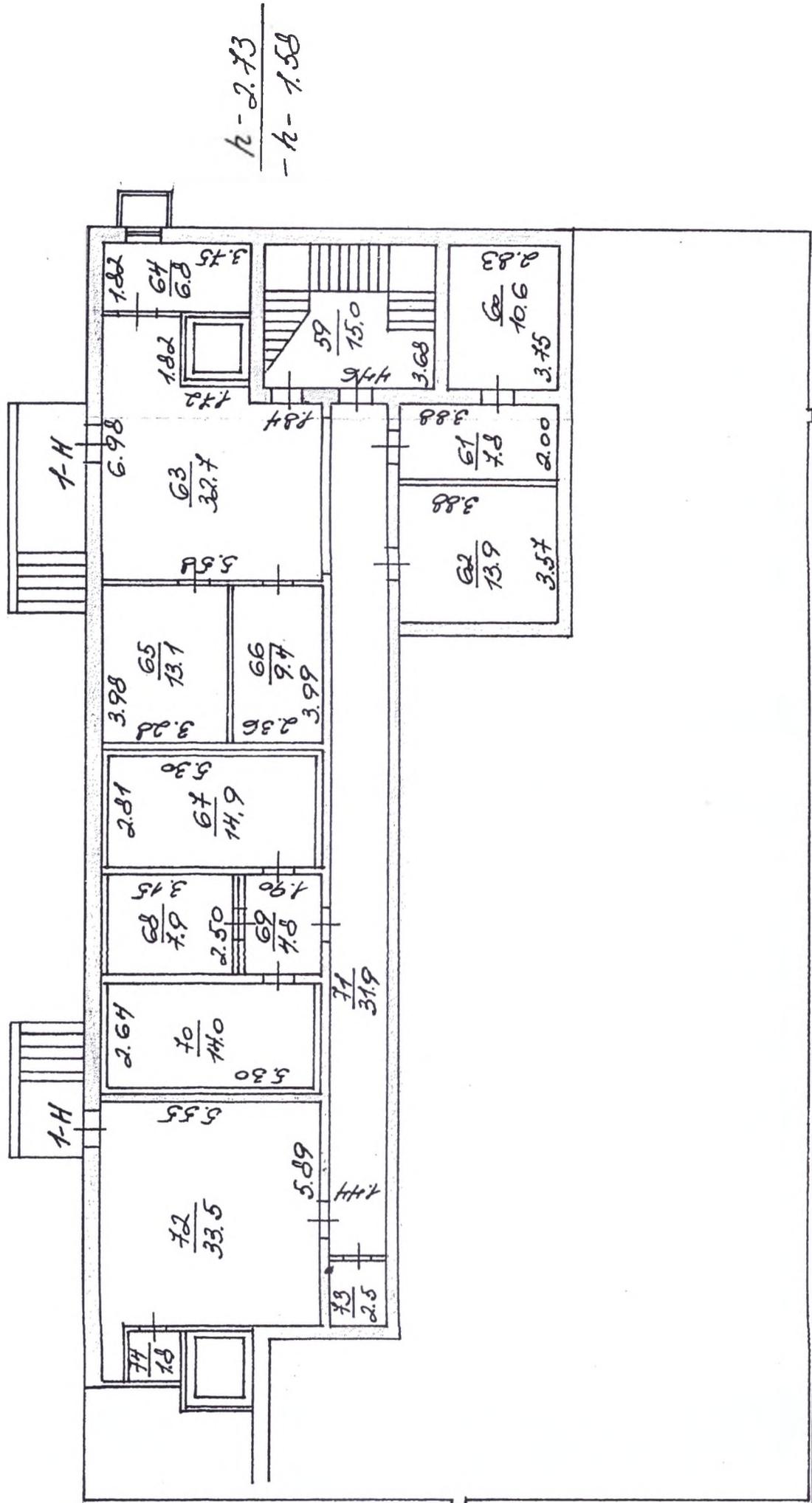
Л.Ф. Ахмаева  
(подпись)  
М.П.  
2007 г.

# План надстроек

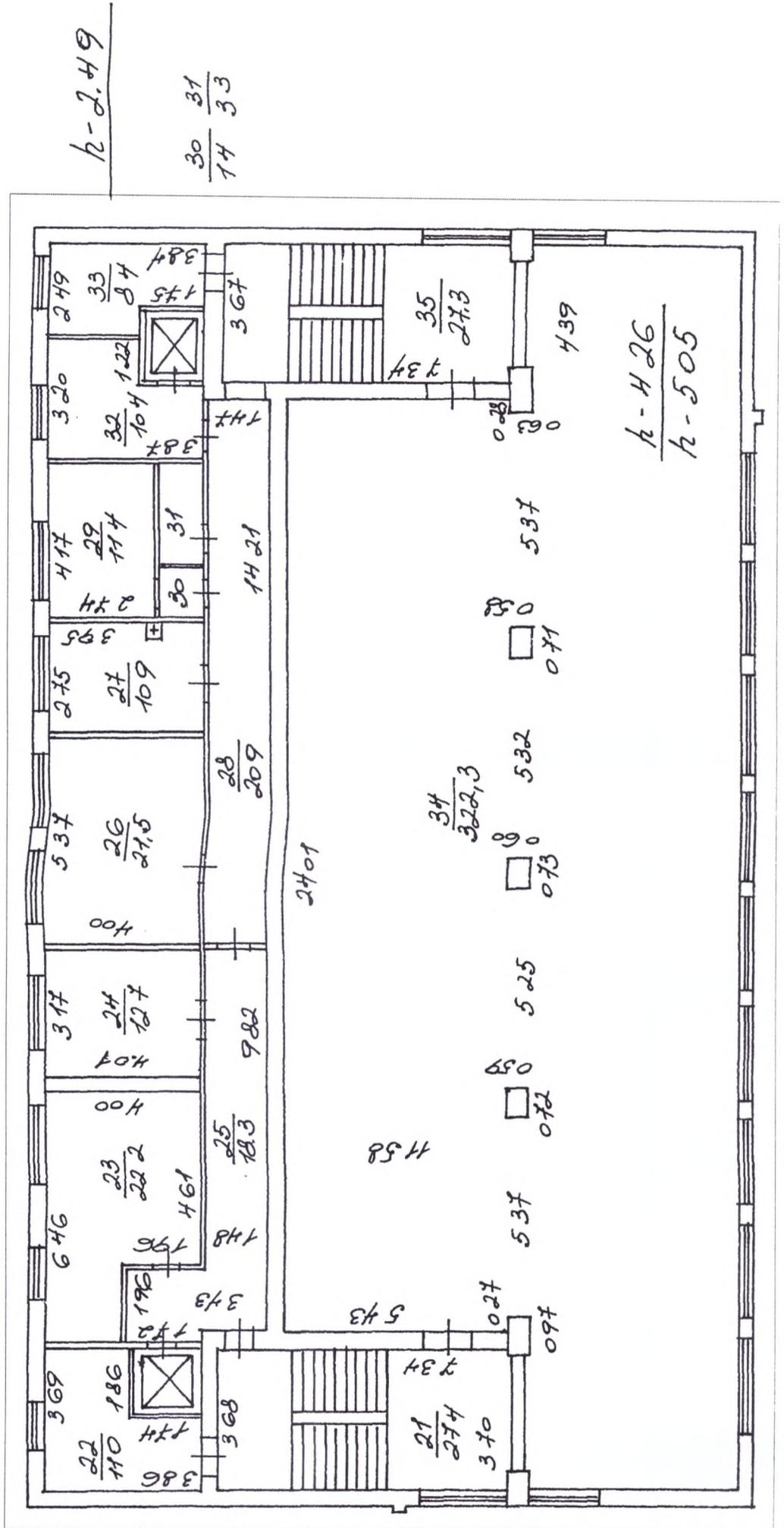


к-3.03

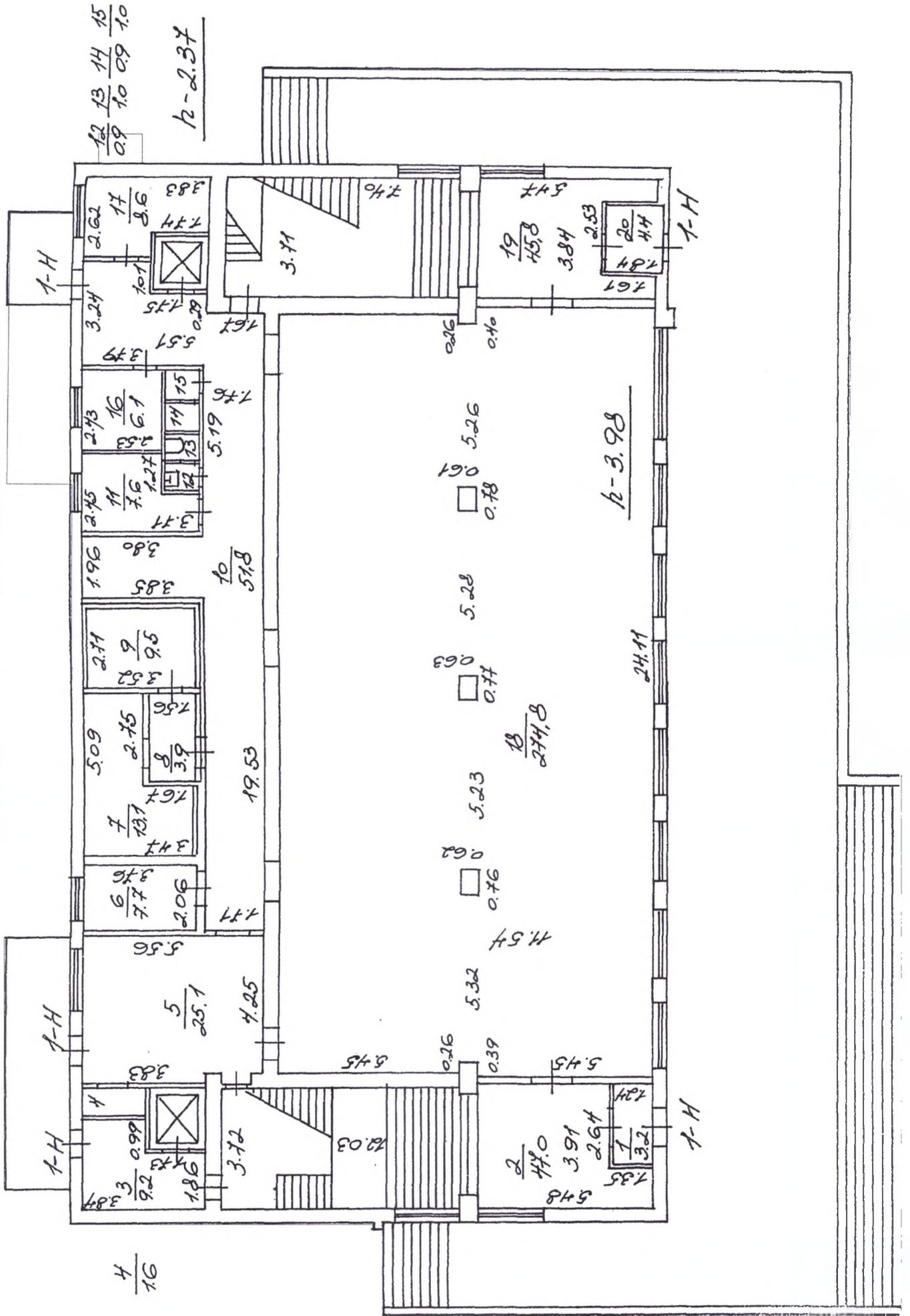
# План подвала



# План 2 этажа

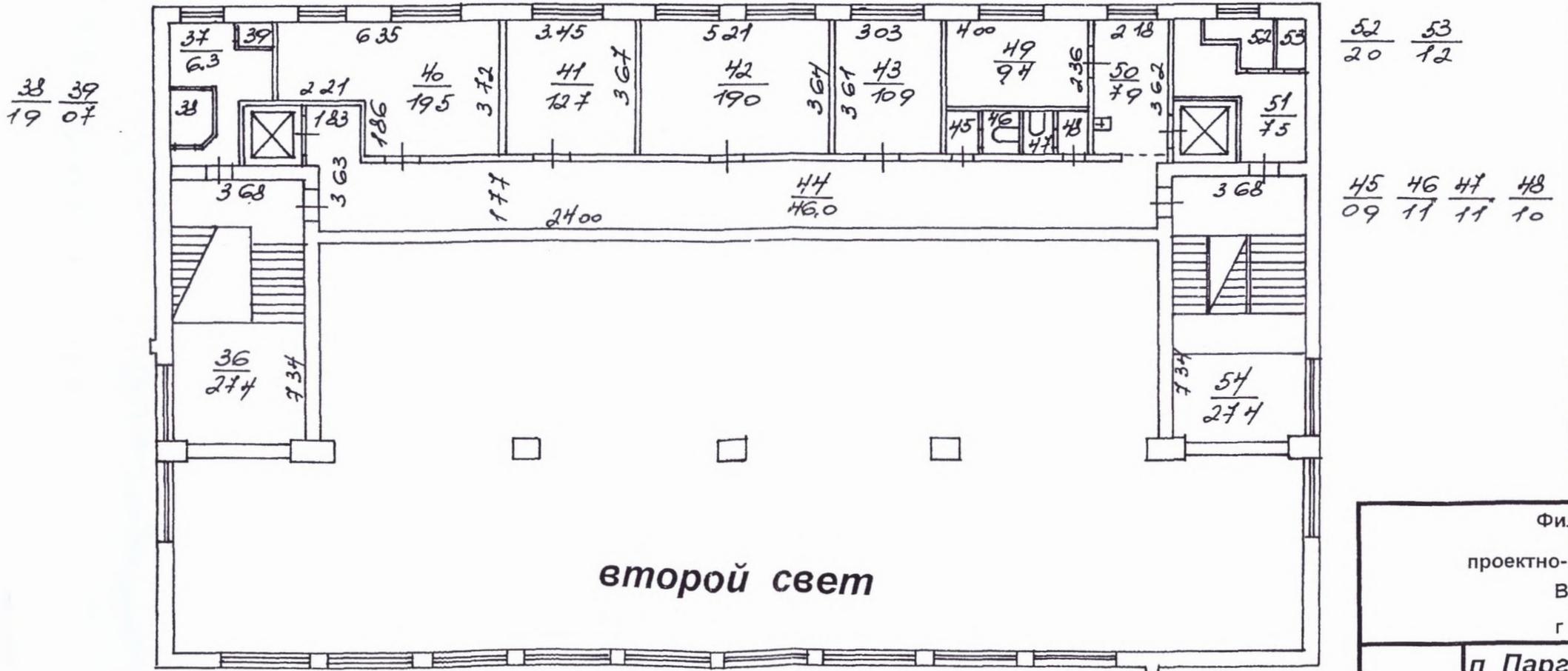


# План 1 этажа



# План 3 этажа

к-238



второй свет

Фирма	
проектно-конструкторское бюро	
В. Г.	
п. Парголово	
Лист №	ШКОЛЬНАЯ

**Приложение №10**

*Копия договора собственника с ООО «Восстановление» на проведение ГИКЭ.*

**ДОГОВОР №23/02/02-ИКЭ-ПД**

Санкт-Петербург

02 февраля 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Новые Коломяги»** (ООО «СК «Новые Коломяги»), в лице Генерального директора **Шайдаева Зураба Турабовича**, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Восстановление»**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора **Треполенковой Ольги Владимировны**, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1 Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательство по выполнению комплекса работ по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования в части реконструкции здания по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Щкольный переулок, дом 18, лит. А, не являющегося памятником истории и культуры, но расположенного в южной части территории объекта культурного наследия «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»» на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0013378:2 с соблюдением норм Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, включая ст. 5.1. Перечень проводимых работ и их очередность (этапность) указаны в Приложении №2 (календарный план).

Результатом работ является:

- Проектная документация: Приспособление объекта культурного наследия для современного использования – восстановление здания в составе, определенном заданием КГИОП;
- Письмо КГИОП по результатам рассмотрения (согласования) Акта ГИКЭ и научно-проектной документации в 1 (одном) экземпляре-оригинале;
- Рабочая документация (далее все вместе - «Документация»).

1.2 Исполнитель выполняет работы по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ, заданием КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и условиями Договора.

1.3 Под согласованием (в целях настоящего договора) стороны понимают деятельность Исполнителя, заключающуюся в отстаивании выводов разработанной им по настоящему договору документации (акта, оценок, заключений и прочего), направленную на получение положительных решений согласующих органов по этим документам, включая разработку и представление в согласующие инстанции дополнительных документов и доводов по предмету договора.

1.4 Обязательства Исполнителя считаются выполненными надлежащим образом после получения письма КГИОП по результатам рассмотрения выполненного Исполнителем Акта по результатам Государственной историко-культурной экспертизы проектной документации (ГИКЭ) и проектной документации, при условии отсутствия или устранения недостатков, за которые отвечает Исполнитель.

1.5 Стороны обязуются до начала строительства заключить между собой договор авторского надзора на всех этапах строительства по подготовленной согласно настоящему договору проектной документации.

**2. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

2.1. Договор действует с момента подписания и до исполнения Сторонами обязательств по Договору.

**3. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ**

3.1. Работы по Договору выполняются в соответствии с Календарным планом выполнения работ (Приложение № 2 к Договору).

3.2. Начало работ по истечении 3 (трех) банковских дней с момента заключения настоящего Договора, при условии выполнения Заказчиком обязанности по предоставлению исходных данных (согласно Приложению №2) и оплате аванса по Договору (согласно условиям п.2 Приложения №3 к Договору). Обязательство Заказчика по оплате аванса считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

3.3. В случае просрочки предоставления Заказчиком, указанных в Приложении №2 исходных данных, а также просрочки предусмотренных договором платежей, указанных в п.2 и п.3 Приложения

Заказчик



Исполнитель



№3, сроки выполнения работ Исполнителем и передачи их результатов Заказчику увеличиваются на величину такой просрочки; при этом задержка передачи результатов работ Заказчику, вызванная такой просрочкой, не считается нарушением условий договора Исполнителем и не может служить основанием применения к нему каких-либо штрафных санкций.

#### 4. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена работ и порядок расчетов по Договору определены Протоколом согласования договорной цены (Приложение № 3 к Договору).

#### 5. ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ, СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

5.1. По окончании работ по Договору Исполнитель передает Заказчику по накладной Документацию, содержащую результат работ (п. 1.2). Одновременно с Документацией Исполнитель передает Заказчику 2 (два) экземпляра Акта сдачи-приемки работ по Договору и счет.

5.2. Заказчик в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Документации, Актов сдачи-приемки работ и счета-фактуры направляет Исполнителю подписанный экземпляр Акта сдачи-приемки работ по Договору или мотивированный отказ.

5.3. В случае мотивированного отказа Заказчика Сторонами составляется двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения. Повторная передача Заказчику Документации по Договору и Актов сдачи-приемки работ осуществляется Исполнителем в порядке, предусмотренном п. 5.1 Договора. В указанном случае Заказчик обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Документации с выполненными доработками и Актов сдачи-приемки работ направить Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки работ по этапу.

#### 6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

##### 6.1. Права и обязанности Исполнителя:

Исполнитель обязуется:

6.1.1. Выполнить работы, определенные в п.1.1 Договора, в соответствии с условиями Договора и своими силами. Привлечение, в случае необходимости, для выполнения отдельных видов работ соисполнителей согласовывать с Заказчиком, оставаясь при этом ответственным перед ним по всем видам выполняемых по договору работ.

6.1.2. Перед сдачей результатов проектных работ получить заключение (Акт) по результатам государственной историко-культурной экспертизы разработанной проектной документации по сохранению объекта культурного наследия «Парк с озерами: Большое (Осинорошинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)» входящие в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»» (пос. Парголово (Осиновая роща) Школьный переулок, дом 18 (приспособление объекта культурного наследия под современное использование – восстановление утраченного здания, (далее – ГИКЭ), подписанный электронно-цифровой подписью (ЭЦП) трех аттестованных Министерством культуры экспертов в электронном виде (файл PDF) в 1 (одном) экземпляре (далее – «Документация»).

6.1.3. Знакомить Заказчика с ходом работ по Договору для обеспечения контроля со стороны Заказчика выполняемых Исполнителем работ.

6.1.4. Принять по требованию КГИОП участие в согласовании подготовленной Документации, то есть предоставление, в случае необходимости, органу охраны объектов культурного наследия консультаций и пояснений по предмету выполненных им работ.

6.1.5. При наличии в Исходных данных Заказчика, переданных Заказчиком Исполнителю согласно п.п. 6.2.3 - 6.2.4. Договора, дефектов и недостатков (недостаточность, неактуальность на момент выполнения работ, неполнота и недостоверность содержащихся в них сведений и пр.), которые могут повлиять на результат выполняемых по договору работ, Исполнитель обязан заявить Заказчику в письменном виде не позднее 2-х рабочих дней с того момента как они стали известны Исполнителю или должны были быть им обнаружены. Необходимость предоставления дополнительной информации, не указанной в Приложении №2, должно быть мотивировано с указанием ее влияния на результат работ.

