

## АКТ

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А – «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанной ООО «СпецСтрой» в 2022-2024 гг.**

г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора

19 августа 2024 г.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее - экспертиза) проведена экспертной комиссией на основании договоров №№ 1-Э/24; 2-Э/24; 3-Э/24 от 29.07.2024 г. (Приложение №10 Копии договоров с экспертами) в период с 29 июля по 19 августа 2024 г.

### Место проведения экспертизы

Город Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора.

### 2. Заказчик экспертизы

ООО «СпецСтрой» (Адрес: 194100, г. Санкт-Петербург, Лесной пр., д.37, корп.1, лит. Б. ИНН: 7802753883). Лицензия МК РФ №03889 от 22.11.2016 г.

### 3. Сведения об экспертах

- **Председатель экспертной комиссии:**

Фамилия, имя, отчество	<b>Михайловская Галина Викторовна</b>
Образование	Высшее, Ордена Трудового Красного Знамени Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1978г. г. Ленинград Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» СПб ГАСУ, 2000 г. и 2016 г. Член Союза Архитекторов РФ Архитектор-реставратор первой категории
Специальность	архитектор
Стаж работы по профессии	44 года
Место работы и должность	ООО "НЭО", эксперт
Реквизиты аттестации эксперта	приказы Министерства культуры Российской Федерации приказом от 11.10.2021 г. № 1668
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

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

**- Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Фамилия, имя, отчество	Кононова Полина Сергеевна
Образование	Высшее – Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ) Архитектор Третья квалификационная категория (Регистрационный номер 2021-0540000211) от 12.04.2021 г.). Повышение квалификации по дополнительной профессиональной программе “Подготовка конструктивных решений” СПбГАСУ от 22.12.2022 г. №13075-ПКП.
Специальность	Архитектор
Стаж работы	17 лет
Место работы	ООО «Восстановление», главный архитектор проектов
Реквизиты аттестации эксперта	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 18.09.2023 г. № 2690
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в единый государственный реестр; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие включение объектов

	культурного наследия в единый государственный реестр; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
--	--

**- Член экспертной комиссии:**

Фамилия, имя, отчество	Макарова Мария Валерьевна
Образование	Высшее – Кемеровский государственный университет (КемГУ)
Специальность	историк
Стаж работы по профессии	17 лет
Место работы и должность	ООО «НЭО», генеральный директор, эксперт
Реквизиты аттестации эксперта	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493.
Профиль экспертной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных 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>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.</li> </ul>

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым 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 «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанная ООО «СпецСтрой» в 2022-2024 гг., в составе:

#### *Раздел 1. Предварительные работы*

Часть 1. Исходно-разрешительная документация 29/01-2021-ИРД

Часть 2. Фотофиксация "Дома Захаровых" до начала работ 29/01-2021-ФФ

Часть 3. Предварительные исследования 29/01-2021-ПИ

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

Часть 1. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи 29/01-2021-ОЧ

Часть 2. Техническое обследование объекта "Дома Захаровых" 29/01-2021-ТО

Часть 3. Дефектные ведомости 29/01-2021-ДВ

Часть 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам 29/01-2021-ХТИ

*Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования*

Часть 1. Пояснительная записка 29/01-2021-ПЗ

Часть 2. Схема планировочной организации земельного участка 29/01-2021-ПЗУ

Часть 3. Архитектурные решения 29/01-2021-АР

Часть 4. Конструктивные решения 29/01-2021-КР

Часть 5. Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения

Часть 5.1. Система водоснабжения и водоотведения

Часть 5.1.1. Система водоснабжения и водоотведения (внутренние системы) 29/01-2021-ВК

Часть 5.1.2. Система водоснабжения и водоотведения (наружные системы) 29/01-2021-НВ

Часть 5.1.3. Система водоснабжения и водоотведения (наружные системы канализации) 29/01-2021-НК

Часть 5.2. Система газоснабжения

Часть 5.2.1. Система газоснабжения (наружные устройства) 29/01-2021-ГСН

Часть 5.2.2. Система газоснабжения (внутренние устройства) 29/01-2021-ГСВ

Часть 5.2.3. Система газоснабжения (автоматизация внутренних устройств) 29/01-2021-АГСВ