6.1.6. В случае необходимости внесения по требованию КГИОП или других органов дополнений, изменений и исправлений в подготовленную (выполненную) Документацию, связанных с недостатками, за которые отвечает Исполнитель, последний обязуется без дополнительной оплаты своими силами произвести все необходимые исправления, не противоречащие действующему законодательству, и передать исправленную документацию Заказчику в согласованный сторонами срок.

##### 6.2. Права и обязанности Заказчика:

Заказчик

Исполнитель

6.2.1. Заказчик имеет право запрашивать информацию о ходе выполнения работ Исполнителем, не вмешиваясь при этом в оперативную деятельность Исполнителя.

Заказчик обязан:

6.2.2. Принимать и оплачивать выполненные Исполнителем работы надлежащего качества в установленном Договором порядке.

6.2.3. Вся передаваемая Заказчиком исходная документация должна быть достоверной и актуальной.

6.2.4. Обеспечить представителям Исполнителя на весь период проведения работ по договору неограниченный (по количеству посещений и их продолжительности в пределах рабочего дня) доступ на всю территорию объекта с целью проведения фотофиксации и натурного обследования, при условии предварительного согласования времени такого доступа.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Все спорные вопросы, связанные с исполнением Договора, Стороны будут стремиться урегулировать путем переговоров.

7.2. В случае недостижения согласия при рассмотрении спорных вопросов, сторона, выдвинувшая требование, направляет другой стороне претензию, которая рассматривается последней в 10-дневный срок с момента ее получения.

7.3. В случае неурегулирования спора в претензионном порядке, этот спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.4. Стороны несут ответственность за просрочку предусмотренных Договором обязательств в виде пени в размере 0,1% от стоимости просроченного обязательства за день просрочки. Исполнитель несет ответственность перед Заказчиком за неисполнение, ненадлежащее исполнение или просрочку исполнения обязательств, предусмотренных Договором, случившееся по его вине, в пределах стоимости выполненных работ. Неустойка начисляется после письменного уведомления стороны о нарушении ею обязательства.

7.5. В случае несвоевременного исполнения Заказчиком обязательств по Договору, в том числе по предоставлению или возможности получения Исходных данных (п.6.2.3, 6.2.4) и/или внесения очередного платежа согласно Приложению №3 (протокол согласования договорной цены), Исполнитель имеет право продлить промежуточные и общие сроки окончания и передачи результатов работ на соответствующий срок задержки выполнения Заказчиком обязательства, при этом к Исполнителю не применяются какие-либо штрафные санкции и он не считается просрочившим.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Если в процессе выполнения работы по Договору выяснится неизбежность получения отрицательного результата не по вине Исполнителя, или нецелесообразность дальнейшего проведения работы, Стороны обязаны приостановить действие Договора. Вопрос целесообразности продолжения работы решается Сторонами на совместном совещании, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения уведомления о приостановке работ.

8.2. Обязанность Исполнителя по представлению по окончании работ или отдельных этапов работ писем от согласующих государственных органов, содержащих выводы относительно представленной для согласования документации, не могут быть истолкованы как обязанность получения исключительно положительного результата согласования, если это не связано с допущенными при составлении и направлением документации нарушениями Исполнителя.

8.3. Ответственность за полноту и актуальность документации, связанной с предметом Государственной историко-культурной экспертизы, которая использована при ее проведении, несет сторона, в обязанности которой входит ее предоставление или сбор по договору, которая обязана их устранить за свой счет.

Если отрицательное заключение КГИОП по результатам рассмотрения Документации связано с недостатками исходных данных, в том числе с представленных Заказчиком, ответственность за результат проводимой работы, включая сроки его достижения, несет сторона, ответственная за сбор или предоставление информации или документов, использованных при ГИКЭ.

8.4. Право собственности на результат выполненных Исполнителем работ, включая исключительное право на результат интеллектуальной деятельности, переходит к Заказчику только после выполнения последним обязанности по оплате работ в полном объеме.

8.5. Все приложения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями и составляют с ним единое целое.

8.6. Договор составлен и подписан в двух экземплярах на русском языке, по одному экземпляру для каждой из сторон, каждый из которых имеет равную юридическую силу.

Заказчик

Исполнитель

8.7. При изменении места нахождения, почтового адреса, банковских и иных реквизитов, Стороны незамедлительно информируют об этом друг друга.

8.8. В остальном, что не указано в договоре стороны руководствуются действующим российским законодательством.

## 9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ ЕГО НЕОТЪЕМЛЕНЫМИ ЧАСТЯМИ:

- 9.1. Приложение № 1 – Техническое задание;
- 9.2. Приложение № 2 – Календарный план выполнения работ;
- 9.3. Приложение № 3 – Протокол согласования договорной цены.

## 10. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

### ЗАКАЗЧИК:

ООО «СК «Новые Коломяги»

ИНН: 7814430453

КПП 781401001

ОГРН: 1097847030148

Юридический адрес: 197341, Санкт-Петербург  
ул. Парашютная, д. 10, к. 2,

Банковские реквизиты:

Северо-западный банк ПАО Сбербанк г Санкт-Петербург

Р/с 40702810555070001557

К/с 30101810500000000653

Тел./Факс: +7 (812) 300-67-66

E-mail: newzt@yandex.ru

### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ВОССТАНОВЛЕНИЕ»

ИНН: 7814784004

КПП 781401001

ОГРН: 1207800167387

Юридический адрес: 197374, Санкт-Петербург,  
ул. Школьная, д. 73, к.2, Литера А, помещ. 19-Н,  
офис 2

Банковские реквизиты:

Филиал «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ» АО  
«АЛЬФА-БАНК»

Р/с: 40702810732320003485

К/с: 30101810600000000786

БИК 044030786

Тел./Факс: 8(812)380-79-40

E-mail: vosstanovlenie@yandex.ru

Генеральный директор

М.П. (подпись)

З.Т. Шайдаев

Генеральный директор

М.П. (подпись)

О.В. Треполенкова

Заказчик

Исполнитель

**Техническое задание**

№	Перечень	Содержание
1	Основание для оказания услуг	Договор № 23/02/02-ИКЭ-ПД от «02» февраля 2023г.
2	Наименование объекта	ОКН «Парк с озерами: Большое (Осинорошинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», входящие в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»»
3	Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая роща, Школьный переулок, дом 18.
4	Контактная информация	
4.1	Заказчик	ООО «СК «Новые Коломяги»
5	Коммерческие условия и общая информация	
5.1	Состав (перечень) видов работ (разрабатываемой проектной документации)	<p>1. Получение задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при необходимости).</p> <p>2. Выполнение предварительных работ: - историко-архивные и библиографические исследования; - фотофиксация.</p> <p>3. Проведение комплексных научных исследований: - техническое обследование строительных конструкций фундамента; - инвентаризация зеленых насаждений.</p> <p>4. Разработка проектной документации в соответствии разделом 3 задания № 01-52-2201/17-0-0 от 19.06.2017 и постановлением Правительства РФ № 87 от 16.02.2008 г с изменениями и дополнениями.</p> <p>5. Получение Акта государственной историко-культурной экспертизы на проектную документацию.</p> <p>6. Согласование научно-проектной документации в КГИОП.</p> <p>7. Согласование ПД в Центре негосударственной экспертизы.</p> <p>8. Разработка рабочей документации.</p>
5.2	Особые требования	В комплекс услуг входит подготовка всей необходимой технической, исследовательской, проектной документации, в объеме достаточном для получения согласования КГИОП.
5.3	Количество экземпляров и форматы документации, передаваемой Заказчику.	Заказчику передаются 2 (два) экз. согласованной документации стадия «П» и 4 экз. – стадия «Р» на бумажном носителе и электронная версия на диске в 1-м экз, с файлами документации в читаемом и редактируемом формате с расширением *.dwg, *.txt, *.doc, *.pdf.

Заказчик

Исполнитель

6	Требования к разрешительной документации и исходным данным	
6.1	Требования к наличию свидетельств, лицензий и иной разрешительной документации	Наличие у исполнителя, выполняющего подготовку научно-проектной документации, лицензии Министерства культуры и членство в СРО.
6.2	Перечень передаваемых Заказчиком исходных данных для оказания услуг.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- отчеты по инженерно-геологическим и инженерно-геодезическим изысканиям;</li> <li>- выписки из ЕГРН на здание и земельный участок;</li> <li>- документы на собственность здания и земельного участка;</li> <li>- технический паспорт;</li> <li>- планы ПИБ, утверждённые ГУИОН</li> <li>- технические условия (действующие договоры) на подключение к инженерным сетям (при необходимости).</li> </ul>

**ЗАКАЗЧИК:**  
ООО «СК «Новые Коломяги»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
ООО «Восстановление»

Генеральный директор

Генеральный директор

М.П. (подпись)

З.Т. Шайдаев

М.П. (подпись)

О.В. Треполенкова

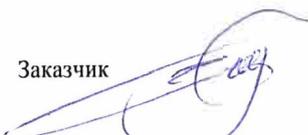
Заказчик

Исполнитель

### КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

Наименование задачи	Срок выполнения
<p><b>Предоставление исходных данных Заказчиком работ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отчеты по инженерно-геологическим и инженерно-геодезическим изысканиям;</li> <li>- выписки из ЕГРН на здание и земельный участок;</li> <li>- документы на собственность здания и земельного участка;</li> <li>- Задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия из КГИОП 01-21-585/22-0-1 от 04.04.2022, 01-52-2201/17-0-0 от 19.06.2017</li> <li>- технический паспорт;</li> <li>- планы ПИБ, утверждённые ГУИОН</li> <li>- технические условия (действующие договоры) на подключение к инженерным сетям.</li> </ul>	3 (три) рабочих дня с момента подписания Договора Сторонами
<p>Получение Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», входящие в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»» (приспособление объекта культурного наследия для современного использования — восстановление здания) копия в бумажном виде</p>	30 (тридцать) рабочих дней с момента подписания Договора Сторонами
<p><b>Выполнение работ Исполнителем:</b></p>	
<p><b>1 этап:</b> Техническое обследование сохранившегося фундамента, его наличие. Предварительное согласование с заказчиком концепции перспективного проектирования (получение при необходимости)</p>	210 (двести десять) календарных дней с момента перечисления аванса по Договору согласно п.1.1 Приложения №3 и предоставления исходных данных.
<p><b>2 этап: Разработка проектной документации</b> «Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», входящие в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»» (приспособление объекта культурного наследия для современного использования –восстановление здания) в составе, определенном Заданием КГИОП:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- общая пояснительная записка;</li> <li>- план земельного участка;</li> <li>- архитектурные решения здания;</li> <li>- конструктивные решения здания;</li> <li>- проект организации работ.</li> </ul>	
<p><b>3 этап:</b> Организация проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации. Подача акта государственной историко-культурной экспертизы и проектной документации в КГИОП.</p>	
<p><b>4 этап:</b> Сопровождение в КГИОП акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и проектной документации, получение заключения КГИОП по результатам рассмотрения.</p>	45 (сорок пять) рабочих дней с момента подачи акта ГИКЭ и проектной документации в КГИОП
<p><b>5 этап:</b> Согласование ПД в Центре не государственной экспертизы</p>	45 (сорок пять) рабочих дней с момента подачи на согласование в Центр негосударственной экспертизы

Заказчик



Исполнитель



<p><b>6 этап: Рабочая документация</b></p> <p>6.1. «Архитектурные решения. Фасады»</p> <p>6.2. «Конструктивные решения»</p> <p>6.3. «Отопление и вентиляция»</p> <p>6.4. «Водоснабжение»</p> <p>6.5. «Водоотведение»</p> <p>6.6. «Электроснабжение и электроосвещение»</p> <p>6.7. «Слаботочные инженерные системы»</p> <p>6.8. «Автоматизация инженерных систем, диспетчеризация»</p> <p>6.9. «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (АУПС и пр.)»</p> <p>6.10. «Теплоснабжение»</p> <p>6.11. «ПЗУ»</p> <p>6.12. «Проводное вещание, РАСЦО»</p>	<p>45 (сорок пять) календарных дней с момента получения заключения из Центра негосударственной экспертизы.</p>
<p><b>Плановое завершение выполнения работ по всем этапам договора</b></p>	<p><b>05.02.2024 г</b></p>

**ЗАКАЗЧИК:**  
ООО «СК «Новые Коломяги»

Генеральный директор

М.П. (подпись)

З.Т. Шайдаев

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
ООО «Восстановление»

Генеральный директор

М.П. (подпись)

О.В. Треполенкова

**Приложение №11**

*Копии договоров с экспертами*

**ДОГОВОР № 6/23  
ВОЗМЕЗДНОГО ОКАЗАНИЯ УСЛУГ**

г. Санкт-Петербург

01 декабря 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Восстановление» (ООО «Восстановление»)** в лице Генерального директора Треполенковой Ольги Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Заказчик»**, с одной стороны, и государственный эксперт **Глинская Наталия Борисовна**, далее именуемая **«Исполнитель»** (Приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032), с другой стороны, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## **1. Предмет договора**

1.1. По настоящему Договору возмездного оказания услуг (далее - Договор) Исполнитель обязуется по заявлению Заказчика оказать услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы **проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)»**, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Осиновая роща, территория в границах усадьбы, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения **«Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"»** – **«Работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)»**, входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения **«Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая роща"»**. Приспособление для современного использования – реконструкция здания. г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая роща, Школьный переулок, дом 18, литера А, **литера Б»** (Шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД), разработанной ООО «Восстановление» в 2023 г. (далее - проектная документация) с целью определения и оценки соответствия представленной документации существующим требованиям законодательства Российской Федерации в сфере сохранения объектов культурного наследия, а Заказчик обязуется оплатить эти услуги.

1.2. Проведение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации (далее – экспертиза) осуществляется в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ, Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569, иными нормативными актами.

1.3. Результатом оказания услуг по Договору являются заключения (Акты) о соответствии (**положительное заключение**) или о несоответствии (**отрицательное заключение**) проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

1.4. Заключения экспертизы (Акты), подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью, в электронном виде передаются Заказчику в формате переносимого документа (PDF) с документами, прилагаемыми к настоящему акту, и являющимися его неотъемлемой частью.

## **2. Оплата услуг за проведение экспертизы и порядок расчетов.**

2.1. Стоимость услуг Исполнителя составляет  
, в том числе НДС (13%). Заказчик выступает в качестве налогового агента Исполнителя согласно ст. 226 НК РФ.

2.2. Оплата услуг за проведение экспертизы производится независимо от результата государственной экспертизы.

2.3. Заказчик уплачивает сумму, указанную в пункте 2.1. Договора, в течение 10 календарных дней с момента подписания Акта сдачи-приемки работ и получения заключения

экспертизы.

2.4. Расчет и оплата страховых взносов производится Заказчиком, учитывая стоимость услуг, указанную в пункте 2.1. настоящего Договора.

2.5. Стоимость работ может быть изменена только по соглашению сторон.

2.6. Настоящий Договор является гражданско-правовым, нормы трудового законодательства на него не распространяются. Обязательному страхованию от несчастных случаев Исполнитель не подлежит, в случае травматизма Заказчик выплаты по утрате трудоспособности не производит.

2.7. В случае невозможности исполнения работ, возникшей по вине Заказчика, услуги подлежат оплате в полном объеме.

2.8. В случае, когда невозможность исполнения возникла по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, Заказчик возмещает Исполнителю фактически понесенные им расходы, если иное не предусмотрено законом.

### **3. Срок проведения экспертизы**

3.1. Срок проведения экспертизы от даты заключения договора и до полного исполнения Сторонами обязательств по договору.

### **4. Права и обязательства сторон**

4.1. Заказчик вправе:

4.1.1. Получать информацию о ходе проведения экспертизы и предоставлять Исполнителю необходимые пояснения, дополнительные сведения и документы.

4.1.2. В оперативном порядке исправлять недостатки проектной документации, которые указаны Исполнителем или обнаружены Заказчиком в ходе проведения экспертизы.

4.1.3. Оспаривать отрицательное заключение экспертизы в судебном порядке.

Представлять в течение 14-ти календарных дней после получения заключения экспертизы заявление в свободной форме с указанием допущенных технических ошибок.

4.1.4. Направлять повторно на экспертизу проектную документацию после устранения недостатков, указанных в отрицательном заключении, или при внесении изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы, в части изменения технических решений, которые влияют на предмет охраны.

4.2. Заказчик обязан:

4.2.1. Подписать и вернуть Эксперту оформленный Договор в течение 3-х дней и оплатить услуги на условиях настоящего Договора; принять услуги по Акту об оказании услуг (Акту сдачи-приемки) независимо от их результата: положительного или отрицательного заключения либо отказа от дальнейшего проведения экспертизы.

4.2.2. Представить Исполнителю проектную документацию, необходимую для проведения экспертизы на бумажных и электронных носителях. Заказчик несет ответственность за качество и подлинность представленной документации.

4.2.3. Предоставлять по требованию Исполнителя для обоснования принятых проектных решений дополнительные материалы на бумажных и электронных носителях в 3-х дневный срок с момента получения соответствующего запроса от эксперта.

4.2.4. Вносить изменения в проектную документацию при ее несоответствии Федеральному закону от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», иным нормативным актам.

4.3. Исполнитель вправе:

4.3.1. Запрашивать в органах государственной власти, подведомственных им организациях материалы, необходимые для проведения экспертизы и выполнения возложенных на Исполнителя обязательств.

4.3.2. Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы по обоснованию проектных решений.

4.3.3. Не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение Заказчиком своих обязанностей по Договору, в частности непредставление технической документации, указанной в п. 4.3.2, препятствует исполнению Договора, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок.

<sup>118</sup> 4.3.4. Предоставить услугу Заказчику досрочно.

4.4. Исполнитель обязан:

4.4.1. Оказать услуги лично.

4.4.2. Проводить экспертизу проектной документации в сроки, установленные Договором и нормативными правовыми актами.

4.4.3. После оформления Договора, проведения экспертизы и подписания Акта об оказании услуг (Акта сдачи-приемки) выдать Заказчику: положительное либо отрицательное заключение экспертизы на условиях настоящего Договора.

## **5. Порядок и сроки внесения изменений в проектную документацию**

При проведении экспертизы проектной документации оперативное внесение изменений в проектную документацию по замечаниям Исполнителя осуществляется Заказчиком в порядке, установленном Договором, но не позднее 2-х дневного срока до окончания экспертизы.

## **6. Порядок расторжения Договора**

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно (в период проведения экспертизы) по заявлению Заказчика, при этом удерживается стоимость экспертизы рассмотренной документации на момент поступления заявления.

6.2. Расторжение Договора производится по инициативе Исполнителя при существенном нарушении Заказчиком условий Договора, а именно:

6.2.1. Непредставление Заказчиком документов и проектной документации, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством;

6.2.2. Предоставление Заказчиком Исполнителю заведомо недостоверной и/или неполной информации.

6.3. При выявлении в проектной документации в процессе проведения экспертизы недостатков (отсутствие (неполнота) сведений, описаний, расчетов, чертежей, схем и т.п.), которые не позволяют сделать выводы о соответствии или несоответствии проектной документации требованиям, определенными Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569, иными нормативными актами. Исполнитель незамедлительно уведомляет Заказчика о выявленных недостатках и устанавливает при необходимости десятидневный срок для их устранения.

6.4. В случае, если выявленные недостатки невозможно устранить в процессе экспертизы или Заказчик в установленный срок их не устранил, Исполнитель вправе отказаться от дальнейшего проведения экспертизы и поставить вопрос о досрочном расторжении Договора, о чем письменно уведомляет Заказчика в трехдневный срок с момента истечения срока, установленного в п. 6.3 Договора, с указанием мотивов принятого решения.

6.5. Договор считается расторгнутым после официального уведомления Исполнителя или Заказчика о расторжении.

## **7. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, вытекающих из Договора, форс-мажор**

7.1. За невыполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы в результате непредвиденных и непредотвратимых событий чрезвычайного характера.

7.3. Претензии и споры по Договору решаются путем переговоров Сторон, а при не достижении согласия - в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## **8. Конфиденциальность**

8.1. Вся информация о деятельности каждой Стороны или о деятельности любого иного связанного с ними лица, которая не является общедоступной, является конфиденциальной. Стороны обязуются не раскрывать такую информацию другим лицам и не использовать ее для

каких-либо целей, кроме целей, связанных с выполнением настоящего Договора.

8.2. Исполнитель даёт согласие Заказчику на ручную и автоматизированную обработку в соответствии с федеральным законодательством своих персональных данных.

8.3. Заказчик обязуется обеспечить защиту персональных данных Исполнителя от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, распространения персональных данных, а также иных неправомерных действий.

## 9. Заключительные положения

9.1. Данный Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами взаимных обязательств.

9.2. Стороны подтверждают, что не имеют отношений, предусмотренных ст. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569.

9.3. Исполнитель подтверждает, что ему не известны обстоятельства, предусмотренные ст. 10 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

9.5. Условия заключенного Договора применяются к отношениям сторон, возникшим до заключения Договора.

9.6. Настоящий Договор составлен в 2-х (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру у каждой Стороны.

## 10. Адреса и банковские реквизиты сторон:

### Заказчик:

**ООО «Восстановление»**

Юридический адрес:

197374, Санкт-Петербург

ул. Школьная, д. 73, к. 2, лит. А, пом. 19-Н, офис 2

ОГРН: 1207800167387

ИНН: 7814784004

КПП: 781401001

Филиал «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ» АО «АЛЬФА

Р/с №40702810732320003485

к/с30101810600000000786

БИК 044030786

Тел.: 8 (812) 310-20-32

### Исполнитель:

**Глинская Наталия Борисовна**

Паспорт гражданина Российской Федерации: 4000 592073

выдан 64 ОМ Кировского района

Санкт-Петербурга 18.03.2001 г.

Адрес регистрации (фактический

адрес проживания): Санкт-Петербург,

ул. Морской Пехоты, дом 14, кв.39



**О.В. Треполенкова**

**Н.Б. Глинская**

**ДОГОВОР № 8/23  
ВОЗМЕЗДНОГО ОКАЗАНИЯ УСЛУГ**

г. Санкт-Петербург

01 декабря 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Восстановление» (ООО «Восстановление»)** в лице Генерального директора Треполенковой Ольги Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», с одной стороны, и государственный эксперт **Калинин Валерий Александрович**, далее именуемая «**Исполнитель**» (Приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032), с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **1. Предмет договора**

1.1. По настоящему Договору возмездного оказания услуг (далее - Договор) Исполнитель обязуется по заявлению Заказчика оказать услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы **проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)»**, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Осиновая роща, территория в границах усадьбы, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"» – «Работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая роща"». Приспособление для современного использования – реконструкция здания. г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая роща, Школьный переулок, дом 18, литера А, **литера Б**» (Шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД), разработанной ООО «Восстановление» в 2023 г. (далее - проектная документация) с целью определения и оценки соответствия представленной документации существующим требованиям законодательства Российской Федерации в сфере сохранения объектов культурного наследия, а Заказчик обязуется оплатить эти услуги.

1.2. Проведение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации (далее – экспертиза) осуществляется в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ, Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569, иными нормативными актами.

1.3. Результатом оказания услуг по Договору являются заключения (Акты) о соответствии (**положительное заключение**) или о несоответствии (**отрицательное заключение**) проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

1.4. Заключения экспертизы (Акты), подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью, в электронном виде передаются Заказчику в формате переносимого документа (PDF) с документами, прилагаемыми к настоящему акту, и являющимися его неотъемлемой частью.

### **2. Оплата услуг за проведение экспертизы и порядок расчетов.**

2.1. Стоимость услуг Исполнителя составляет  
, в том числе НДС (13%). Заказчик выступает в качестве налогового агента Исполнителя согласно ст. 226 НК РФ.

2.2. Оплата услуг за проведение экспертизы производится независимо от результата государственной экспертизы.

2.3. Заказчик уплачивает сумму, указанную в пункте 2.1. Договора, в течение 10 календарных дней с момента подписания Акта сдачи-приемки работ и получения заключения

экспертизы.

2.4. Расчет и оплата страховых взносов производится Заказчиком, учитывая стоимость услуг, указанную в пункте 2.1. настоящего Договора.

2.5. Стоимость работ может быть изменена только по соглашению сторон.

2.6. Настоящий Договор является гражданско-правовым, нормы трудового законодательства на него не распространяются. Обязательному страхованию от несчастных случаев Исполнитель не подлежит, в случае травматизма Заказчик выплаты по утрате трудоспособности не производит.

2.7. В случае невозможности исполнения работ, возникшей по вине Заказчика, услуги подлежат оплате в полном объеме.

2.8. В случае, когда невозможность исполнения возникла по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, Заказчик возмещает Исполнителю фактически понесенные им расходы, если иное не предусмотрено законом.

### **3. Срок проведения экспертизы**

3.1. Срок проведения экспертизы от даты заключения договора и до полного исполнения Сторонами обязательств по договору.

### **4. Права и обязательства сторон**

4.1. Заказчик вправе:

4.1.1. Получать информацию о ходе проведения экспертизы и предоставлять Исполнителю необходимые пояснения, дополнительные сведения и документы.

4.1.2. В оперативном порядке исправлять недостатки проектной документации, которые указаны Исполнителем или обнаружены Заказчиком в ходе проведения экспертизы.

4.1.3. Оспаривать отрицательное заключение экспертизы в судебном порядке.

Представлять в течение 14-ти календарных дней после получения заключения экспертизы заявление в свободной форме с указанием допущенных технических ошибок.

4.1.4. Направлять повторно на экспертизу проектную документацию после устранения недостатков, указанных в отрицательном заключении, или при внесении изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы, в части изменения технических решений, которые влияют на предмет охраны.

4.2. Заказчик обязан:

4.2.1. Подписать и вернуть Эксперту оформленный Договор в течение 3-х дней и оплатить услуги на условиях настоящего Договора; принять услуги по Акту об оказании услуг (Акту сдачи-приемки) независимо от их результата: положительного или отрицательного заключения либо отказа от дальнейшего проведения экспертизы.

4.2.2. Представить Исполнителю проектную документацию, необходимую для проведения экспертизы на бумажных и электронных носителях. Заказчик несет ответственность за качество и подлинность представленной документации.

4.2.3. Предоставлять по требованию Исполнителя для обоснования принятых проектных решений дополнительные материалы на бумажных и электронных носителях в 3-х дневный срок с момента получения соответствующего запроса от эксперта.

4.2.4. Вносить изменения в проектную документацию при ее несоответствии Федеральному закону от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», иным нормативным актам.

4.3. Исполнитель вправе:

4.3.1. Запрашивать в органах государственной власти, подведомственных им организациях материалы, необходимые для проведения экспертизы и выполнения возложенных на Исполнителя обязательств.

4.3.2. Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы по обоснованию проектных решений.

4.3.3. Не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение Заказчиком своих обязанностей по Договору, в частности непредставление технической документации, указанной в п. 4.3.2, препятствует исполнению Договора, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок.

<sup>122</sup> 4.3.4. Предоставить услугу Заказчику досрочно.

4.4. Исполнитель обязан:

4.4.1. Оказать услуги лично.

4.4.2. Проводить экспертизу проектной документации в сроки, установленные Договором и нормативными правовыми актами.

4.4.3. После оформления Договора, проведения экспертизы и подписания Акта об оказании услуг (Акта сдачи-приемки) выдать Заказчику: положительное либо отрицательное заключение экспертизы на условиях настоящего Договора.

## **5. Порядок и сроки внесения изменений в проектную документацию**

При проведении экспертизы проектной документации оперативное внесение изменений в проектную документацию по замечаниям Исполнителя осуществляется Заказчиком в порядке, установленном Договором, но не позднее 2-х дневного срока до окончания экспертизы.

## **6. Порядок расторжения Договора**

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно (в период проведения экспертизы) по заявлению Заказчика, при этом удерживается стоимость экспертизы рассмотренной документации на момент поступления заявления.

6.2. Расторжение Договора производится по инициативе Исполнителя при существенном нарушении Заказчиком условий Договора, а именно:

6.2.1. Непредставление Заказчиком документов и проектной документации, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством;

6.2.2. Предоставление Заказчиком Исполнителю заведомо недостоверной и/или неполной информации.

6.3. При выявлении в проектной документации в процессе проведения экспертизы недостатков (отсутствие (неполнота) сведений, описаний, расчетов, чертежей, схем и т.п.), которые не позволяют сделать выводы о соответствии или несоответствии проектной документации требованиям, определенными Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569, иными нормативными актами. Исполнитель незамедлительно уведомляет Заказчика о выявленных недостатках и устанавливает при необходимости десятидневный срок для их устранения.

6.4. В случае, если выявленные недостатки невозможно устранить в процессе экспертизы или Заказчик в установленный срок их не устранил, Исполнитель вправе отказаться от дальнейшего проведения экспертизы и поставить вопрос о досрочном расторжении Договора, о чем письменно уведомляет Заказчика в трехдневный срок с момента истечения срока, установленного в п. 6.3 Договора, с указанием мотивов принятого решения.

6.5. Договор считается расторгнутым после официального уведомления Исполнителя или Заказчика о расторжении.

## **7. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, вытекающих из Договора, форс-мажор**

7.1. За невыполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы в результате непредвиденных и непредотвратимых событий чрезвычайного характера.

7.3. Претензии и споры по Договору решаются путем переговоров Сторон, а при не достижении согласия - в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## **8. Конфиденциальность**

8.1. Вся информация о деятельности каждой Стороны или о деятельности любого иного связанного с ними лица, которая не является общедоступной, является конфиденциальной. Стороны обязуются не раскрывать такую информацию другим лицам и не использовать ее для

каких<sup>123</sup>-либо целей, кроме целей, связанных с выполнением настоящего Договора.

8.2. Исполнитель даёт согласие Заказчику на ручную и автоматизированную обработку в соответствии с федеральным законодательством своих персональных данных.

8.3. Заказчик обязуется обеспечить защиту персональных данных Исполнителя от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, распространения персональных данных, а также иных неправомерных действий.

## 9. Заключительные положения

9.1. Данный Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами взаимных обязательств.

9.2. Стороны подтверждают, что не имеют отношений, предусмотренных ст. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569.

9.3. Исполнитель подтверждает, что ему не известны обстоятельства, предусмотренные ст. 10 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

9.5. Условия заключенного Договора применяются к отношениям сторон, возникшим до заключения Договора.

9.6. Настоящий Договор составлен в 2-х (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру у каждой Стороны.

## 10. Адреса и банковские реквизиты сторон:

### Заказчик:

**ООО «Восстановление»**

Юридический адрес:

197374, Санкт-Петербург

ул. Школьная, д. 73, к. 2, лит. А, пом.19-Н, офис 2

ОГРН: 1207800167387

ИНН: 7814784004

КПП: 781401001

Филиал «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ» АО «АЛЬФА

Р/с №40702810732320003485

к/с30101810600000000786

БИК 044030786

Тел.: 8 (812) 310-20-32

### Исполнитель:

**Калинин Валерий Александрович**

Паспорт: серия 41 02 № 661887

Выдан: Отрядненским отделением

милиции Кировского района

Ленинградской

области 03.10.2002 г.;

Адрес: г. Санкт-Петербург,

Индустриальный пр., д. 13, кв.148



О.В. Треполенкова

В.А. Калинин

**ДОГОВОР № 7/23  
ВОЗМЕЗДНОГО ОКАЗАНИЯ УСЛУГ**

г. Санкт-Петербург

01 декабря 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Восстановление» (ООО «Восстановление») в лице Генерального директора Треполенковой Ольги Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и государственный эксперт **Прокофьев Михаил Федорович**, далее именуемая «Исполнитель» (Приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032), с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору возмездного оказания услуг (далее - Договор) Исполнитель обязуется по заявлению Заказчика оказать услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы **проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)»**, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Осиновая роща, территория в границах усадьбы, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"» – «Работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая роща"». Приспособление для современного использования – реконструкция здания. г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая роща, Школьный переулок, дом 18, литера А, **литера Б**» (Шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД), разработанной ООО «Восстановление» в 2023 г. (далее - проектная документация) с целью определения и оценки соответствия представленной документации существующим требованиям законодательства Российской Федерации в сфере сохранения объектов культурного наследия, а Заказчик обязуется оплатить эти услуги.

1.2. Проведение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации (далее – экспертиза) осуществляется в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ, Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569, иными нормативными актами.

1.3. Результатом оказания услуг по Договору являются заключения (Акты) о соответствии (**положительное заключение**) или о несоответствии (**отрицательное заключение**) проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

1.4. Заключения экспертизы (Акты), подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью, в электронном виде передаются Заказчику в формате переносимого документа (PDF) с документами, прилагаемыми к настоящему акту, и являющимися его неотъемлемой частью.

## 2. Оплата услуг за проведение экспертизы и порядок расчетов.

2.1. Стоимость услуг Исполнителя составляет  
, в том числе НДС (13%). Заказчик выступает в качестве налогового агента Исполнителя согласно ст. 226 НК РФ.

2.2. Оплата услуг за проведение экспертизы производится независимо от результата государственной экспертизы.

2.3. Заказчик уплачивает сумму, указанную в пункте 2.1. Договора, в течение 10 календарных дней с момента подписания Акта сдачи-приемки работ и получения заключения

экспертизы.

2.4. Расчет и оплата страховых взносов производится Заказчиком, учитывая стоимость услуг, указанную в пункте 2.1. настоящего Договора.

2.5. Стоимость работ может быть изменена только по соглашению сторон.

2.6. Настоящий Договор является гражданско-правовым, нормы трудового законодательства на него не распространяются. Обязательному страхованию от несчастных случаев Исполнитель не подлежит, в случае травматизма Заказчик выплаты по утрате трудоспособности не производит.

2.7. В случае невозможности исполнения работ, возникшей по вине Заказчика, услуги подлежат оплате в полном объеме.

2.8. В случае, когда невозможность исполнения возникла по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, Заказчик возмещает Исполнителю фактически понесенные им расходы, если иное не предусмотрено законом.

### **3. Срок проведения экспертизы**

3.1. Срок проведения экспертизы от даты заключения договора и до полного исполнения Сторонами обязательств по договору.

### **4. Права и обязательства сторон**

4.1. Заказчик вправе:

4.1.1. Получать информацию о ходе проведения экспертизы и предоставлять Исполнителю необходимые пояснения, дополнительные сведения и документы.

4.1.2. В оперативном порядке исправлять недостатки проектной документации, которые указаны Исполнителем или обнаружены Заказчиком в ходе проведения экспертизы.

4.1.3. Оспаривать отрицательное заключение экспертизы в судебном порядке.

Представлять в течение 14-ти календарных дней после получения заключения экспертизы заявление в свободной форме с указанием допущенных технических ошибок.

4.1.4. Направлять повторно на экспертизу проектную документацию после устранения недостатков, указанных в отрицательном заключении, или при внесении изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы, в части изменения технических решений, которые влияют на предмет охраны.

4.2. Заказчик обязан:

4.2.1. Подписать и вернуть Эксперту оформленный Договор в течение 3-х дней и оплатить услуги на условиях настоящего Договора; принять услуги по Акту об оказании услуг (Акту сдачи-приемки) независимо от их результата: положительного или отрицательного заключения либо отказа от дальнейшего проведения экспертизы.

4.2.2. Представить Исполнителю проектную документацию, необходимую для проведения экспертизы на бумажных и электронных носителях. Заказчик несет ответственность за качество и подлинность представленной документации.

4.2.3. Предоставлять по требованию Исполнителя для обоснования принятых проектных решений дополнительные материалы на бумажных и электронных носителях в 3-х дневный срок с момента получения соответствующего запроса от эксперта.

4.2.4. Вносить изменения в проектную документацию при ее несоответствии Федеральному закону от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», иным нормативным актам.

4.3. Исполнитель вправе:

4.3.1. Запрашивать в органах государственной власти, подведомственных им организациях материалы, необходимые для проведения экспертизы и выполнения возложенных на Исполнителя обязательств.

4.3.2. Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы по обоснованию проектных решений.

4.3.3. Не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение Заказчиком своих обязанностей по Договору, в частности непредставление технической документации, указанной в п. 4.3.2, препятствует исполнению Договора, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок.

<sup>126</sup> 4.3.4. Предоставить услугу Заказчику досрочно.

4.4. Исполнитель обязан:

4.4.1. Оказать услуги лично.

4.4.2. Проводить экспертизу проектной документации в сроки, установленные Договором и нормативными правовыми актами.

4.4.3. После оформления Договора, проведения экспертизы и подписания Акта об оказании услуг (Акта сдачи-приемки) выдать Заказчику: положительное либо отрицательное заключение экспертизы на условиях настоящего Договора.

## **5. Порядок и сроки внесения изменений в проектную документацию**

При проведении экспертизы проектной документации оперативное внесение изменений в проектную документацию по замечаниям Исполнителя осуществляется Заказчиком в порядке, установленном Договором, но не позднее 2-х дневного срока до окончания экспертизы.

## **6. Порядок расторжения Договора**

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно (в период проведения экспертизы) по заявлению Заказчика, при этом удерживается стоимость экспертизы рассмотренной документации на момент поступления заявления.

6.2. Расторжение Договора производится по инициативе Исполнителя при существенном нарушении Заказчиком условий Договора, а именно:

6.2.1. Непредставление Заказчиком документов и проектной документации, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством;

6.2.2. Предоставление Заказчиком Исполнителю заведомо недостоверной и/или неполной информации.

6.3. При выявлении в проектной документации в процессе проведения экспертизы недостатков (отсутствие (неполнота) сведений, описаний, расчетов, чертежей, схем и т.п.), которые не позволяют сделать выводы о соответствии или несоответствии проектной документации требованиям, определенными Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569, иными нормативными актами. Исполнитель незамедлительно уведомляет Заказчика о выявленных недостатках и устанавливает при необходимости десятидневный срок для их устранения.

6.4. В случае, если выявленные недостатки невозможно устранить в процессе экспертизы или Заказчик в установленный срок их не устранил, Исполнитель вправе отказаться от дальнейшего проведения экспертизы и поставить вопрос о досрочном расторжении Договора, о чем письменно уведомляет Заказчика в трехдневный срок с момента истечения срока, установленного в п. 6.3 Договора, с указанием мотивов принятого решения.

6.5. Договор считается расторгнутым после официального уведомления Исполнителя или Заказчика о расторжении.

## **7. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, вытекающих из Договора, форс-мажор**

7.1. За невыполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы в результате непредвиденных и непредотвратимых событий чрезвычайного характера.

7.3. Претензии и споры по Договору решаются путем переговоров Сторон, а при не достижении согласия - в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## **8. Конфиденциальность**

8.1. Вся информация о деятельности каждой Стороны или о деятельности любого иного связанного с ними лица, которая не является общедоступной, является конфиденциальной. Стороны обязуются не раскрывать такую информацию другим лицам и не использовать ее для

каких-либо целей, кроме целей, связанных с выполнением настоящего Договора.

8.2. Исполнитель даёт согласие Заказчику на ручную и автоматизированную обработку в соответствии с федеральным законодательством своих персональных данных.

8.3. Заказчик обязуется обеспечить защиту персональных данных Исполнителя от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, распространения персональных данных, а также иных неправомерных действий.

## 9. Заключительные положения

9.1. Данный Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами взаимных обязательств.

9.2. Стороны подтверждают, что не имеют отношений, предусмотренных ст. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569.

9.3. Исполнитель подтверждает, что ему не известны обстоятельства, предусмотренные ст. 10 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

9.5. Условия заключенного Договора применяются к отношениям сторон, возникшим до заключения Договора.

9.6. Настоящий Договор составлен в 2-х (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру у каждой Стороны.

## 10. Адреса и банковские реквизиты сторон:

### Заказчик:

**ООО «Восстановление»**

Юридический адрес:

197374, Санкт-Петербург

ул. Школьная, д. 73, к. 2, лит. А, пом. 19-Н, офис 2

ОГРН: 1207800167387

ИНН: 7814784004

КПП: 781401001

Филиал «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ» АО «АЛЬФА

Р/с №40702810732320003485

к/с30101810600000000786

БИК 044030786

Тел.: 8 (812) 310-20-32

### Исполнитель:

**Прокофьев Михаил Федорович**

Паспорт: серия 40 02 № 142 903

Выдан: 38 ОМ г. Санкт-Петербурга  
28.03.2002 г.;

Адрес: г. Санкт-Петербург, ул.  
Подольская, д.10, кв. 3

**О.В. Треполенкова**

**М.Ф. Прокофьев**



**Приложение №12**

*Копии протоколов заседаний экспертной  
комиссии*

## ПРОТОКОЛ №1

**Организационного заседания экспертной комиссии на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Осиновая роща, территория в границах усадьбы, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"» – «Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части реконструкции здания по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, лит. А, не являющегося памятником истории и культуры, но расположенного в южной части территории объекта культурного наследия «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»» на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0013378:2» (Шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД), разработанной ООО «Восстановление» в 2023 г.**

г. Санкт-Петербург

1 декабря 2023 г.

### **Присутствовали:**

**Прокофьев Михаил Федорович** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ МК РФ №2032 от 25.12.2019 г.). Аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).

**Глинская Наталия Борисовна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ МК РФ №2032 от 25.12.2019 г.). Аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).

**Калинин Валерий Александрович** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ МК РФ от 25.12.2019 № 2032). Аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).

### **Повестка дня:**

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение основных направлений работы экспертов.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии исходя из срока проведения экспертизы.
6. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

### **1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии**

**Слушали:**

Прокофьев М.Ф. с предложением о составе экспертной комиссии

**Решили:**

Утвердить состав членов экспертной комиссии:

Прокофьев Михаил Федорович

Глинская Наталия Борисовна

Калинин Валерий Александрович

*Голосовали: «за» - 3, «против» - 0, «воздержались» - 0.*

*Решение принято единогласно.*

**2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии**

**Слушали:**

Прокофьева М.Ф., Глинскую Н.Б., Калинина В.А.

**Решили:**

- избрать председателем экспертной комиссии – Прокофьева М.Ф.

- избрать ответственным секретарем экспертной комиссии – Глинскую Н.Б.

Предложение было поставлено на голосование.