Часть 5.2.4. Система газоснабжения (узел учета расхода газа) 29/01-2021-УУГ

Часть 5.3. Отопление, вентиляция и кондиционирование, тепловые сети 29/01-2021-ОВ

Часть 5.4. Тепломеханические решения 29/01-2021-ТМ

Часть 5.5. Автоматизация тепломеханических решений 29/01-2021-АТМ

Часть 5.6. Проект организации реставрации 29/01-2021-ПОР

Часть 6. Методические рекомендации по технологии ведения работ 29/01-2021-ТР

Часть 7. Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия 29/01-2021-МОСОКН

## 6.2 Цели экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А – «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанной ООО «СпецСтрой» в 2022-2024 гг., требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

## 7 Перечень документов, представленных Заявителем

- Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А – «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанная ООО «СпецСтрой» в 2022-2024 гг., в составе, указанном в п.6.1. настоящего Акта.
  - Извлечение из Приказа КГИОП №15 от 20.02.2001 года (Приложение №1.1).
  - Копия распоряжения КГИОП от 18.11.2021 г. №305-рп “О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», об утверждении границ территории объекта культурного наследия, об утверждении требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия” (Приложение №1.2).
    - Копия плана границ выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», утвержденного КГИОП 30.07.2003 г. (Приложение №2).
    - Копия Распоряжения КГИОП «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» №282-рп от 27.04.2022 г. (Приложение №3).
    - Копия задания 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 № 01-52-2704 от 13.11.2020 г. (Приложение №5).
    - Копия разрешения КГИОП на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия № 01-26-1762/22-0-1 от 30.09.2022 г. (Приложение №6).

- Выписка из ЕГРН от 14.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-203069049 об объекте недвижимости. Земельный участок с кадастровым номером 78:37:0017314:37 (Приложение №7).
- Выписка из ЕГРН от 14.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-203063207 на здание выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» (Приложение №7).
- Копия Технического паспорта здания (Приложение №8).
- Копия письма КГИОП № 01-25-3574/18-0-1 от 15.03.2018 справка о земельном участке (Приложение №9).
- Копия письма КГИОП № 01-43-19853/22-0-0 от 27.07.2022 г. (Приложение №13.1).
- Копия письма КГИОП № 01-24-277/23-0-1 от 13.04.2023 г. (Приложение №13.2).

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

На стр. 2 технического паспорта (Приложение №8) имеется штамп с отметкой о перепланировке с изменением границ объекта, акт ввода в эксплуатацию не предоставлен. Дата отметки – 03.07.2007 г. На момент обследования внутренние перегородки полностью демонтированы. Документов о согласовании указанных работ КГИОП не представлено.

Градостроительный план земельного участка не предоставлялся в силу действия Постановления Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816.

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

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

Настоящая 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-библиографическое исследование в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих данные по истории объекта, включая сведения о градостроительном развитии территории, а также перестройки, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены фонды отдела систематизации, популяризации и хранения документированной информации об объектах культурного наследия КГИОП, РГИА, ЦГА КФФД СПб, электронные каталоги Российской национальной библиотеки, электронные ресурсы.

В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены документы и материалы, относящиеся к объектам экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии;

По результатам архивно-библиографических исследований были составлены краткие исторические сведения, представленные в п. 10 акта, и альбом иконографии (Приложение

№12. Исторические сведения. Графические источники. Фотодокументы. Копии фрагментов исторических карт и планов; исторических фото);

2) визуальное обследование, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объектов. Фотограф – аттестованный эксперт П.С. Кононова (Приложение №4. Фотофиксация).

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 от 25.06.2002 №73-ФЗ «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**

Территория проектирования находится в Колпинском районе г. Санкт-Петербурга.

Проектом предусмотрен комплекс мероприятий по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», в том числе прокладка наружных инженерных сетей на территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой» (Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д.169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251).

### **Выявленный объекта культурного наследия «Дом Захаровых»**

1. Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А – включен в список выявленных объектов культурного наследия под наименованием «Дом Захаровых» в соответствии с Приказом председателя КГИОП №15 от 20.02.2001 г. (Приложение №1.1).

2. Границы территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А, утверждены КГИОП 30.07.2003 г. (Приложение №2).