*Голосовали: «за» - 3, «против» - 0, «воздержались» - 0.*

*Решение принято единогласно.*

**3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии**

**Слушали:** Прокофьева М.Ф. о порядке работы экспертной комиссии.

1) В своей работе экспертная комиссия руководствуется ст. 28, 29, 30, 31 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. №569; другими федеральными законами, а также настоящим порядком

2) Работа экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь экспертной комиссии. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.

3) Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим является голос председателя экспертной комиссии.

4) Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;

- протоколы рабочих встреч и заседаний;

- протоколы выездных заседаний.

Протокол организационного заседания подписывается всеми членами экспертной комиссии, остальные протоколы подписываются председателем и ответственным. Предложение было поставлено на голосование.

**Решили:**

*Голосовали: «за» - 3, «против» - 0, «воздержались» - 0. Решение принято единогласно.*

#### **4. Об определении основных направлений работы экспертов**

**Слушали:**

Глинскую Н.Б.

Глинская Н.Б. предложила определить следующие направления работы экспертов:

1) Прокофьев М.Ф. проводит комплексный анализ представленных Заказчиком документов с позиции научно-методического соответствия содержания материалов по разделам, рассматривает предлагаемые проектные решения и докладывает членам комиссии предварительные результаты рассмотрения.

2) Глинская Н.Б. проводит визуальное обследование объекта, рассматривает результаты исследований и изысканий, предлагаемые проектные решения, проводит анализ принятых решений в части соблюдения условий сохранения предмета охраны, и докладывает членам комиссии предварительные результаты рассмотрения.

3) Калинин В.А. проверяет соответствие документации нормам действующего законодательства Российской Федерации в сфере государственной охраны и сохранения объектов культурного наследия и обобщает материалы экспертных заключений членов комиссии.

Предложение было поставлено на голосование.

**Решили:**

*Голосовали: «за» - 3, «против» - 0, «воздержались» - 0. Решение принято единогласно.*

#### **5. Об утверждении календарного плана работы Экспертной комиссии**

**Слушали:**

Предложение Глинской Н.Б.

1 декабря 2023 г. - организационное заседание Экспертной комиссии.

1 декабря 2023 г. – проведение фотофиксации объекта.

1 декабря 2023 г. – 14 января 2024 г. – рассмотрение и анализ исходно-разрешительной и проектной документации, полученной от заявителя.

14 января 2024 г. – 16 февраля 2024 г. – составление Акта экспертизы.

16 февраля 2024 г. – заседание Экспертной комиссии. Оформление и подписание заключения (Акта) экспертизы.

16 февраля 2024 г. – Передача Заказчику заключения (Акта) экспертизы со всеми приложенными документами и материалами, на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями.

Предложение было поставлено на голосование.

**Решили:**

Принять предлагаемый календарный план работы комиссии.

*Голосовали: «за» -3, «против» - 0, «воздержались» - 0. Решение принято единогласно.*

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

**Слушали:**

Прокофьева М.Ф.

Прокофьев М.Ф. уведомил членов комиссии о том, что от заказчика получен комплект материалов в составе:

- Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Осиновая роща, территория в границах усадьбы, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"» – «Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части реконструкции здания по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, лит. А, не являющегося памятником истории и культуры, но расположенного в южной части территории объекта культурного наследия «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»» на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0013378:2» (Шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД), разработанная ООО «Восстановление» в 2023 г., в составе:

Раздел 1	23/02/02-ИКЭ-ПД-ПЗ	Пояснительная записка
Раздел 2	23/02/02-ИКЭ-ПД-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка
Раздел 3	23/02/02-ИКЭ-ПД-АР	Архитектурные решения
Раздел 4	23/02/02-ИКЭ-ПД-КР	Конструктивные решения
Раздел 5	23/02/02-ИКЭ-ПД-ИОС	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения
Раздел 7	23/02/02-ИКЭ-ПД-ПОС	Проект организации строительства
Раздел 13		Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации" содержит документацию, необходимость разработки которой при осуществлении проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрена законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации
Том 13.1	23/02/02-ИКЭ-ПД-ФФ	Фотофиксация
Том 13.2	23/02/02-ИКЭ-ПД-ИИ	Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая справка. Иконография.
Том 13.3	23/02/02-ИКЭ-ПД-ТО	Техническое заключение по результатам обследования конструкций здания
Том 13.4	23/02/02-ИКЭ-ПД-ОЧ	Обмерные чертежи

- Постановление Губернатора Санкт-Петербурга от 20.10.2004 г. №884-пг «Об отнесении к объектам культурного наследия регионального значения»
- Копия Распоряжения КГИОП №431-рп от 07.06.2023 г. «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»».
- Копия Распоряжения КГИОП от 16.01.2015 г. №10-16 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»»
- Копия паспорта объекта культурного наследия, оформленного КГИОП 20.05.2022 г.
- Копия Задания на выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (приспособление объекта культурного наследия для современного использования) 19.06.2017 г. №01-52-2201/17-0-0
- Выписки ЕГРН на здания земельный участок с кадастровым номером 78:36:0013378:2
- Копии технических паспортов от 06.08.2004 г.
- Копия договора собственника с ООО «Восстановление» на организацию ГИКЭ.
- Акт обследования сохранения (сноса), пересадки зеленых насаждений и расчета размера их восстановительной стоимости от 5 апреля 2019 г.
- Градостроительный план земельного участка RU781520002708.

**Решили:** запрашивать у заказчика дополнительные материалы в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

*Голосовали: «за» - 3, «против» - 0, «воздержались» - 0. Решение принято единогласно.*

Председатель комиссии экспертов



М.Ф. Прокофьев

Ответственный секретарь



Н.Б. Глинская

Член экспертной комиссии



В.А. Калинин

## ПРОТОКОЛ №2

**Заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Осиновая роща, территория в границах усадьбы, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"» – «Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части реконструкции здания по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, лит. А, не являющегося памятником истории и культуры, но расположенного в южной части территории объекта культурного наследия «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»» на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0013378:2» (Шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД), разработанной ООО «Восстановление» в 2023 г.**

г. Санкт-Петербург

16 февраля 2024 г.

**Прокофьев Михаил Федорович** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ № 3493 от 25.12.2023 г.).

**Глинская Наталия Борисовна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ № 3493 от 25.12.2023 г.).

**Калинин Валерий Александрович** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ № 3493 от 25.12.2023 г.).

### Повестка дня

1. Получение от Заказчика сведений из ЕГРН на здания по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, лит. А и Б (актуальные на 19.12.2023 по заявлениям №№ 3663532233 и 3663536221), земельный участок КН 78:36:0013378:2 (актуальная на 19.12.2023 по заявлению №3663524920)
2. Итоговое рассмотрение заключения (Акта) государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Осиновая роща, территория в границах усадьбы, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"» – «Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части реконструкции здания по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, лит. А, не являющегося памятником истории и культуры, но расположенного в южной части территории объекта культурного наследия «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»» на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0013378:2» (Шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД), разработанная ООО «Восстановление» в 2023 г., с согласованием заключительных выводов.
3. Подписание Акта историко-культурной экспертизы.
4. Принятие решения о передаче заключения (Акта) государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

**Принятые решения:**

1. Принять документы к сведению.
2. Члены Экспертной комиссии (Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А.) согласились с решениями проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Осиновая роща, территория в границах усадьбы, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая Роща"» – «Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования в части реконструкции здания по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, лит. А, не являющегося памятником истории и культуры, но расположенного в южной части территории объекта культурного наследия «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая роща»» на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0013378:2» (Шифр 23/02/02-ИКЭ-ПД), разработанная ООО «Восстановление» в 2023 г., и представили оформленный текст заключения (Акта) с формулировкой заключительных выводов о том, что указанная документация соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.
3. Члены Экспертной комиссии Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А. произвели подписание заключения (Акта) государственной историко-культурной экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ № 569 от 15.07.2009 в действующей редакции.
4. Члены Экспертной комиссии Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А. решили передать Заказчику заключение (Акт) государственной историко-культурной экспертизы со всеми приложенными документами и материалами, на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), подписанное усиленными квалифицированными электронными подписями.

*Голосовали по всем пунктам: «за» - 3, «против» - 0, «воздержались» - 0.*

*Решение принято единогласно.*

Председатель комиссии экспертов	 <hr style="width: 100%;"/>	М.Ф. Прокофьев
Ответственный секретарь	 <hr style="width: 100%;"/>	Н.Б. Глинская
Член экспертной комиссии	 <hr style="width: 100%;"/>	В.А. Калинин

**Приложение №13**

*Историческая справка. Иконография*

## Историческая справка

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, поселок Парголово, Рошинский переулок, 5, литера А.

Земельный участок расположен на территории объектов культурного наследия регионального значения «Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) «Осиновая Роцца». Архитектурно-ландшафтный ансамбль в составе: Дворец 1828–1830 гг. архитектора В.И. Беретти (Приозерское шоссе, д. 17, корп. 2, литера Б), Каретный сарай, XIX в. (Межозерная ул., д. 7, литера А), Конюшенный корпус, 1910-е гг. (Межозерная ул., д. 7, литера Б), Водонапорная башня, вторая половина XIX – начало XX в. (Межозерная ул., д. 14, корп. 2), Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое) конец XVIII – начало XIX в. (Территория в границах усадьбы), – в 2004 г. был отнесен к объектам культурного наследия регионального значения<sup>1</sup>. До 2004 г. архитектурно-ландшафтный ансамбль имел статус памятника федерального значения<sup>2</sup>. Усадьба включена в культурно историческое наследие ЮНЕСКО.

Первое упоминание о деревне Осиноя Роцца встречается в 1500 г. – в «Переписной окладной книге Водской пятины» как Хабаканка<sup>3</sup>. (Финское название посёлка Naarakangas переводится на русский язык как "Осиновый бор" или "Осиновая роцца"). В четырех селениях, составлявших Хабаканку, было шесть дворов. Деревня принадлежала Ореховскому и Рождественскому монастырям и относилась к Корбосельскому погосту Ладожского уезда.

Местность в те времена была покрыта лесом, возможно, с преобладанием осины, вследствие чего и происходит наименования данной территории. Облик этих мест определялся многочисленными озерами, заболоченными каменистыми песчаными почвами. Местность была благоприятна для охоты и рыболовства, но тяжела для пашенного земледелия.

Во время войн со Швецией данные земли переходили из рук в руки. В ходе Северной войны (1700–1721) Петр I вернул захваченные территории. Отвоєванные земли царь раздавал своим приближенным с обязательством застраивать и заселять их<sup>4</sup>.

В течении XVIII в. огромная территория была распределена между частными владельцами и казенным ведомством. Обширное владение Осиноя Роцца, простиравшееся от Лемболова до Белоострова и от Лахты до Ладожского озера, – в 1710 г. Пётр I подарил, генерал-адмиралу Ф.М. Апраксину. Позднее имение Ф.М. Апраксина перешло к его брату и внукам последнего – Николаю и Матвею Фёдоровичам<sup>5</sup>. Остальные земли оставались в казенном ведомстве. Указом 1720 г. эти территории были приписаны Сестрорецкому оружейному заводу.

В 1765 г. усадьбу купил граф Г.Г. Орлов, а через три года она была приобретена казной вместе с чугунолитейным заводом (существовал с 1735 по 1779 гг.) на Дыбун-болоте<sup>6</sup>. В 1777 г. имение, а также земли, ранее принадлежавшие оружейному заводу, были пожалованы Екатериной II графу Григорию Александровичу Потемкину<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> Постановление Губернатора Санкт-Петербурга от 20.10.2004. № 884-пг.

<sup>2</sup> Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга, состоящие под государственной охраной. Справочник. СПб., 2003, С. 142.

<sup>3</sup> Переписная окладная книга по Новгороду Вотьской пятины. 7008 год // Временник Императ. Моск. Об-ва истории Рос. древностей. М., 1852. Кн. 12. С. 241.

<sup>4</sup> Мурашова Н.В., Мыслина Л.П. Дворянские усадьбы Санкт-Петербургской губернии. Всеволожский район. СПб., 2008. С. 181.

<sup>5</sup> Там же. С. 182.

<sup>6</sup> Александрова Е.Л. Осиноя Роцца. СПб., 2015. С. 20.

<sup>7</sup> Там же.

В 1778–1779 гг. архитектор И.Е. Старов разрабатывал для Г.А. Потемкина проект большого каменного двухэтажного дворца<sup>8</sup>. Этот проект не был осуществлен. Вместо него на мызе был сооружен небольшой деревянный дом, авторство которого приписывают также И.Е. Старову. По-видимому, ко времени владения усадьбой Г.А. Потемкиным, относится и создание парка. Возможно, его планировка была осуществлена садовником Вильямом Гульдом (1735–1812)<sup>9</sup>, работавшим совместно со Старовым в других потемкинских владениях и создавшим там пейзажные парки<sup>10</sup>.

В 1782 г. земли Г.А. Потемкина были куплены в казну и переданы вместе с Чернореченским чугунолитейным заводом в аренду английскому купцу Шарпу, занимавшемуся «плющением железа». В кратком описании имения, сделанном в 1788 г., значится: «Мыза Осиновая Роща при озере безъимянном /.../земля пешаная отчасти иловатая, хлеб и покосы посредственны, лес дровяной и строевой, крестьяне на оброке и в оной даче на правой стороне реки Сестры чугунный Дубунской завод, а другой на правой стороне большой столбовой дороги из города С. Петербурга в город Выборг кирпичный завод и в оной даче при деревне Дранишниковой имеется почтовый двор»<sup>11</sup>.

По указу Павла I от 28 января 1797 г. мыза Осиновая Роща была передана в потомственное владение генерал-майорше Анне Федоровне Манахтиной (урожденной Диктоген), помощнице начальницы Воспитательного дома Общества благородных девиц, вдове генерал-майора Федора Манахтина. «Генерал-майорше Манахтиной, – говорилось в указе, – Всемилостивейше жалуем в вечное и потомственное владение из Государственных селений в Санкт-Петербургской губернии и уезде мызы Осиновой Рощи, деревни Лахту, Мондино, Парки, Менсары, Попову, Кортеляки, Каммолу, Мистолову, Серки, Сертлову, Луполову, Юкову, Дранишникову и Черную речку, в коих в последней ревизии четыреста одна душа мужска пола, с имеющимися во оных Казенным строением и с принадлежащими по дачам и к тем селениям землями, лесами и протчими угодыями»<sup>12</sup>. Единственный сын Анны Федоровны, полковник Федор Федорович Манахтин, скончался от ран, полученных в Бородинском сражении 1812 г. Имение Осиновая Роща после смерти его владелицы по завещанию перешло к ее второму мужу – М. Огородникову, а после его кончины – в казну.

В 1821 г. Александр I подарил мызу министру юстиции князю Петру Васильевичу Лопухину (1753–1827), после которого она перешла его вдове княгине Е.Н. Лопухиной (1763–1839). В 1828–1830 гг. для Лопухиной архитектор В. И. Беретти строит деревянный дворец<sup>13</sup>. В отчете Академии художеств за эти годы говорится о том, что «академик В.И. Беретти продолжает строить по своим проектам дачи княгини Лопухиной в Осиновой Роще, состоящей от С.-Петербурга в 16 верстах и А.М. Дубянскому по Шлиссельбургской дороге в 15 верстах, на коих до сего времени выстроены им большие господские дома, оранжереи, скотные и птичьи дворы»<sup>14</sup>. Профессор архитектуры В.И. Беретти известен как член комитета по постройке Исаакиевского собора и строитель дома Зиновьева на Неве, который похож на дом в Осиновой Роще. Несмотря на смену хозяев, в альбоме художника Л.И. Луστοно два рисунка этого дворца названы «Дворцом Манахтиной» (Chateau de Manachtina)<sup>15</sup>.

<sup>8</sup> Кючарьянц Д. А. Иван Старов. Л., 1982. С. 40.

<sup>9</sup> Воронцов А. В. В. Гульд, садовник князя Таврического // Нев. архив (СПб.). 1999. Вып. 4. С. 143–167.

<sup>10</sup> Александрова Е.Л. Осиновая Роща. СПб., 2015. С. 21.

<sup>11</sup> ЦГИА СПб. Ф. 262. Оп. 54. Д. 4. Л.16.

<sup>12</sup> ЦГИА СПб. Ф. 1732. Оп. 1. Д. 2. Л. 51.

<sup>13</sup> Александрова Е.Л. Осиновая Роща. СПб., 2015. С. 22; Мурашова Н.В., Мыслина Л.П. Дворянские усадьбы Санкт-Петербургской губернии. Всеволожский район. СПб., 2008. С. 188.

<sup>14</sup> РГИА. Ф. 789. Оп. 1. Ч. II. Д. 1222. Л. 5.

<sup>15</sup> Huit vues représentant les plus beaux sites des différents villages de Pargolova aux environs de St.Petersbourg / Lithographies chez Engelmann à Paris, d'après les dessins originaux de M. Loustaunau. - St.Ptg., 1833. P. 7–8.

Участок северо-восточнее основного усадебного комплекса представлял собою вплоть до середины XIX в. сплошной лесной массив, не только не трансформированный в пейзажный парк, как ближайшая к усадьбе территория, но и не соединенный с усадьбой даже дорогой.

После смерти Екатерины Николаевны Лопухиной в 1839 г., усадьба перешла к ее сыну – князю Павлу Петровичу Лопухину, генерал-лейтенанту, что зафиксировано в ведомости о переменах во владениях по С.-Петербургской губернии в 1840 г.<sup>16</sup> П.П. Лопухин никогда не бывал в Осиновой Роще; в 1847 г. он продал имение графу Василию Васильевичу Левашову, киевскому, волынскому и подольскому губернатору, генералу от кавалерии. В 1848 г. генерал Левашов умер от холеры.

Хозяйкой имения Осиновая Роща стала Авдотья Васильевна Левашова, вдова генерала. При ней в усадьбе появляются новые постройки: Охотничий дом на Кексгольмском тракте, у развилки дорог – постоянный двор. Оба строения она сдавала в аренду. В память о муже в 1861–1862 гг. близ дворца был построен деревянный храм Василия Великого, в русском стиле, по проекту Ф.С. Харламова (утрачен, планируется восстановление). Одновременно обустроивалась территория между усадьбой и Большим озером – главным акцентом всей огромной территории. Было проложено несколько пейзажных дорог, некоторые из которых впоследствии стали улицами новых дачных поселков. Рассматриваемый участок, в этот период, являлся частью пейзажного парка усадьбы<sup>17</sup>. В последующий период идет застройка местности к югу и востоку от усадебного комплекса, начинают появляться деревни. В 1858 г. А.В. Левашова обратилась в Санкт-Петербургское городское правление с просьбой о новом межевании имения для того, чтобы «подвергнуть его залогом в кредитных установлениях». Прошение сопровождалось кратким описанием имения «состоящего в С. Петербургском уезде при мызе Осиновой Рощи, которая заключается в деревнях: Порошкина, Карпалоки, Митолова, Сярки, Менцар, Лупполова, Сертолова, Черной речки, Дибун, Дранишниковой и Южки, в коих по настоящей 10 переписке крестьян мужского пола 705 душ и при них земли особо отделенной в четырех окружных межах удобной 3545 десятин 1649 сажень и неудобной 588 десятин 214 сажень»<sup>18</sup>.

В 1868 г. усадьбу унаследовал младший сын – граф Владимир Васильевич Левашов. В конце 1860-х гг. через западную часть имения пролегло полотно Финляндской железной дороги. Под ее строительство граф Левашов безвозмездно уступил часть своих земель. На этом участке была построена станция Левашово, рядом с которой позднее вырос поселок с одноименным названием.

С открытием Финляндской железной дороги эти места стали привлекать дачников. С этого времени началась крупная продажа усадебных земель под дачи. Территория усадьбы сокращалась. Владельцы Осиновой Рощи постоянно нуждались в деньгах, часто перезакладывали имение<sup>19</sup>, и дачное строительство стало хорошим источником дохода. Левашов строил дачи и сдавал их в аренду, затем стал продавать дачные участки, где владельцы строили дома по своему усмотрению. Так появились дачи ювелира А.К. Фаберже, барона Л.Ф. Николаи и др. Первые дачи строились вблизи усадьбы. Постепенно стали формироваться целые дачные поселки; по дороге от железнодорожной станции был распланирован поселок Графская<sup>20</sup>.

Продажа земли оказалась более выгодна, нежели строительство, и к 1890-м гг. значительная часть имения оказалась в руках различных владельцев. В 1879–1889 гг. В.В.

<sup>16</sup> РГИА. Ф. 1350. Оп. 306. Д. 2. Л. 336.

<sup>17</sup> РГИА. Ф. 262, Оп. 97, Д. 88. План части Выборгской дороги с показанием места Графини Левашовой, на котором предполагается построить постоянный двор. 1857.

<sup>18</sup> ЦГИА СПб. Ф. 262. Оп. 3. Д. 51. Л. 3.

<sup>19</sup> РГИА. Ф. 593, Оп. 15, Д. 2047, 2049, 2050; Ф. 759, Оп. 32, Д. 116.

<sup>20</sup> Мурашова Н.В., Мыслина Л.П. Дворянские усадьбы Санкт-Петербургской губернии. Всеволожский район. СПб., 2008. С. 196.

Левашовым было продано под дачи 6 десятин 9460,81 сажень земли<sup>21</sup>. С формированием дачных поселков окончательно сложилась дорожная система Осиновой Рощи, в целом дошедшая до наших дней почти без изменений<sup>22</sup>. До 1917 г. Левашовы сохранили за собой 19 дач – самых первых построек, которые получили название «экономических»<sup>23</sup>.

К 1886 г. значительные части усадьбы принадлежали разным владельцам, чьи имена зафиксированы на плане – «г. Галкин, г. Галкина, г. Харков»<sup>24</sup>. Среди жителей Парголово в начале XX в. упоминается Харков, владелец лесопильных мастерских в Келломяки (современное Комарово) и Парголово, а также хозяин нескольких домов. На земле Харкова, ограниченной с западной стороны трассой Выборгского шоссе, а с южной и восточной – безымянными дорогами (нынешние Межозерная улица и Роцинский переулок), и находился рассматриваемый участок.

Не известно, кому и сколько саженей было отведено, сколько построек было на указанном месте, поскольку в архивах не обнаружены планы построек на данных участках. В Осиновой Роще не было образовано «Общество содействия развитию дачной местности», как, например, в Сестрорецке, Куокколе и других дачных поселках северного направления; каждый владелец застраивал участок по собственному усмотрению и не сдавал проект в архив. Если же документы, которые могли бы восстановить картину застройки, были сданы в правление усадьбы, то они все сгорели весной 1903 г. при пожаре конторы имения<sup>25</sup>.

В конце XIX в. возле самого парка появились дачи А.К. Фаберже – главы петербургского отделения знаменитой фирмы и барона А.П. Николаи, действительного тайного советника<sup>26</sup>. Дача А. К. Фаберже (современный адрес – Песочное шоссе, дом 14), принадлежавшая прежде главе известной ювелирной фирмы, представляет собой загородный особняк в стиле модерн (по проекту архитектора В. Берзена, ученика А.В. Шретера, конца XIX – начала XX вв).

В 1898 г. хозяйкой усадьбы становится вдова графа Ольга Викторовна Левашова с дочерьми. Их финансовое положение было весьма расстроено, и они неоднократно обращались за банковскими ссудами под залог имения. В оценочной описи, составленной при получении займа в 1898 г. об усадьбе сообщалось следующее: «Имение расположенное в густонаселенной местности /.../ население охотно арендует земли в имении «Осиновая Роща», особенно крестьяне нуждаются в пастбищах, т.к. главное их занятие молочное хозяйство /.../ Особая выгода расположения имения вблизи Петербурга и железной дороги в излюбленном петербургскими жителями дачном районе в здоровой и живописной местности, с обилием соснового леса и многими озерами, из которых наибольшей известностью по своему красивому местоположению известно Юкковское озеро – вокруг которого много дач. Дачи так же строят вокруг большого и хорошо содержимого парка, и вдоль Выборгского и Кексгольмского шоссе, пересекающих имение и по дороге из усадьбы на ст. Левашово. Спрос на земли под постройку дач постоянный. Контракты заключаются обыкновенно на 25 лет /.../ Теперь земля из данного имения не продается, прежде же в период с 1879–1884 гг. были следующие случаи: Фаберже купил 1 дес. 420 саж за 8400 р.; Николаи – 2128 саж – 6384 р.; Яковлев – 1200 саж. – 2400 р.; Николаи – 289, 81 саж. – 862 р, 43 коп.; Сидорова – 5 дес. –

<sup>21</sup> РГИА. Ф. 593, Оп. 15, Д. 2049.

<sup>22</sup> Появилась не только ж/д и Выборгское шоссе, но и много аллей, улиц, дорог, ведущих в близлежащие деревни. Лесная аллея, огибая скотный двор и служебные постройки усадьбы, пролегла от двора к Выборгскому шоссе; перпендикулярно к ней ведет дорога от Кексгольмского шоссе по северной границе оранжерей, и далее почти параллельно Выборгскому шоссе за лесную аллею к «экономическим» дачам.

<sup>23</sup> РГИА. Ф. 593, Оп. 15, Д. 2049. Л. 33.

<sup>24</sup> Федотов Н. Описание и подробные планы дачных местностей по Финляндской железной дороге. СПб., 1886.

<sup>25</sup> РГИА. Ф. 593. Оп.27, Д. 336.

<sup>26</sup> Там же, с. 11.

20000 р.; Лебедев – 1200 саж. – 5000 р.; Сорокин – 1200 саж. – 2400 р.; Трейберг – 1026 саж. – 5780 р.; он же – 1150 саж. – 2300 р.; Вишняков – 1225 саж. с постройками – 8800 р. Таких земель под выстройку дач еще много /.../ Постройки. Очень много хороших и ценных построек. Большой господский двухэтажный дом с двумя флигелями оцениваю по материалу в 16000 руб. Двухэтажный флигель, в котором живут управляющие и помещается контора имения, флигель для рабочих, каменная конюшня, оранжерея, паровая водокачка – башни (низ каменный, два этажа деревянные), коровник, сараи и пр. хозяйственные постройки. Хозяйственным постройкам надо отнести постройки на хуторе – изба, 4 сарая и 3 навеса – всего на 3000 руб. в лесу 10 караулок – 3000 руб. на землях, отдаваемых в аренду – семь домов, принадлежащих имению – 2000 руб. всего же экономических построек с домом на 45000 руб. Далее имеются экономические дачи, оцениваемые по материалу на 34000 руб. Дачи очень хорошо содержатся и обмеллированы. Вновь в 1898 г. построены три новые дачи, постоянный двор, теперь закрытый тоже заново отделан под дачу (на перекрестке Выборгского и Кексгольмского шоссе. Отдельно стоит двухэтажный дом Общества охоты оценивается в 2000 руб. Далее в дер. Юкках имеется обширный дом с пристройками, занятый рестораном, на шоссе небольшой дом занят казенной винной лавкой и мелочной лавкой, у станции две лавки – мелочная и мясная. Постройки с этими торговыми помещениями оцениваются в 7000 руб. Всего построек на 86.500 руб»<sup>27</sup>.

Последними хозяйками Осиновой Роши из рода Левашовых были сестры – Мария и Екатерина Владимировны. В 1905–1907 гг. они были равноправными собственницами имения. В это время продолжилось отчуждение земельных участков под дачную застройку. Владелицы усадьбы, чтобы избежать продажи имения «с публичных торгов за невзнос недоимок» по многочисленным банковским ссудам вынуждены были продавать землю<sup>28</sup>. Еще одной статьей дохода был лес, который планомерно рубили еще с 1860 г.<sup>29</sup> «Вырубка леса велась постоянно и поэтому хозяйство в Осиновой Роше пришло в безобразное состояние. Дальше речь идет о восстановлении леса»<sup>30</sup>, – говорилось в описании имения, составленном в 1903 г. Там же подчеркивалось, что «Осиновая роща расположена в дачном районе. Доход от сдачи участков под постройку дач гораздо больший, чем от сельскохозяйственных угодий и леса»<sup>31</sup>.

К началу XX в. по дороге к станции возник уже целый дачный поселок. Приезжающих сюда дачников привлекали к себе усадебный парк, остатки старой крепости и местность селения Юкки, разбросанного по нескольким холмам небольшими группами изб.

В 1907 г. после раздела имущества между сестрами Осиновую Рошу получила княгиня Мария Владимировна Вяземская (урожденная Левашова). Мария Владимировна была замужем за начальником Главного управления уделов, генерал-лейтенантом князем Леонидом Дмитриевичем Вяземским (1848–1911), происходившим из младшей ветви древнего рода князей Вяземских и Смоленских, к старшей ветви которого принадлежал известный поэт XIX в. Петр Андреевич Вяземский. При дворце у Вяземских были большие оранжереи, цветы из которых не только поставлялись владельцам имения, но и продавались, на вырученные деньги содержались парк и оранжереи. Будучи любителем охоты, Л. Д. Вяземский устроил в усадьбе парк-зверинец, описание которого есть в одном из номеров журнала «Вокруг света», вышедшем в 1914 г.: «Парк занимает огромную обнесенную изгородь площадь в 240 десятин, представляющую, благодаря чрезмерному разнообразию природы, большое удобство для разведения всякого зверья и птицы. Есть в этом парке и болота, топкие и труднопроходимые, есть и высокие холмы, поросшие лиственным лесом, есть непролазная чаща и большие поляны с сенокосами. Поляны местами возделываются и засеваются овсом, земляной грушей, гигантской капустой и разными др. растениями. В парке находятся 4 естественных озера. В заботах о сохранении с каждым годом все более и более вымирающих глухарей, устроитель и

<sup>27</sup> РГИА. Ф. 593. Оп. 15. Д. 2049. Л. 56-78.

<sup>28</sup> РГИА. Ф. 593. Оп. 15. Д. 2050. Л. 48, 49, 83, 85, 132.

<sup>29</sup> РГИА. Ф. 593. Оп. 27. Д. 336. Л. 1.

<sup>30</sup> Там же, Л. 18.

<sup>31</sup> Там же. Л. 41.

владелец зоопарка Л.Д. Вяземский начал опыты разведения глухарей. На озере, расположенном вблизи самого дома – огромная коллекция водяной птицы. Из зверей, не говоря о зайцах, есть козы, даниели и олени. Козы получаютс кн. Л.Д. Вяземским из Семиреченской обл. По словам князя, устройство зоопарка находится в начальном фазисе. Исключительная особенность парка – ручной лев»<sup>32</sup>. Княгиня Мария Владимировна Вяземская владела усадьбой до самой революции.

В январе 1918 г. имение перешло в ведение уездного земства. В протоколе заседания Петроградской уездной земской управы от 13 января 1918 г. зафиксировано, что «все имения, имеющие общее значение для уезда, должны находиться в заведовании земств, имение бывш. Кн. Вяземской должно перейти немедленно в ведение Уездного Земства... В имении быв. Кн. Вяземской устроить сельскохозяйственную школу, завести общественные огороды и лесное хозяйство»<sup>33</sup>. В 1920 г. Осиновая Роща была передана Губздравотделу «для организации санатория для красноармейцев и рабочих»<sup>34</sup>.

В путеводителе по окрестностям Ленинграда за 1927 г. указывалось: «В настоящее время в Осиновой Роще устроен образцовый совхоз учебно-показательного характера и с/х школа. Во дворце одно время был устроен дом отдыха»<sup>35</sup>. В 1935 г. во дворце находился с/х техникум Центросоюза.

В 1930 г. в осинорошинском дворце разместился сельхозтехникум, в усадьбе – молочная ферма<sup>36</sup>. В 1920-х гг. многие владельцы недвижимости в Осиновой Роще и других близлежащих поселках закрепляли за собой имущество, опустевшие же после смутного революционного времени дома раздавались новым хозяевам<sup>37</sup>. Однако, почти все постройки, наиболее близко стоящие от усадебного комплекса, сразу отошли к различным государственным структурам. Например, дача, возведенная на восточном участке от Лесного переулка, принадлежала С.М. Кирову, позже Г.В. Романову. На госдаче в Осиновой Роще «член Политбюро круглогодично обитал в старинном деревянном двухэтажном доме, выкрашенном в темно-зеленый цвет. На не очень большом участке, за таким же зеленым дощатым забором, находилась еще пара строений, в т.ч. домик для охраны. По внешнему виду госдача почти ничем не отличалась от раскиданных в пригороде многочисленных летних детских и яслей. На втором этаже дома находился небольшой романовский кабинет с блоком правительственной связи, и дочкам, особенно с мужьями, заходить туда не полагалось»<sup>38</sup>.

В послевоенное время на территории бывшей усадьбы располагалась воинская часть. В 1958 г. постановлением местного Исполкома были утверждены названия улиц поселка Осиновая Роща – так в топонимике района были официально закреплены наименования Межозерная и Лесной переулок<sup>39</sup>. В 1970-е гг. усадьбу арендовал институт «Электрон», использовавший ее как базу отдыха. Институт «Спецпроектреставрация» в 1978–1979 гг. разрабатывал проект реставрации особняка, но этот проект не был осуществлен<sup>40</sup>. В тот же период в нескольких местах вокруг Парголово выделяются значительные территории под садовые участки и садоводства, в том числе восточнее Выборгского шоссе<sup>41</sup>. В 1990–1991 гг. институтом В/О «Леспроект» была проведена инвентаризация насаждений парка. «Анализ породистого состава показал, что около 90 процентов деревьев в парке представлены

<sup>32</sup> Сатинский В. Зоопарк князя Вяземского // Вокруг света. 1914. №26. С. 406-408.

<sup>33</sup> ЦГИА СПб. Ф. 224. Оп. 5. Д. 7. Л. 1.

<sup>34</sup> ЦГА СПб. Ф. Р-1000, Оп. 4, Д. 269.

<sup>35</sup> Некрасова В.Л. Путеводитель по северным окрестностям Ленинграда. Л., 1927. С. 40-43.

<sup>36</sup> ЦГА СПб. Ф. 469. Оп.2, Д. 339.

<sup>37</sup> ЦГА СПб. Ф. 469, Оп. 2, Д. 339, 384, 797.

<sup>38</sup> Шутов Ю. Контрольный выстрел // Газета "Новый Петербург", №14 (481), 5.04. 2001 г.

<sup>39</sup> ЦГА СПб. Ф. 148, Оп. 5, Д. 701.

<sup>40</sup> Мурашова Н.В., Мыслина Л.П. Дворянские усадьбы Санкт-Петербургской губернии. Всеволожский район. СПб., 2008. С. 202.

<sup>41</sup> ЦГА СПб. Ф. 148, Оп. 7, Д. 16, 579.

малоценными и сорными породами – рябиной, ольхой серой, кленом о/л, ивой козьей, черемухой. Деревья, которым свыше 100 лет, составляют один процент»<sup>42</sup>.

В 1991 г. дворец в Осиновой Роще сгорел – пожар повредил значительную часть здания. В 1995 г. все сохранившиеся постройки усадьбы: каретный сарай, конюшенный корпус, а также парк были приняты под государственную охрану<sup>43</sup>. В настоящее время каменные хозяйственные постройки арендованы частным лицом под конноспортивную школу. Парк практически бесхозен и зарастает.

---

<sup>42</sup> Усадебный парк «Осиновая Роща». Инвентарное описание. К. 6. 1990-1992 гг. Архив КГИОП. Ф. 483. 1997 г. № 95. С. 6.

<sup>43</sup> Архив КГИОП. Паспорт, Осиновая Роща, № 483.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ:

*Архивные источники:*

1. Архив КГИОП. Усадебный парк «Осиновая Роща». Инвентарное описание. К. 6. 1990-1992 гг. Ф. 483. 1997 г. № 95.
2. РГИА. Ф. 593. Оп. 15. Д. 2049. - О ссуде гр. О.В. Левашовой.
3. РГИА. Ф. 593. Оп. 15. Д. 2050. О ссуде О.В. Левашовой (1898).
4. РГИА. Ф. 593. Оп. 27. Д. 336. Описание имения кн. М.В. Вяземской и Е.В. Левашовой «Осиновая Роща». 1896-1903 гг.
5. РГИА. Ф. 789. Оп. 1. Д. 1222. О предметах Публичного собрания императорской Академии художеств. 1830 г.
6. ЦГА СПб. Ф. Р-148. Оп. 5. Д. 701. Протокол заседания исполкома Райсовета №9-12.
7. ЦГА СПб. Ф. Р-469. Оп. 2. Д. 339. Списки домовладельцев и арендаторов.
8. ЦГА СПб. Ф. Р-469. Оп. 2. Д. 384. Акты осмотра домов, заявления граждан о закреплении за ними домов.
9. ЦГА СПб. Ф. Р-469. Оп. 2. Д. 797. Акты продажи, купли и сдачи в аренду домов.
10. ЦГА СПб. Ф. Р-1000. Оп. 4. Д. 269. Мандаты и удостоверения (копии) выданные Губисполкомом.
11. ЦГИА СПб. Ф. 224. Оп. 5. Д. 7. Л. 1. О переходе имения княгини Вяземской в введение уездного земства. 1918 г.
12. ЦГИА СПб. Ф. 262. Оп. 3. Д. 51. Л. 3. О размежевании дачи мызы Осинавая Роща с деревнями, владения наследников графа Левашова. 1858 г.
13. ЦГИА СПб. Ф. 262. Оп. 54. Д. 4. - Описание С.-Петербурга с окрестностями. 1788 г.
14. ЦГИА СПб. Ф. 823. Оп. 1. Д. 231. Журнал регистрации выдачи планов частным владельцам для проведения строительных работ в Петербургской части.
15. ЦГИА СПб. Ф. 1732. Оп. 1. Д. 2. - Указы Сената, Петербургского губернского правления и других учреждений.

*Литература:*

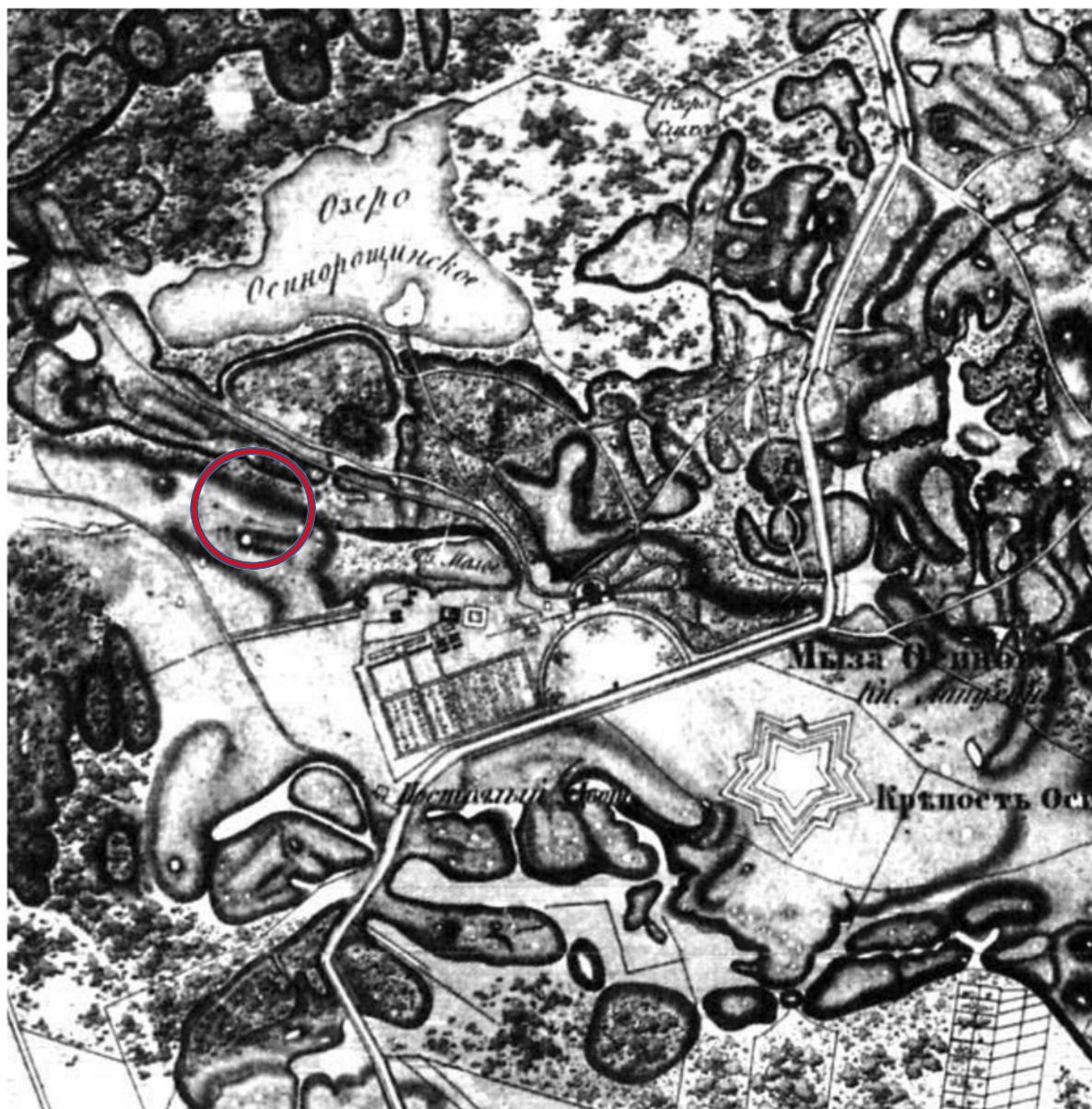
16. Александрова Е.Л. Осинавая Роща. СПб.: Гийоль, 2015. 119 с.
17. Виноградов Ю.Н., Митрохова Т.В. Воскресные путешествия пешком. Л.: Лениздат, 1988. 142 с.
18. Воронцов А.В. Вильям Гульд – садовник князя Таврического // Невский архив. Вып. 4. СПб.: Издательство Чернышева, 1999. С. 143–166.
19. Кючариянц Д.А. Иван Старов. Л.: Лениздат, 1982. 192 с.
20. Мурашова Н.В., Мыслина Л.П. Дворянские усадьбы Санкт-Петербургской губернии. Всеволожский район. СПб.: Алаборг, 2008. 319 с.
21. Некрасова В.Л. Путеводитель по северным окрестностям Ленинграда. Финляндская и Приморская железные дороги: пособие для краеведов, экскурсантов и учащихся. Л.: Ленинградская правда, 1927.
22. Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга, состоящие под государственной охраной. Справочник. СПб.: Альт-Софт, 2003. 948 с. – С. 142.
23. Переписная окладная книга по Новугороду Вотьской пятины. 7008 год. М.: Императ. Моск. Об-во истории. Рос. Древностей, 1851. 464 с. – С. 241.
24. Сатинский В. Зоопарк князя Вяземского // Вокруг света. 1914. №26.
25. Федотов Н. Описание и подробные планы дачных местностей по Финляндской железной дороге: «Удельной», «Шувалова», «Парголово» и «Левашева» с указанием: а) цен и размеров дачных помещений; б) программы летних увеселений в «Озерках» в 1886 г.; ... и проч. СПб.: издатель Н. Федотов, 1886. 83 с.
26. Шутов Ю. Контрольный выстрел // Газета «Новый Петербург». 5.04.2001. №14 (481).
27. Huit vues représentant les plus beaux sites des différents villages de Pargolova aux environs de St.Petersbourg / Lithographies chez Engelmann à Paris, d'après les dessins originaux de M. Loustaunau. - St.Ptg., 1833. P. 7–8.