3. В соответствии со ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ и письмом КГИОП № 01-43-19853/22-0-0 от 27.07.2022 г. (Приложение №13.1) в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается, ранее на указанный объект культурного наследия охранный обязательство не заключалось.

4. Предмет охраны объекта утвержден Распоряжением КГИОП «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» №282-рп от 27.04.2022 г.

5. Объект расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 37(02) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга - Колпинский район.

6. Объект расположен в границах объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д.169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации Распоряжением КГИОП от 18.11.2021 г. №305-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», об утверждении границ территории объекта культурного наследия, об утверждении требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» (Приложение №15).

7. Технический паспорт выполнен филиалом ГУП ГУИОН Колпинского района СПб 03.07.2007 г. (Приложение №8). В техническом паспорте указано название нежилого здания – мастерская.

8. В соответствии со сведениями ЕГРН (Приложение №7.1) земельный участок объекта с кадастровым номером 78:37:0017314:37 находится в собственности ООО "СпецСтрой".

9. В соответствии со сведениями ЕГРН (Приложение №7.2) здание находится в собственности ООО "СпецСтрой". Виды разрешенного использования - для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов).

**Объект культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой»**

1. Распоряжением КГИОП № 305-рп от 18.11.2021 г. (Приложение №1.2) выявленный объект культурного наследия «Достопримечательное место «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Санкт-Петербург, Шлиссельбургское шоссе, д. 169; Санкт-Петербург, Шлиссельбургское шоссе, д. 251, включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», утверждены границы территории объекта культурного наследия, утверждены требования к осуществлению



деятельности и требования к градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия, а также утвержден предмет охраны объекта культурного наследия.

2. Паспорт объекта культурного наследия регионального значения оформлен КГИОП 02.06.2023 г. (Приложение №15).

3. Планируемые работы находятся в зоне регламентных участков РДМ-1.1 и РДМ-2.1. Согласно требованиям к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам предусматриваемые проектом работы не запрещены.

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

Историческая справка и материалы иконографии приведены в Приложении №12.

### **10.3. Краткое описание современного состояния объекта**

#### **Выявленный объект культурного наследия «Дом Захаровых»**

Участок выявленного объекта культурного наследия имеет прямоугольную форму близкую к квадрату, здание узкой стороной выходит на красную линию улицы. Сохранилась историческая лицевая фоновая застройка Шлиссельбургского тракта.

Объект представляет собой двухэтажное двухчастное прямоугольное в плане здание с поздней кирпичной пристройкой по западному фасаду. Здание имеет дворовую территорию по периметру.

В соответствии с учетом стилистических и конструктивных особенностей, объект можно условно разделить на две части: восточная и западная.

Восточная часть двухэтажная выходит на красную линию шоссе. Объемно-пространственная композиция прямоугольная. Северный и южный фасад завершается высокими шипцами. Декоративное оформление фасадов в стиле классицизма. Облицовка фасадов выполнена в гладкой штукатурке с элементами штукатурного декора и окрашена. Горизонтальное членение подчеркивается межэтажной штукатурной профилированной тягой, фризом из контррельфных квадратов и дентикул в подкарнизном пространстве, венчающим карнизом, разорванным по южному и северному фасаду. По восточному фасаду междуоконные пилястры в уровне 1-го и 2-го этажей без базы и капителей.

Западная часть двухэтажная со стороны двора с поздней кирпичной пристройкой. Декоративное оформление фасадов в стиле классицизма. Облицовка фасадов выполнена в гладкой штукатурке с элементами штукатурного декора и окрашена. Горизонтальное членение подчеркивается межэтажной штукатурной профилированной тягой и венчающим карнизом. Дворовая территория не асфальтирована, благоустройство отсутствует. К западному фасаду пристроена одноэтажная кирпичная поздняя постройка, не включенная в состав объекта культурного наследия.

Оконные заполнения деревянные, предположительно советского периода. Все наружные дверные заполнения – поздние, металлические.

Конструктивная система крыши – скатная, деревянная, стропильная, с металлическим покрытием. Выполнена водосточная система, ограждение кровли отсутствует. Трубы выполнены из кирпича без отделки.