## Иконография

### Список иллюстраций

1. План с. Парголово с окрестностями. 1847 г.
2. Карта С.-Петербургской и <части> Выборгской губерний (по съемке 1858–1859 гг., уточненной в 1866 г.)
3. Карта С.-Петербургской и <части> Выборгской губерний (по съемке 1858–1859 гг., изд. 1870-х гг.)
4. План мызы Осиновая Роща графа В.В. Левашева. 1886 г.
5. План мызы Осиновая Роща графа В.В. Левашева. 1886 г. Фрагмент.
6. Карта Петербургской и Выборгской губерний (съемки 1888–1891 гг.)
7. План дачной местности Парголово и дер. Южки. Сост. Н. Михайлов. 1905 г.
8. Топографическая карта северных окрестностей Ленинграда. 1937 г. Фрагмент.
9. Космическая съемка. 2007 г. Фрагмент.
10. Гоштейн Э. Ж.-М., автор рисунка: Лустано Л. И. Усадьба А.Ф. Манахтиной. 1833 г. Литография, акварель.
11. Вид усадебного дома в Осиновой роще со стороны пруда. 1885 г.
12. Дворец Манахтиной. Вид со стороны Выборгской дороги. Левашово. Литография Энгельмана по оригинальным рис. М. Лустано. 1833 г.
13. Шереметев П. С. Усадебный дом в "Осиновой роще." 1910 г. Акварель.
14. Тихобразов Н.И. Интерьер в имении Лопухиных. 1844 г. Акварель
15. Спальня в усадебном доме в Осиновой роще. 1885 г.
16. Гостиная в усадебном доме в Осиновой роще. 1885 г.
17. Кабинет в усадебном доме в Осиновой роще. 1885 г. 1885 г.
18. Левашовский парк. Дворец и озеро: открытое письмо. 1904-1907 гг.
19. Вид парка в усадьбе Осиновая роща. 1885 г.
20. Фасад дома графов Левашовых в усадьбе Осиновая роща. 1885 г.
21. Семья Левашовых в парке Осиновой рощи. Середина 1880-х гг.
22. Осиновая роща. Южный фасад дворца Кон. XIX в. Фотография.
23. Вид на дворец с озера. Кон. XIX в. Фотография.
24. Осиновая роща. Северный садовый фасад. Кон. XIX в. Фотография
25. Левашово. Дача на дороге к озеру. 1910-е гг. Фотооткрытка.
26. Станция Левашово. 1910-е гг. Фотооткрытка.
27. Левашово. Мост в парке. 1910-е гг. Фотооткрытка.
28. Левашово. Охотнинская ул. 1910-е гг. Фотооткрытка
29. Левашово. Выборгское шоссе. 1910-е гг. Фотооткрытка.
30. Осиновая роща. Южный фасад усадебного дома. Кадр из к/ф «Дубровский». 1936 г.
31. Осиновая роща. Крыльцо северного фасада усадебного дома. Кадр из к/ф «Дубровский». 1936 г.
32. Осиновая роща. Северный садовый фасад. Фото 1946 г.
33. Главный фасад усадьбы «Осиновая Роща».
34. Осиновая роща. Вид на усадебный дом. Кадр из к/ф «Дворянское гнездо». 1969г.
35. Осиновая роща. Северный фасад дома. Кадр из к/ф «Дворянское гнездо». 1969 г.
36. Осиновая роща. Северный фасад дома. Кадр из к/ф «Дворянское гнездо». 1969 г.
37. Осиновая роща. Вид на озеро с террасы. Кадр из к/ф «Дворянское гнездо». 1969г.
38. Конюшенный корпус усадьбы Осиновая Роща. Фотография 2009 г.
39. Здание каретного сарая усадьбы Осиновая Роща. Фотография 2011 г.

## Иллюстрации



1. План с. Парголово с окрестностями. 1847 г. (РНБ ОК. К 2-План 2/60).



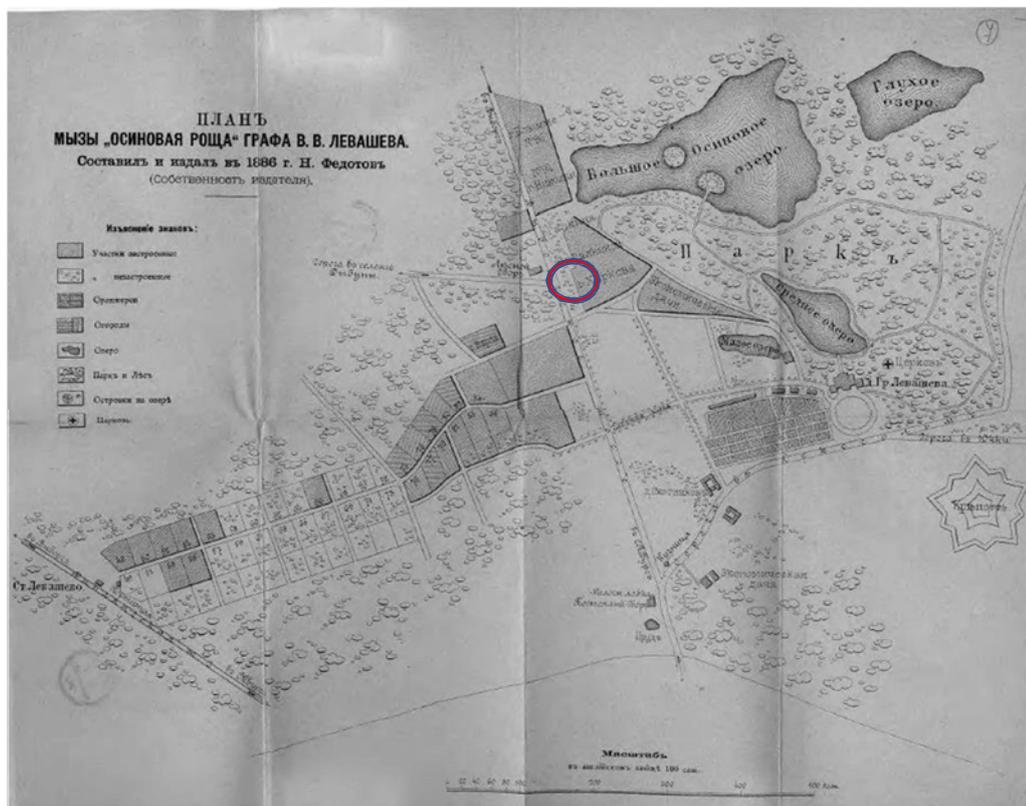
Здесь и далее место, рассматриваемого участка на плане.



2. Карта С.-Петербургской и <части> Выборгской губерний (по съемке 1858–1859 гг., уточненной в 1866 г.) Фрагмент.  
([http://maps.monetonos.ru/tom\\_01/kartSpb/odnoverstka/monetonos\\_4-9.jpg](http://maps.monetonos.ru/tom_01/kartSpb/odnoverstka/monetonos_4-9.jpg))



3. Карта С.-Петербургской и <части> Выборгской губерний (по съемке 1858–1859 гг., изд. 1870-х гг.). Фрагмент. (РНБ. ОК. Л. Р-IV).



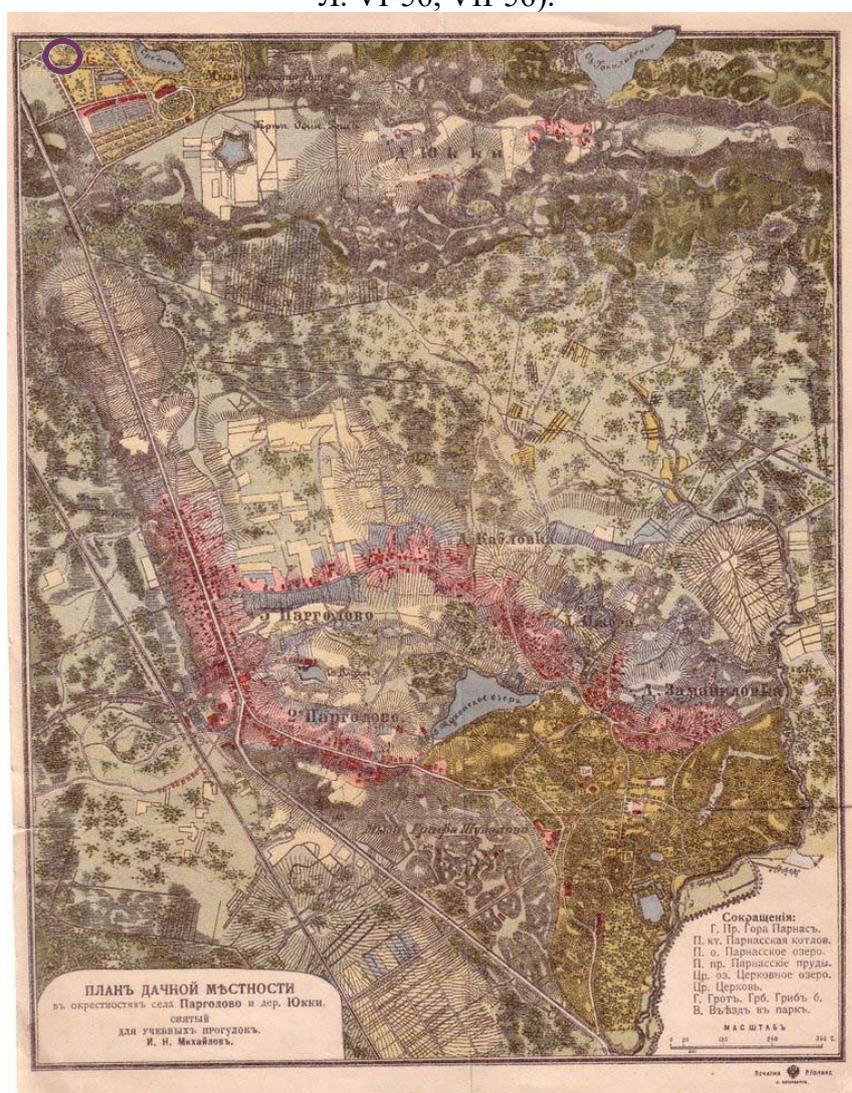
4. План мызы Осиновая Роща графа В.В. Левашева. 1886 г. (Карта и девятнадцать подробных планов дачных местностей в районе Финляндских железных дорог. Сост. и изд. Н. Федотов. СПб., 1889. Л. 7.)



5. План мызы Осиновая Роща графа В.В. Левашева. 1886 г. Фрагмент.



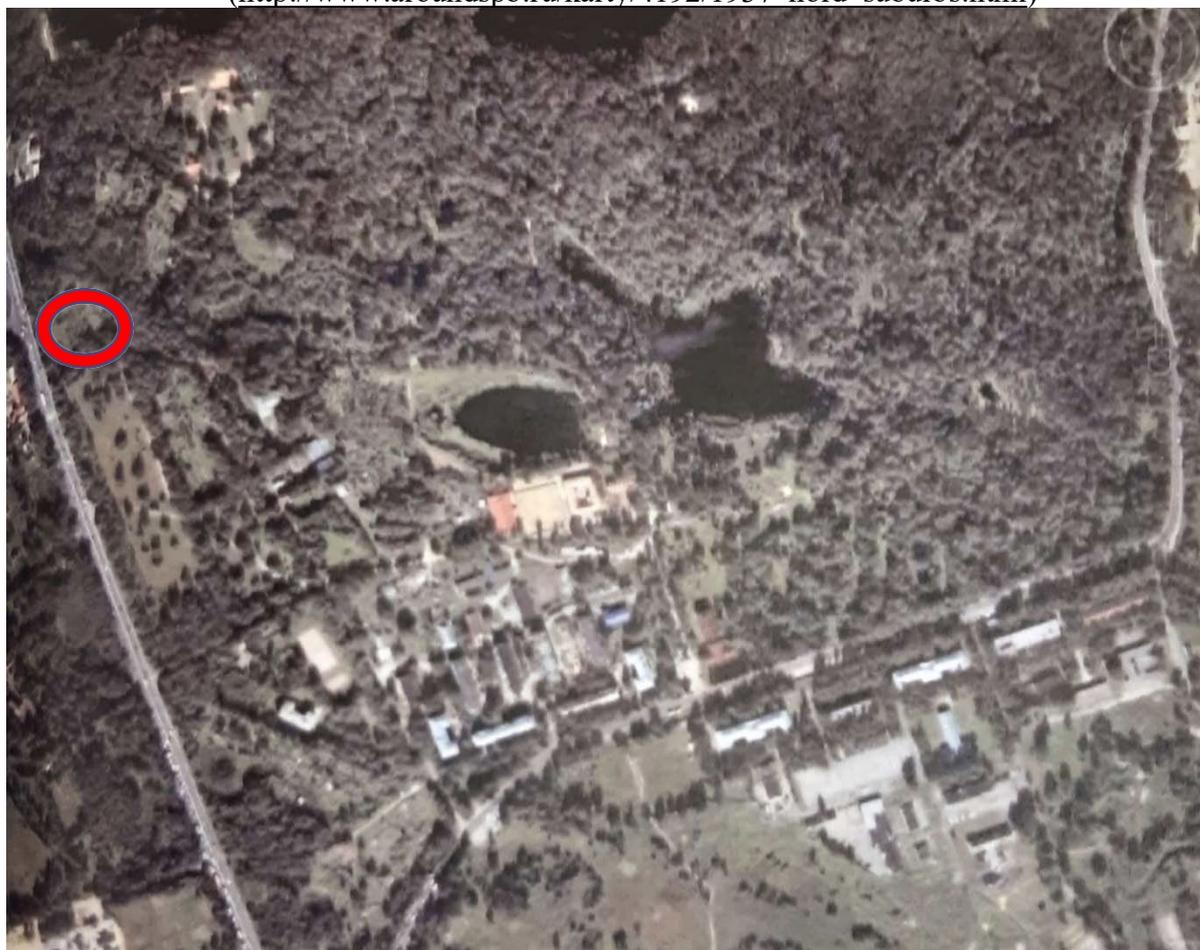
6. Карта Петербургской и Выборгской губерний (съёмки 1888–1891 гг.). Фрагмент. (РНБ ОК. Л. VI-56, VII-56).



7. План дачной местности Парголово и дер. Юкки. Сост. Н. Михайлов. 1905 г. ([https://terijoki.spb.ru/trk\\_viewer.php?mfx=map\\_pargolovo\\_1902&sc=4](https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_pargolovo_1902&sc=4))



8. Топографическая карта северных окрестностей Ленинграда. 1937 г. Фрагмент ([http://www.aroundspb.ru/karty/4192/1937\\_nord\\_suburbs.html](http://www.aroundspb.ru/karty/4192/1937_nord_suburbs.html))



9. Космическая съемка. 2007 г. Фрагмент (Архив КГИОП. п. 483-3/Н-8367)



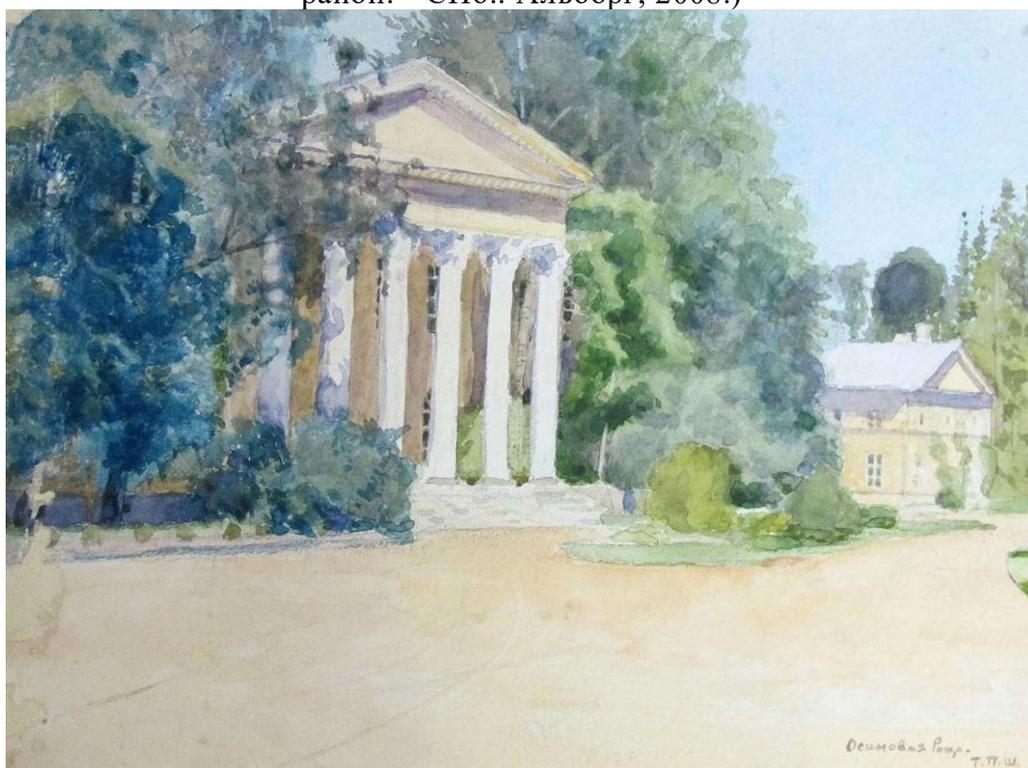
10. Гоштейн Э. Ж.-М., автор рисунка: Лустоно Л. И. Усадьба А.Ф. Манахиной. 1833 г. Литография, акварель (Государственный Эрмитаж. ЭРГ-26891. [www.hermitagemuseum.org](http://www.hermitagemuseum.org))



11. Вид усадебного дома в Осиновой роще со стороны пруда. 1885 г. (Государственный Эрмитаж. ЭРГ-989. [www.hermitagemuseum.org](http://www.hermitagemuseum.org))



12. Дворец А.Ф. Манахиной. Вид со стороны Выборгской дороги. Левашово. Литография Энгельмана по оригинальным рис. Л.И. Лустано. 1833 г. (Мурашова Н.В., Мыслина Л.П. Дворянские усадьбы Санкт-Петербургской губернии. Всеволожский район. - СПб.: Альборг, 2008.)