#### **Объект культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой»**

Территория объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места включает два отрезка трассы Шлиссельбургского тракта с прилегающими с севера и юга участками, соответственно разделена на 2 контура – Контур 1 к северу от р. Ижоры, и Контур 2 – к югу.

Историческая трасса дороги проходит вдоль левого берега реки Невы, в основном отделена от прибрежной зоны воды озелененным пространством с деревьями и кустарниками, имеются и открытые участки с видом на реку Неву. Вдоль береговой линии имеются фрагменты современных бетонных конструкций берегоукреплений.

На прибрежной территории возведено несколько современных одно-двухэтажных зданий – индивидуальных жилых домов коттеджного типа, сохраняется двухэтажное историческое здание бывшей богадельни (ныне Воскресная школа – Шлиссельбургское шоссе, д. 38, лит. А). Вдоль южной стороны шоссе сформирован фронт лицевой застройки, включающий исторические и современные жилые одно-двухэтажные дома с приусадебными участками. Вдоль шоссе сохраняются аллеиные посадки высокоствольных деревьев лиственных пород. В глубине участков находятся хозяйственные постройки. Исторические здания в структуре лицевого фронта в западной части объекта соотнесены по масштабу, стилистике и приемам отделки фасадов, составляют целостный комплекс.

В архитектурном решении фасадов ценных элементов застройки развиваются приемы классической архитектуры: оштукатуренные и окрашенные фасады расчленены профилированными карнизами, прямоугольные оконные проемы расположены по вертикальным осям. Контраст по отношению к сохранившимся объектам исторической застройки составляет жилой дом по адресу: Шлиссельбургское шоссе, д. 36, лит. А, который выделяется объемно-пространственным решением, крупным масштабом и композицией фасадов (стилистика под архитектурный стиль «модерн»). Остальные современные здания в структуре уличного фронта имеют нейтральный архитектурный облик, схожие с памятниками габариты и пропорции, поддерживая и выявляя ценность сохранившихся исторических домов.

Застройка в восточной части объекта представлена индивидуальными жилыми домами, однако не составляет целостного комплекса. Исторические здания не сохранились, за исключением дома по адресу: Шлиссельбургское шоссе, д. 251, лит. А, фасады домов решены в современной стилистике, масштаб укрупнен, высотные параметры застройки превышают аналогичные характеристики домов в западной части объекта.

Планировочную основу территории составляют трасса Шлиссельбургского шоссе – главная планировочная ось пространственной структуры поселка и примыкающие к нему улицы Верхняя Ижорская, Труда, Пушкинский переулок (и его продолжение), Славянская дорога, идущие в поперечном направлении. На участках Шлиссельбургского тракта фрагментарно сохранилось историческое мощение, остальные участки – заасфальтированы.

Зона предполагаемых работ находится в пределах Контра 1, на северо-западной границе достопримечательного места. Территория расположена на некотором удалении от наиболее посещаемых объектов – моста через р. Ижору, церкви, прибрежной зоны, что обусловило сохранность планировки и благоустройства, в том числе булыжного покрытия Шлиссельбургского шоссе.

Выявленный объект культурного наследия «Дом Захаровых» замыкает осевую композицию шоссе, расположен за современным глухим ограждением, в глубине участка. В настоящее время здание не используется, проход на территорию закрыт. Архитектурно-художественное оформление и объемно-планировочное решение в целом сохранены, но имеются множественные дефекты отделки, декора фасадов, входных зон, заполнений проемов.

#### **10.4. Описание и анализ проектной документации**

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А – «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанная ООО «СпецСтрой» в 2022-2024 гг. на основании:

- задания 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 № 01-52-2704 от 13.11.2020 г. (Приложение №5);
- разрешения КГИОП на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия № 01-26-1762/22-0-1 от 30.09.2022 г. (Приложение №6);
- действующей лицензии МК РФ № 03889 от 22 ноября 2016 г.

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

В соответствии с требованиями задания КГИОП № 01-52-2704 от 13.11.2020 г. (Приложение №5) в рамках предварительных работ были выполнены: сбор и анализ исходно-разрешительной документации, протоколно-документальная фотофиксация до начала работ. В состав предварительных исследований входит историческая справка, отражающая основные этапы развития территории и здания памятника. Исторические сведения дополнены иллюстративным материалом – фотографиями, копиями фрагментов карт и планов.

На основании результатов предварительных исследований объекта культурного наследия в соответствии с письмом Министерства культуры Российской Федерации №90-01-39-ГП от 24.03.2015 г. составлен и включен в раздел Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А от 15.10.2022 г. В акте сделан вывод о том, что предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия. В связи с вышеизложенным, проектная документация разрабатывалась в соответствии с Национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры».

Итоги предварительных работ представлены в Разделе 1 «Предварительные работы», Том 1. Часть 1 «Исходно-разрешительная документация» (Шифр 29/01-2021–ИРД), Том 1. Часть 2 «Фотофиксация «Дома Захаровых» до начала работ» (Шифр 29/01-2021–ФФ), Часть 3 Предварительные исследования (Шифр 29/01-2021–ПИ).

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

Представленный раздел содержит следующие сведения:

1. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (Шифр 29/01-2021–ОЧ), проводились с применением лазерного сканирования и традиционных методов. Обмерные чертежи выполнены в масштабе, соответствующем ГОСТ

Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования». Обмерные работы выполнены объеме, достаточном для выполнения работ: представлены планы, чертежи фасадов, детали, фрагменты, сечения. Указаны все требуемые размеры.

2. Техническое обследование объекта «Дома Захаровых» (Шифр 29/01-2021-ТО), проводились в соответствии с ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия».

Конструктивная схема здания определена как бескаркасная, с системой наружных и внутренних продольных и поперечных массивных несущих стен. Пространственная жесткость здания обеспечена совместной работой продольных и поперечных стен, а также стен лестничных клеток.

В рамках инженерно-технических исследований были выполнены следующие мероприятия:

- шурфы для определения состояния заглубленных конструкций и грунтов основания объекта. Всего было выполнено 3 шурфа снаружи здания под наружными несущими стенами.
- визуальное обследование конструкций с фиксацией дефектов;
- камеральные работы, анализ полученных данных, составление выводов и рекомендаций.

По итогам исследования шурфов получены следующие данные:

- Определены параметры фундамента – ленточный, бутовый, прямоугольный в сечении. Ширина – порядка 820 мм.
- Определены отметки фундамента.
- Подземные воды на период проходки шурфа встречены на глубине около 1.9 м ниже уровня земли.
- Выявлен тип грунта под подошвой фундамента - суглинки желто-коричневые с гравием и галькой, с прослоями супеси.

Основные дефекты фундаментов следующие:

- отсутствие гидроизоляции;
- мелкие повреждения валунов – сколы, выбоины;
- смещение отдельных камней;
- выщелачивание известкового раствора из швов между валунами с замещением грунтом.

*Состояние фундаментов оценивается как ограниченно-работоспособное.*

Стены здания выполнены из красного глиняного кирпича пластического формования на известково-песчаном растворе. Стены пристройки выполнены из пустотелого кирпича и из красного глиняного полнотелого кирпича.

На момент проведения обследования почти все перегородки были демонтированы, сохранившийся элемент выполнен из кирпича.

Наружная отделка - гладкая штукатурка, лепной штукатурный декор, руст. Выявлены утраты и дефекты штукатурного слоя - отслоение, осыпание, потемнение и загрязнение окрасочного слоя; матовые и серые пятна и потеки, биопоражения.

Перемычки над оконными и дверными проемами выполнены кирпичными клинчатыми высотой в 1,5 кирпича. Выявлены мелкие трещины, выкрашивание швов. В осях Б1-В/5, В-Ж/5, 2-3/И1 выполнены усиления перемычек проемов с использованием металлического швеллера. Наблюдается коррозия металла.

Выявлены следующие дефекты и повреждения стен:

- нарушение кирпичной кладки;
- частичное отсутствие кирпичей в теле наружной стены;
- нарушение горизонтальности рядов кирпичной кладки в местах неисправности наружного водоотвода;
- на наружной поверхности ограждающих несущих стен под оконными проемами, в оконных откосах имеются разнонаправленные волосяные трещины, обусловленные старением материала, воздействия атмосферных нагрузок в условиях перепадов температур, увлажнения в процессе эксплуатации;
- мелкие и средние трещины различного направления штукатурного слоя на внутренней поверхности капитальных кирпичных стен;
- выветривание швов кирпичной кладки фасадов здания;
- нарушение структуры и перевязки кладки капитальных стен, образование сквозных трещин вследствие неоднократных закладки и раскрытия проемов, наличие включений кладки из силикатного и керамического кирпича современного производства на цементно-песчаном растворе.