13. Шереметев П. С. Усадебный дом в "Осиновой роще." 1910 г. Акварель (Государственный Эрмитаж. ЭРГ-1294. [www.hermitagemuseum.org](http://www.hermitagemuseum.org))



14. Тихобразов Н.И. Интерьер в имении Лопухиных. 1844 г. Акварель (<https://ru-static.zdn.net/files/d31/f9e3da929f11e19513abb1ddb51a38e4.jpg>)



15. Спальня в усадебном доме в Осиновой роще. 1885 г. (Государственный Эрмитаж. ЭРФт-994. [www.hermitagemuseum.org](http://www.hermitagemuseum.org))



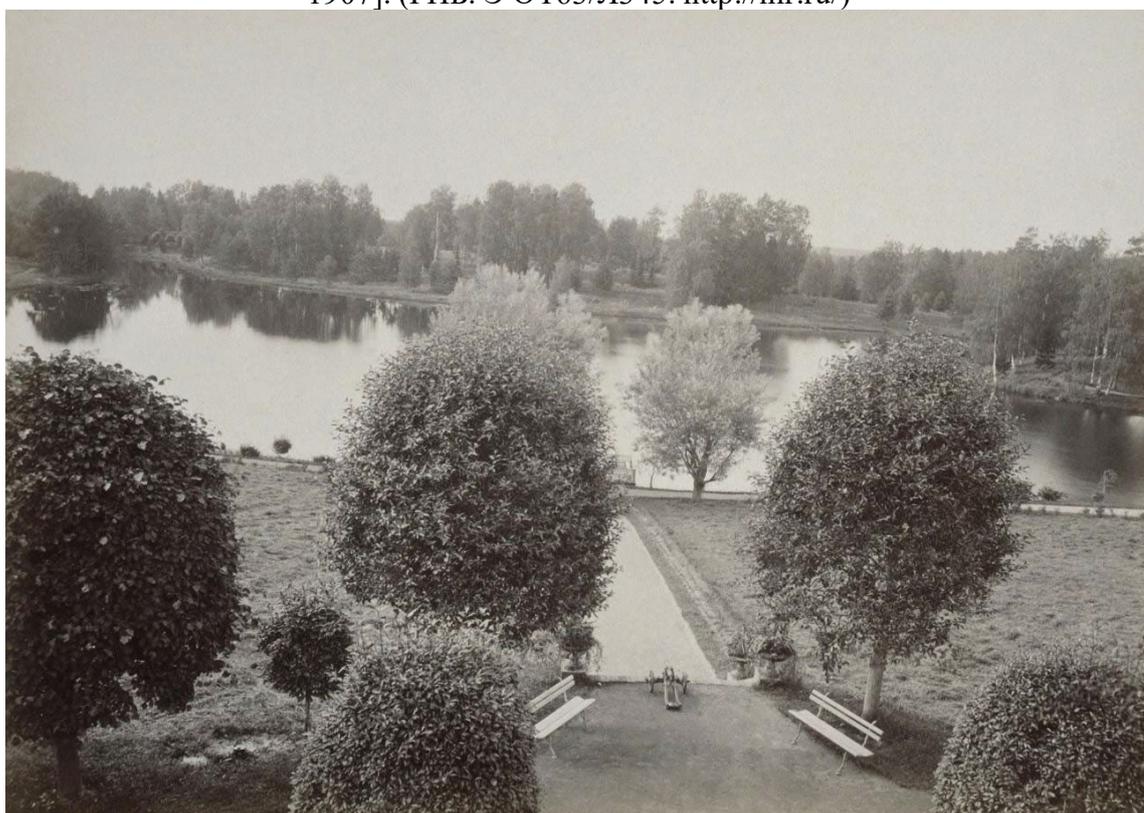
16. Гостиная в усадебном доме в Осиновой роще. 1885 г. (Государственный Эрмитаж. ЭРФт-997. [www.hermitagemuseum.org](http://www.hermitagemuseum.org))



17. Кабинет в усадебном доме в Осиновой роще. 1885 г. 1885 г. (Государственный Эрмитаж. ЭРФт-995. [www.hermitagemuseum.org](http://www.hermitagemuseum.org))



18. Левашовский парк. Дворец и озеро: открытое письмо. изд. В. Поспеева, [между 1904 и 1907]. (РНБ. Э ОТ63/Л345. <http://nlr.ru/>)



19. Вид парка в усадьбе Осиновая роща. 1885 г. (Государственный Эрмитаж. ЭРФТ-1016 [www.hermitagemuseum.org](http://www.hermitagemuseum.org))



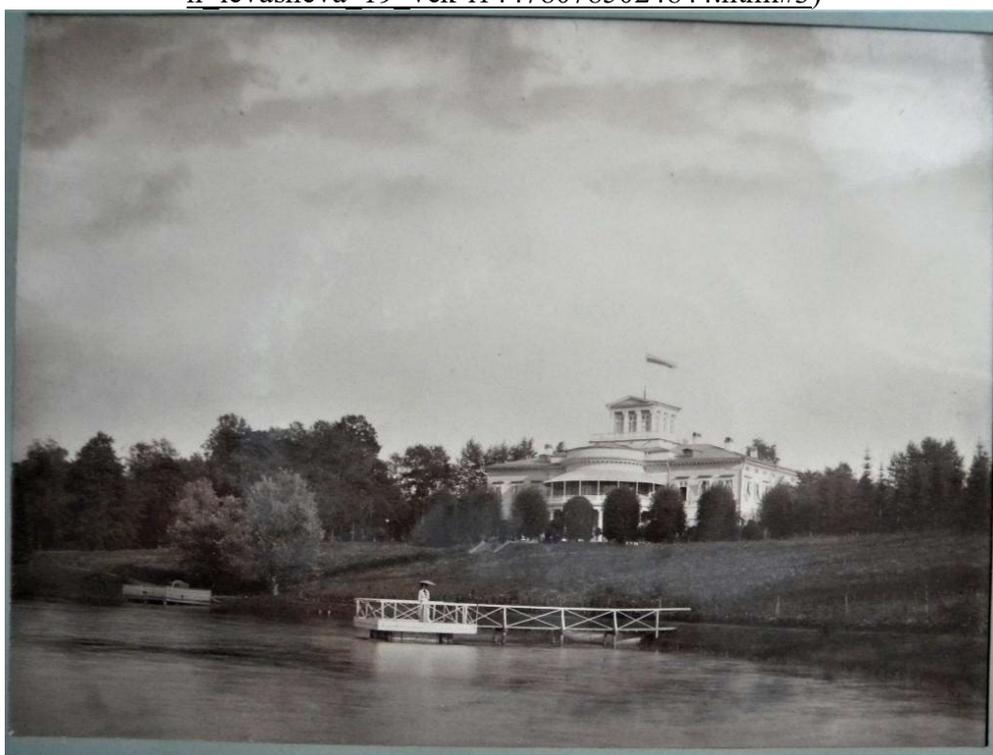
20. Семья Левашовых в парке Осинной рощи. Середина 1880-х гг. (Государственный Эрмитаж. ЭРФТ-20506. [www.hermitagemuseum.org](http://www.hermitagemuseum.org))



21. Фасад дома графов Левашовых в усадьбе Осинная роща. 1885 г. (Государственный Эрмитаж. ЭРФТ-988. [www.hermitagemuseum.org](http://www.hermitagemuseum.org))



22. Осиновая роща. Южный фасад дворца Кон. XIX в. Фотография.  
([https://auction.ru/offer/fotografii\\_v\\_albome\\_dvorec\\_levashevyykh\\_vjazemskikh\\_v\\_osinovoj\\_roshche\\_n\\_levasheva\\_19\\_vek-i144780785024844.html#3](https://auction.ru/offer/fotografii_v_albome_dvorec_levashevyykh_vjazemskikh_v_osinovoj_roshche_n_levasheva_19_vek-i144780785024844.html#3))



23. Вид на дворец с озера. Кон. XIX в. Фотография.  
([https://auction.ru/offer/fotografii\\_v\\_albome\\_dvorec\\_levashevyykh\\_vjazemskikh\\_v\\_osinovoj\\_roshche\\_n\\_levasheva\\_19\\_vek-i144780785024844.html#6](https://auction.ru/offer/fotografii_v_albome_dvorec_levashevyykh_vjazemskikh_v_osinovoj_roshche_n_levasheva_19_vek-i144780785024844.html#6))



24. Осиновая роща. Северный садовый фасад. Кон. XIX в. Фотография.  
([https://auction.ru/offer/fotografii\\_v\\_albome\\_dvorec\\_levashevych\\_vjazemskih\\_v\\_osinovej\\_roshche\\_n\\_levasheva\\_19\\_vek-i144780785024844.html#5](https://auction.ru/offer/fotografii_v_albome_dvorec_levashevych_vjazemskih_v_osinovej_roshche_n_levasheva_19_vek-i144780785024844.html#5))



25. Левашово. Дача на дороге к озеру. 1910-е гг. Фотооткрытка.  
 (<https://www.stena.ee/blog/okrestnosti-sankt-peterburga-na-starinnyh-foto-2-chast>)



26. Станция Левашово. 1910-е гг. Фотооткрытка (<https://www.stena.ee/blog/okrestnosti-sankt-peterburga-na-starinnyh-foto-2-chast>)



27. Левашово. Мост в парке. 1910-е гг. Фотооткрытка (<https://www.stena.ee/blog/okrestnosti-sankt-peterburga-na-starinnyh-foto-2-chast>)



28. Левашово. Охотнинская ул. 1910-е гг. Фотооткрытка (<https://www.stena.ee/blog/okrestnosti-sankt-peterburga-na-starinnyh-foto-2-chast>)



29. Левашово. Выборгское шоссе. 1910-е гг. Фотооткрытка  
 (<https://www.stena.ee/blog/okrestnosti-sankt-peterburga-na-starinnyh-foto-2-chast>)



30. Осиновая роща. Южный фасад усадебного дома. Кадр из к/ф «Дубровский». 1936 г.



31. Осиновая роща. Крыльцо северного фасада усадебного дома. Кадр из к/ф «Дубровский». 1936 г.



32. Осиновая роща. Северный садовый фасад. Фото 1946 г. (Мурашова Н.В. Осиновая роща. Дача Вяземских. Историческая справка. НИИ «Спецпроектреставрация», 1978 г.)



33. Главный фасад усадьбы Е.И. Лопухиной (Левашовых, Вяземских) «Осиновая Роща». (Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга, состоящие под государственной охраной. Под ред. Б.М. Кирикова. СПб., 2000 г.)



34. Осиновая роща. Вид на усадебный дом. Кадр из к/ф «Дворянское гнездо». 1969 г.



35. Осиновая роща. Северный фасад дома. Кадр из к/ф «Дворянское гнездо». 1969 г.



36. Осиновая роща. Северный фасад дома. Кадр из к/ф «Дворянское гнездо». 1969 г.



37. Осиновая роща. Вид на озеро с террасы. Кадр из к/ф «Дворянское гнездо». 1969 г.



38. Конюшенный корпус усадьбы Осиновая Роща. Фотография 2009 г.



39. Здание каретного сарая усадьбы Осинвая Роща. Фотография 2011 г.



40. Школьный пер., 18. Фотография 2016 г.



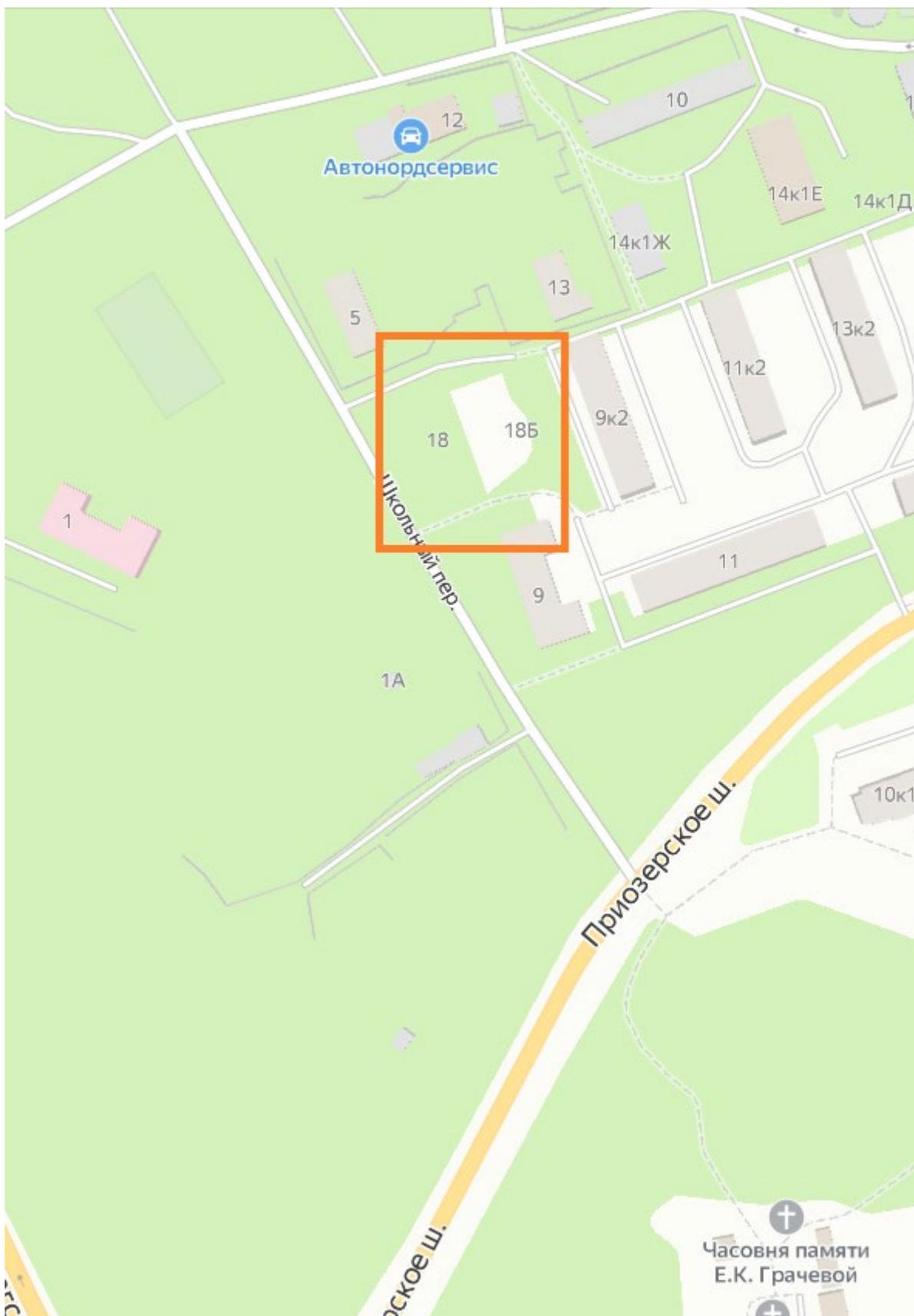
40. Школьный пер., 18. Фотография 18 апреля 2017 г.



41. Школьный пер., 18. Фотография 18 апреля 2017 г.

**Приложение №14**

*Ситуационный план (материалы проекта).*



**Приложение №15**

*Акт обследования сохранения (сноса), пересадки зеленых насаждений и расчета размера их восстановительной стоимости от 5 апреля 2019 г.*

### АКТ

обследования сохранения (сноса), пересадки  
зеленых насаждений и расчета размера  
их восстановительной стоимости.

«05» апреля 2019 г.

Мы, нижеподписавшиеся:

1. Представитель АО «СПП «Выборгское» (наименование организации)  
Специалист СПХ – Павлова С.Е.  
(Ф.И.О., должность)
2. Представитель ООО «Новые Коломяги» - Заместитель генерального директора –  
Паршин С.П., тел. 8-921-741-76-81  
(Ф.И.О., должность)

На основании: **Градостроительного плана № RU7815200027089 земельного участка (кад. номер 78:36:0013378:2) от 07.08. 2017 г., Распоряжение КГА № 210-682 от 06.04.2017 г. об утверждении градостроительного плана; Задания КГИОП № 01-52-2201/17-0-2 от 14.08.2017 г.** сего числа произвели обследование зеленых насаждений и иных объектов благоустройства, находящихся на территории зеленых насаждений по адресу: **г. Санкт-Петербург, Выборгский район, п. Парголово, Осиновая роща, Школьный пер., д. 18** вид зеленых насаждений: **Зеленые насаждения отсутствуют** наименование муниципального образования (при обследовании территории зеленых насаждений внутриквартального озеленения) и установили, что согласно проекту (схеме, генплану) шифр: **04-04.2017-ПД-ПЗУ; 04-04.2017-ПД-ПОС** разработанному: **ООО «ТАМ Гаврилова В.А.»** в зону производства работ по строительству (размещению инженерных сетей) **под реконструкцию здания не являющегося ОКН под многоквартирный жилой дом с подземным паркингом и встроенными помещениями по адресу: г. Санкт-Петербург, п. Парголово, Осиновая роща, Школьный пер., д. 18** попадают следующие зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, находящиеся в зоне зеленых насаждений:

№	Порода деревьев, кустарников и иные объекты благоустройства, находящиеся на территории зеленых насаждений	Диаметр деревьев, возраст кустарников	Количество			Коэф. стоимости деревьев (пр. №1)	Коэф. стоимости кустарников (пр. №2)	Коэф. стоимости газонов (пр. №3)	Коэф. стоимости др. объектов благоустройства	Стоимость условной единицы	Коэф. общего составления (пр. №5)	Сумма восстановительной стоимости
			Под л. вырубке	Подл. пересадке	Подл. сохранению							
<b>Под реконструкцию здания не являющегося ОКН под многоквартирный жилой дом с подземным паркингом и встроенными помещениями</b>												
Подъезд к земельному участку (строительной площадке) осуществляется со стороны Школьного переулка по местному проезду с асфальтобетонным покрытием												

<b>В границах земельного участка с кадастровым номером 78:36:0013378:2 - собственность, принадлежит ООО «Новые Коломяги» - выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 05.12.2017 г.</b>										
Неблагоустроенная территория (площадью 1891 м кв)*- старые здания демонтированы – Зеленые насаждения отсутствуют.										
Итого по акту: <b>Зеленые насаждения отсутствуют.</b>										

Размер коэффициентов определяется в соответствии с пунктами 1-5 Положения о размере и порядке оплаты средств, составляющих восстановительную стоимость зеленых насаждений в Санкт-Петербурге и других объектов благоустройства, находящихся на территориях зеленых насаждений общего пользования, территориях зеленых насаждений ограниченного пользования, территориях зеленых насаждений внутриквартального озеленения, территориях зеленых насаждений, выполняющих специальные функции, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.10.2004 № 1641.

Вышеуказанную сумму в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_ копеек.

(наименование организации)

должен (должно) оплатить не позднее 30 дней со дня выписки счета.

#### Предложения и заключения комиссии:

1. До начала работ оплатить восстановительную стоимость за ущерб, наносимый зеленому фонду Санкт-Петербурга.
2. Перед началом работ вызвать на место владельца территории.
3. Снос зеленых насаждений на объекте производить только при наличии порубочного билета (разрешения на производство работ в зоне зеленых насаждений).
4. После окончания работ восстановление нарушенного благоустройства производить в полном объеме по факту нарушения. Неблагоустроенную территорию спланировать.
5. Выполненное благоустройство сдать владельцу территории и представителю УСПХ Комитета по благоустройству Санкт-Петербурга.
6. Произвести отделение растительно-земельного гумусового слоя почвы от остального грунта, обеспечить складирование растительно-земельного гумусового слоя почвы и передачу для дальнейшего использования по указанию Комитета по благоустройству Санкт-Петербурга (в случае уничтожения растительно-земельного гумусового слоя почвы).

Срок действия настоящего акта 2 года.

Приложение: фотофиксация на \_\_1\_\_ листах.

-Подписи:

\_\_\_\_\_ Специалист СПХ – Павлова С.Е. \_\_\_\_\_  
 (подпись, Ф.И.О.)  
 \_\_\_\_\_ Заместитель генерального директора – Паршин С.П. \_\_\_\_\_  
 (подпись, Ф.И.О.)

Объем вынужденного сноса зеленых насаждений по фактическому обследованию в зоне производства работ по **шифру проекта 04-04.2017-ПД-ПЗУ; 04-04.2017-ПД-ПОС \_\_соответствует,**

Специалист СПХ АО «СПП «Выборгское» – Павлова С.Е. \_\_\_\_\_  
 (подпись, Ф.И.О.)

Специалист СПХ  
 АО «СПП «Выборгское»



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Караванная ул., 9, лит. А, Санкт-Петербург, 191023  
тел. (812) 576-1204, факс (812) 312-7962  
E-mail: kb@gov.spb.ru  
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 64222979 ОКОГУ 23260 ОГРН 1099847031570  
ИНН/КПП 7840424142/784101001

02 НОЯ 2018 01-13-4211/18

На № 204/18-ПРН от 08.10.2018

Генеральному директору  
ООО «Парнас»

Израйлеву А.В.

**Уважаемый Алексей Васильевич!**

Комитет по благоустройству Санкт-Петербурга (далее – Комитет), рассмотрев Ваше обращение о предоставлении государственной услуги по определению восстановительной стоимости зеленых насаждений в зоне производства работ по устройству временного въезда-выезда и временной подъездной дороги к строительству объекта: «Многokвартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенной автостоянкой, распределительный пункт с трансформаторной подстанцией и две трансформаторные подстанции по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Парголово, Торфяное, Ольгинская дорога, участок 7 (северо-восточнее д. 4, лит. А по Заречной ул.), земельный участок с кадастровым номером 78:36:1310101:31», в пределах своей компетенции сообщает.

В соответствии с представленными материалами земельные участки, предполагаемые под проектирование вышеуказанного объекта, находятся в частной собственности.

В соответствии с пунктом 3 статьи 2 Закона Санкт-Петербурга от 23.06.2010 № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» (далее – Закон Санкт-Петербурга от 23.06.2010 № 396-88) правоотношения по созданию, содержанию, использованию, учету, охране и восстановлению зеленых насаждений в границах особо охраняемых природных территорий, зеленых насаждений, находящихся на землях сельскохозяйственного использования, зеленых насаждений, расположенных на земельных участках, находящихся в федеральной или частной собственности, а также защитных лесов и лесопарков, регулируются законодательством Российской Федерации, законодательством Санкт-Петербурга и не подпадают под действие Закона Санкт-Петербурга от 23.06.2010 № 396-88.