*Состояние кирпичных стен оценивается как ограниченно-работоспособное.*

Перекрытия выполнены по деревянным несущим балкам с деревянным заполнением с опорой на кирпичные стены. Участок над лестничной клеткой выполнен по металлическим балкам с бетонным заполнением. Были выявлены дефекты и повреждения:

- на момент обследования часть перекрытия разрушена;
- постоянное воздействие влаги вследствие протечек, как следствие - насыщение влагой балок перекрытия;
- биопоражения (гниль, грибковое поражение);
- зафиксированы значительные дефекты балок в осях «З-4/А-Ж» в виде сплошной равномерной коррозии, местами расслаивающейся с уменьшением поперечного сечения на величину до 30%.

*Состояние междуэтажных перекрытий здания оценивается как аварийное.*

Крыша многоскатная, с проходным чердаком, вентилируемым через слуховые окна. Водоотвод с крыши – наружный организованный. Установлено, что была проведена замена конструкций кровли и стропильной системы на современные с сохранением материалов конструкций. Отмечено, что точная дата не известна и документальных сведений не имеется.

Покрытие фальцевое, выполнено из оцинкованной стали в один слой, по деревянной обрешетке. Несущие конструкции стропильной системы крыши выполнены в виде наслонных и висячих стропил из бревен Ø150 - 200 мм.

Были выявлены дефекты и повреждения:

- отсутствие видимой обработки всех деревянных конструкций, расположенных на чердаке, антипиренами и антисептиками;
- замокание части деревянных конструкций из-за многочисленных механических повреждений кровли, а также неплотности в фальцах и стуках картин, что приводит к протечкам.
- наличие смещений, расстыковок и деформаций узлов примыкания деревянных элементов стропильной системы и опорных узлов.
- отсутствует гидроизоляция мауэрлата, как следствие он подвергается гниению.

*Общее состояние – ограниченно-работоспособное.*

Лестницы

Здание обслуживается одной лестничной клеткой, расположенной асимметрично относительно центральной оси здания жилого дома. Лестница выполнены из сборных железобетонных ступеней по металлическим косоурам, оштукатуренным по сетке. Ограждение лестниц выполнены металлическими решетчатыми, с деревянными поручнями.

Сделаны выводы о необходимости полной замены крыши, инженерных систем, заполнений проемов окон и дверей. Представлена фотофиксация.

В графических материалах представлен ситуационный план, а также схемы дефектов на чертежах фасадов и планов здания. Выполнен поверочный расчет участка наружной кирпичной стены, фундаментов здания.

В приложении представлена программа геотехнического мониторинга выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» на период производства планируемых работ, разработанная с целью контроля за состоянием дефектов и развитием возможных деформаций здания.

По итогам выполнены выводы и рекомендации для дальнейшего выполнения проектных работ.

### Часть 3. Дефектные ведомости (29/01-2021-ДВ)

Дефектные ведомости представлены в табличной форме с указанием мест расположения дефектов, фотофиксацией, описанием и предложениями по их устранению, необходимые для разработки архитектурных и конструктивных решений, подсчета объемов работ.

### Часть 4 Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам (Шифр 29/01-2021-ХТИ)

В том включены результаты натуральных и аналитических исследований материалов отделки фасадов и интерьеров здания объекта с целью формирования реставрационных методик и архитектурных решений по реставрации и ремонту. Основное внимание было уделено выявлению сохранившихся материалов отделки, определению состояния и степени их сохранности, наличию дефектов и, по возможности, выявлению причин их появления.

Произведен отбор образцов для лабораторных исследований с фасадов и в интерьерах здания.

В выводах отмечено, что дефекты фасадов вызваны в основном нарушением работы наружной водосточной системы. Выявлено множество дефектов кирпичной кладки и отделки, поздних ремонтных слоев различной датировки.