В соответствии с пунктом 1.1 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 20.06.2008 № 743 «О порядке рубки и (или) пересадки, а также любого другого правомерного повреждения или уничтожения зеленых насаждений в Санкт-Петербурге» определен порядок рубки и (или) пересадки, а также любого другого правомерного повреждения или уничтожения следующих видов зеленых насаждений: зеленых насаждений, расположенных на территориях зеленых насаждений общего пользования, расположенных на территориях зеленых насаждений ограниченного пользования, расположенных на территориях зеленых насаждений, выполняющих специальные функции, а также на земельных участках, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, или на земельных участках, собственность на которые не разграничена, и не распространяется на правоотношения по рубке и (или) пересадке, а также любого другого правомерного повреждения или уничтожения зеленых насаждений, расположенных на земельных участках, находящихся в собственности.

Заместитель председателя Комитета

О.Ю. Гусева

О.Н. Смурова,  
576-01-11



~. СТС, Бисопрецин г-н, и. Таградо, Очирдорь, Микоянни neg. 18.18  
 фосо на 1 анче фот



Очирдорь, Микоянни neg. 18.18  
 Ауч-1

**Приложение №16**

*Градостроительный план  
земельного участка  
RU781520002708.*

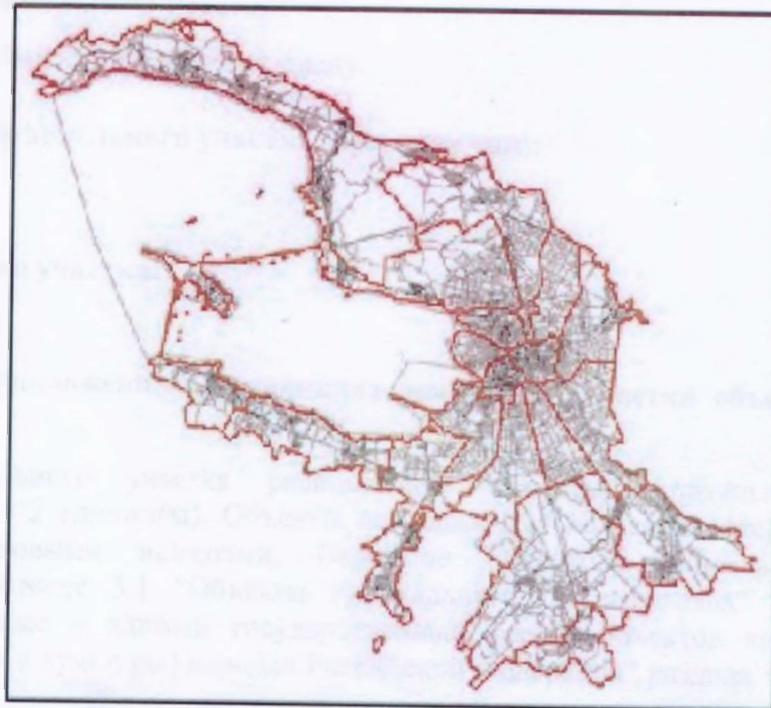


**RU7815200027089**

# **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

по адресу:

**Санкт-Петербург,  
поселок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, литера А  
78:36:0013378:2**



## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N RU7815200027089

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "Эко-Сервис" (регистрационный номер 221-30314/17 от 12.07.2017)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием  
ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование  
заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

**Местонахождение земельного участка:**

Санкт-Петербург,

Выборгский район, поселок Парголово

**Описание границ земельного участка:**

См. Приложение к градостроительному плану.

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

78:36:0013378:2

**Площадь земельного участка:**

1891 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,  
Председатель Комитета -  
главный архитектор  
Санкт-Петербурга В.А. Григорьев



М.П.

(подпись)

/ В.А.Григорьев /

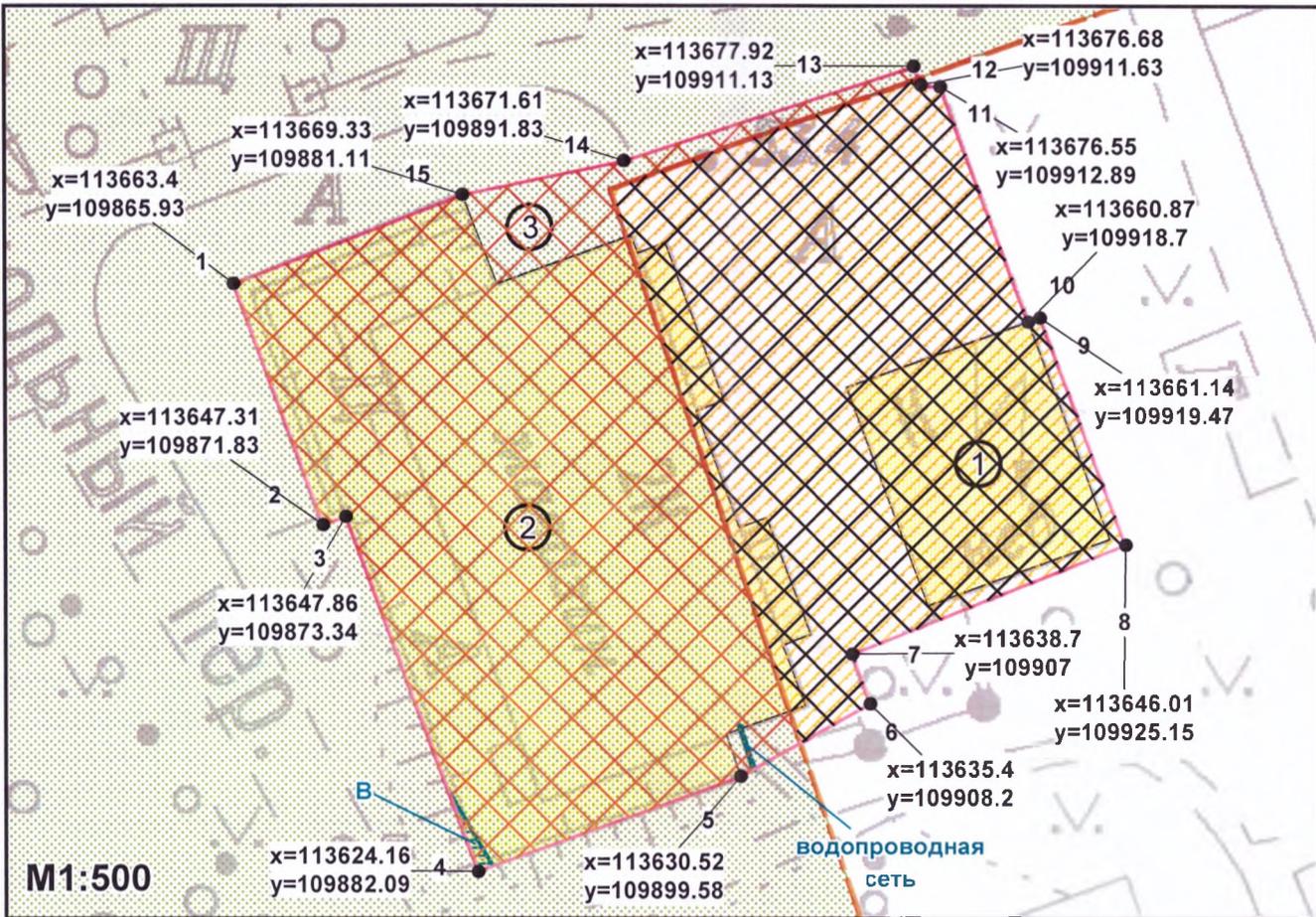
(расшифровка подписи)

Дата выдачи

07.08.2014  
(ДД.ММ.ГГГГ)

# 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

180



## Условные обозначения:

-  - границы земельного участка с кадастровым номером 78:36:0013378:2
-  - границы, в пределах которых разрешается сохранение и восстановление (регенерация) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды) после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия (при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка и выполнения требований режима использования земель в границах охранной зоны объектов культурного наследия ОЗ-2(36)02 Выборгского района Санкт-Петербурга)
-  - границы, в пределах которых разрешается проведение работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия (в соответствии с документацией, согласованной КГИОП на основании заключения по результатам государственной историко-культурной экспертизы)
-  - объекты капитального строительства в границах участка
-  - территория объекта культурного наследия регионального значения "Усадьба Лопухиной Е.И. (Левашовых, Вяземских) "Осиновая роща", на которую действие градостроительного регламента не распространяется
-  - объект культурного наследия регионального значения "Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)"
-  - охранный зона водопроводных сетей
-  - охранный зона объектов культурного наследия ОЗ-2(36)02
-  - зона с особыми условиями использования территории, установленными в области использования воздушного пространства (приаэродромные территории аэродромов: Левашово (в радиусе 15 км от контрольных точек аэродромов), Горская)

M  
78:36:0013378:2  
В гра  
объе  
в гос  
В гра  
в гос  
На в  
Черт  
осно

Схема расположения земельного участка в окружении смежно-расположенных земельных участков (ситуационный план)



- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

78:36:0013378:1366 - кадастровый номер смежного земельного участка

В границах земельного участка могут находиться зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости объекты капитального строительства без описания их границ и объекты капитального строительства, не учтенные 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.

На весь земельный участок распространяется зона охраняемого ландшафта

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2012 году, М 1:2000

						<b>RU7815200027089</b>		
						Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, литера А		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Градостроительный план земельного участка		
Спец.ОПГ		Широков Н.Ю.			25.07.2017			
						Чертеж градостроительного плана М1:500		
						Комитет по градостроительству и архитектуре		
						1	1	

## **2. <sup>182</sup>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**

Часть земельного участка расположена в территориальной зоне ТЗЖ1 - жилая зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

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

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

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 могут размещаться 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 социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Размещение объектов нежилого назначения во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, предусмотренными кодами 2.7.1, 3.2, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.8, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7 и 5.1, и 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.

При этом общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений малоэтажного многоквартирного дома, занимаемых объектами нежилого назначения, за исключением индивидуальных гаражей, не может превышать 15% от общей площади помещений соответствующих малоэтажных 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 нежилого назначения, за исключением подземных гаражей и автостоянок, 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 нежилого назначения, за исключением подземных гаражей и наземных автостоянок, не может превышать 15% от общей площади 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.

Гостиницы, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные», размещаются на земельных участках также при возможности их

обеспечения объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры и размещаются в границах соответствующих территориальных зон, градостроительными регламентами которых предусмотрен вид разрешенного использования «гостиничное обслуживание» (код 4.7), в соответствии с требованиями, установленными настоящими 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.

Размещение объектов капитального строительства в сфере жилищного строительства осуществляется при наличии решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.

Вестибюли метрополитена и киоски вентиляционных шахт метрополитена, а также диспетчерские (конечные) станции и отстойно-разворотные кольца пассажирского транспорта могут располагаться в любой территориальной зоне при условии соблюдения требований действующего законодательства к размещению таких объектов; включение видов разрешенного использования «железнодорожный транспорт» (код 7.1) и «автомобильный транспорт» (код 7.2) соответственно в градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны не требуется.

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

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

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

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.

Строительство и реконструкция индивидуальных жилых домов и жилых дачных домов, расположенных на земельных участках, образованных до вступления в силу настоящих Правил, в границах территориальных зон с кодовыми обозначениями Т1Ж1, Т1Ж2-1, Т1Ж2-2, Т2Ж1, ТС1, ТР3-2, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет и (или) зарегистрировано в установленном законом порядке право собственности на объекты недвижимости, и предельные размеры которых не соответствуют предельным размерам земельных участков, указанным в градостроительных регламентах данных территориальных зон, может осуществляться без приведения в соответствие с градостроительными

регламентами указанных территориальных зон в части предельных размеров земельных участков.

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

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

В случае если проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил, противоречат установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом о зонах охраны установлены требования к градостроительным регламентам, и (или) режимам использования земель в границах территорий указанных зон, применяются Правила.

В случае если проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил, соответствуют установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом о зонах охраны установлены требования к градостроительным регламентам, а также режимам использования земель в границах территорий указанных зон, указанные проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории применяются в соответствии с пунктом 4.5 Приложения 1 к Правилам.

При этом в случае несоответствия проектов планировки территории, а равно проектов планировки с проектами межевания, указанных в предыдущем абзаце, Правилам в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных в Правилах, в отношении которых Законом о зонах охраны не установлены требования к градостроительным регламентам, указанные проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории применяются в соответствии с пунктом 4.5 Приложения 1 к Правилам.

Утвержденные до вступления в силу Правил проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах территорий, в которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории подлежат приведению в соответствие с Правилами.

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

**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» в редакции постановления Правительства

## 2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Для части земельного участка, расположенной в границах территориальной зоны ТЗЖ1:

### ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

<i>Код</i>	<i>Вид использования</i>
2.5	Среднеэтажная жилая застройка
2.7.1	Объекты гаражного назначения
3.1	Коммунальное обслуживание
3.2	Социальное обслуживание(*)
3.3	Бытовое обслуживание(*)
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание(*)
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.6	Культурное развитие(*)
3.8	Общественное управление
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание(*)
4.4	Магазины(*)
4.5	Банковская и страховая деятельность(*) (**)
4.6	Общественное питание(*) (**)
5.1	Спорт
6.8	Связь(*)
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

Виды использования с кодами 2.5, 2.7.1, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.10.1, 4.4, 4.6, могут применяться для размещения объектов капитального строительства в сфере жилищного строительства после получения решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.

На земельном участке планируется к размещению среднеэтажная жилая застройка (код 2.5).

### УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

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, 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, 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.

<i>Код</i>	<i>Вид использования</i>
4.7	Гостиничное обслуживание(*)
4.9.1	Объекты придорожного сервиса(*)
3.7	Религиозное использование(*)
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание(*)

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

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

## **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 из числа видов разрешенного 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 следующих условий:

1.1. объекты вспомогательных видов разрешенного использования связаны, в том числе технологически, с объектами основных и(или) условно разрешенных видов использования и обеспечивают использование объектов основных и(или) условно разрешенных видов использования;

1.2. суммарная доля площади зданий, строений и сооружений (помещений), занимаемых, объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на одном земельном участке, не должна превышать 30% общей площади зданий, строений и сооружений на данном земельном участке, включая подземную часть, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 настоящего раздела;

1.3. часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не должна превышать 25% 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, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 настоящего раздела.

Для видов объектов, относящихся к виду разрешенного использования «спорт» (код 5.1), указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

1.4. соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

2. В границах территориальных зон Т1Ж1, Т1Ж2-1, Т2Ж2-2 для видов разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) и «ведение дачного хозяйства» (код 13.3) вспомогательные виды разрешенного использования из числа установленных градостроительными регламентами видов разрешенного использования могут применяться при соблюдении следующих условий:

2.1. суммарная доля площади зданий, строений и сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на одном земельном участке, не должна превышать 40% общей площади 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 пунктами 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 пунктами 1 и 2 настоящего раздела, в иных случаях обеспечивается лицом, осуществляющим строительство.

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га					
Без ограничений. См. п.14 настоящего подраздела	Без ограничений. См. п.14 настоящего подраздела	См. п.1, п.14 настоящего подраздела	См. п.3 настоящего подраздела	Предельное количество этажей: 8 надземных этажей. Максимальная высота: не установлена. См. п.5, п.6 настоящего подраздела	Без ограничений. См. п.14 настоящего подраздела	-	См. п.2, п.4, п.7 - п.13 настоящего подраздела

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

Предельный размер иных земельных участков не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства и обеспечивающей соблюдение установленных настоящими 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. Коэффициент использования территории не устанавливается.

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

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 метров.

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:

1890 по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 метров;

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

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, выходящих на магистральные улицы, – 6 метров;

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

для прочих зданий – 0 метров.

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

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

где:

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

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

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

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

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

1,5 метра для устройства крылец и приямков.

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке не выше 8 надземных этажей.

6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам (ограничения по высоте не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10% площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения).

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

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

участков, - IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами).

9. Минимальная площадь озеленения земельных участков определяется в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.11 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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

среднеэтажная жилая застройка – 20% земельного участка, но не менее 20 квадратных метров на участок.

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

При этом образуемый земельный участок должен быть расположен вне границ охранных зон объектов коммунального обслуживания при условии соблюдения параметров озеленения земельных участков, установленных Правилами.

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

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

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

10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктами 1.10.1 – 1.10.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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

среднеэтажная жилая застройка – не устанавливается\*.

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

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

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

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

Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельном

участке<sup>194</sup> определяется в соответствии с таблицей 3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам: среднеэтажная жилая застройка – 1 место на 280 кв. м общей площади квартир.

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

14. 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:**

			Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
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					
Территория памятников истории и культуры	Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации". Постановление Губернатора Санкт-Петербурга от 20.10.2004 №884-пг.	См. п.1 данного подраздела	См. п.1 данного подраздела	См. п.1 данного подраздела	См. п.1 данного подраздела	См. п.1 данного подраздела	См. п.1 данного подраздела

1. В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 25.07.2017 №04-23-3588/17-0-2:

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры сообщает.

Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, Школьный переулок, дом 18, литера А расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)» (основание: Постановление Губернатора Санкт-Петербурга от 20.10.2004 №884-пг; адрес НПА: Осиновая Роща, квартал 138 Осинорощинского лесничества).

Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

Согласно Федеральному закону РФ от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции) требования к использованию земельного участка в границах объекта (выявленного объекта) культурного наследия.

1. В границах территории объекта культурного наследия:

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

2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;

3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

2. Применительно к территории достопримечательного места градостроительный регламент устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации с учетом требований подпункта 2 пункта 1 настоящего письма.

3. Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

<sup>193</sup>Особый режим использования водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения работ, определенных Водным кодексом Российской Федерации, при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам и проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом".

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

#### 3.1. Объекты капитального строительства

№	1	,	нежилое здание; количество этажей, в том числе подземных этажей – 1; площадь – 174.0 кв. м; год постройки – 1977; 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: <u>78:36:0013378:1008</u>		

№	2	,	нежилое здание; количество этажей, в том числе подземных этажей – 4, а также подземных 1; площадь – 1541.0 кв. м; год постройки – 1977; 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: <u>78:36:0013378:1007</u>		

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

№	3	,	Парк с озерами: Большое (Осинорощинское), Глухое, Малое и Среднее (Дворцовое)
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)
	Постановление Губернатора Санкт-Петербурга от 20.10.2004 №884-пг		
	(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)		

регистрационный номер в реестре	<u>данные отсутствуют</u>	от	<u>данные отсутствуют</u> (дата)
---------------------------------	---------------------------	----	-------------------------------------

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

## **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. Зона с особыми условиями использования территории, установленными в области использования воздушного пространства ("Воздушный кодекс Российской Федерации" от 19.03.1997 №60-ФЗ):

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 ~838 кв. м.

1.2. Ограничения использования земельного участка (определяются ст. 46 Воздушного кодекса Российской Федерации):

Проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории должны проводиться с соблюдением требований безопасности полетов воздушных судов, с учетом возможных негативных воздействий оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье граждан и деятельность юридических лиц и по согласованию с собственником аэродрома.

2. Единая охранная зона объектов культурного наследия ОЗ-2(36)02 Выборгского района Санкт-Петербурга (далее – ОЗ-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 ~838 кв. м.

2.2. Ограничения использования земельного участка в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга устанавливаются в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 (в редакции от 07.07.2016) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон" (далее – Закон):

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

Соблюдение Режимов является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей Режимам.

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

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

1) На территории ОЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

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

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

1.3) Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий\*. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное

196  
состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

е) изменение дворовых фасадов;

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

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

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

2) На территории ОЗ-2 устанавливаются следующие ограничения:

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

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

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

2.3) Размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов

культурного наследия и при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

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

ширина - 1,2 м;

высота - 1,8 м.

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

ширина - 1,4 м;

высота - 3 м.

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

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

а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна составлять не более 10 кв. м;

б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения;

в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1,0 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте - не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается;

г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы.

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

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

Ограничения по высоте, установленные Режимами, не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10% площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения.

(\*) Историческое здание - здание, строение, сооружение, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт-Петербурга, - построенное до 1917 года (здесь и далее год постройки включительно); в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), - построенное до 1957 года, деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение - построенное до 1917 года (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

### 3. Охранная зона водопроводных сетей:

3.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 3 кв. м.

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

### 4. Зона охраняемого ландшафта.

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

### 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
Зона с особыми условиями использования территории, установленными в области использования воздушного пространства	-	-	-
Объединенная зона охраны объектов культурного наследия	-	-	-
Охранная зона водопроводных сетей	16,17,4,16	см.Приложение	см.Приложение
Зона охраняемого ландшафта	1-15	см.Приложение	см.Приложение

### 7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов

Информация отсутствует

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

-

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

информация отсутствует

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

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

### 11. Информация о красных линиях:

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

## Описание границ земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	113663.40	109865.93
2	113647.31	109871.83
3	113647.86	109873.34
4	113624.16	109882.09
5	113630.52	109899.58
6	113635.40	109908.20
7	113638.70	109907
8	113646.01	109925.15
9	113661.14	109919.47
10	113660.87	109918.70
11	113676.55	109912.89
12	113676.68	109911.63
13	113677.92	109911.13
14	113671.61	109891.83
15	113669.33	109881.11
16	113629.74	109880.03
17	113624.52	109883.07

Пронумеровано и прои

23 (двадцать три) л