Установлено, что стены здания сложены из полнотелого глиняного кирпича пластического формования нормального обжига, на известковом строительном растворе с песчаным наполнителем.

В качестве первоначальных штукатурных покрытий выявлены известково-гипсовые растворы с кварц-полевошпатовым наполнителем с разным содержанием гипса в составе вяжущего. Отмечается, что внутренняя отделка интерьеров утрачена.

Цоколь здания облицован известняковой скобой Путиловского месторождения с тесаной фактурой лицевой поверхности. Состояние известнякового камня облицовки цоколя неудовлетворительное, имеются множественные дефекты, в том числе биопоражения.

Внутри здания стены и потолки оштукатурены и окрашены, в помещениях отделка практически полностью демонтирована.

В целом состояние отделки оценено как неудовлетворительное. Даны рекомендации для разработки реставрационных методик.

### **Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования**

#### **Часть 1 Пояснительная записка (Шифр 29/01-2021-ПЗ)**

В пояснительной записке представлены общие сведения об объекте и участке проектирования, технико-экономические показатели, а также краткое описание основных проектных решений.

#### **Часть 2 Схема планировочной организации земельного участка (Шифр 29/01-2021-ПЗУ)**

Проектом предусмотрено благоустройство части земельного участка в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», а именно асфальтобетонной отмостки вокруг здания, обеспечивающей сохранения его подземных конструкций, а также проездов с щебеночно-набивным покрытием.

Представлена текстовая часть, схемы и планы, чертежи в составе, достаточном для реализации решений.

Предусмотрено устройство ограждения участка со стороны Шлиссельбургского шоссе (металлическое, с железобетонным цоколем и столбами). Отделка цоколя – известняк, столбов – гладкая штукатурка с окраской – аналогичная фасадам здания.

Принятые решения соответствуют требованиям к использованию земельного участка в границах выявленного объекта культурного наследия, требованиям к осуществлению деятельности на территории достопримечательного места, а также требованиям к использованию земель на территории ЗРЗ – ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры сохраняются без изменений.

#### **Часть 3 Архитектурные решения (Шифр 29/01-2021-АР)**

В текстовой части перечислены основные предполагаемые мероприятия, в том числе:

- Комплекс работ по реставрации стен (несущей части и отделки) и цоколя. Подробные реставрационные методики представлены в соответствующем разделе проекта 29/01-2021-ТР. Окраска основной плоскости фасадов – цвет близкий к RAL 1013, декоративные элементы окрашиваются в белый цвет (близкий к RAL 9003). Цвет кровли и металлических покрытий светло-серый, близкий к RAL 7035. Цвет деревянных заполнений – коричневый, близкий к RAL 7006.

- Демонтаж конструкций пола с последующей заменой в соответствии с разработанной конструкцией. На первом этаже предусмотрен пол по грунту с железобетонным основанием по подготовке.

- Замена междуэтажных и чердачных перекрытий (в осях 1-3, 4-6) с устройством перекрытий по металлическим балкам с железобетонным заполнением с сохранением исторических отметок.

- Частичная замена покрытия кровли, водосточной системы и конструкций стропильной системы с сохранением исторической конфигурации и габаритов крыши. Покрытие принято металлическое.

- Оштукатуривание косоуров лестницы по металлической сетке.
- Реставрация известняковых ступеней и площадок с использованием камня исторических каменоломен месторождений «Бабино Сельцо» и «Путиловское», ограждений лестниц.
- Замена оконных заполнений на оконные блоки с двухкамерным стеклопакетом

из древесины хвойных пород с сохранением исторической расстекловки и окраской, а также сохранением местоположения, габаритов и конфигурации исторических проемов.

- Замена дверных заполнений на дверные блоки двухстворчатые с отделкой деревянными элементами, утепленная, с доводчиком, с сохранением местоположения, габаритов и конфигурации проемов;
- Перепланировка внутренних помещений с монтажом новых перегородок, чистовой отделкой современными материалами (штукатурка, окраска, керамическая плитка во влажных помещениях) и устройством инженерных сетей.

В графической части выполнены поэтажные планы, фасады с колористическим решением, разрезы, чертежи отдельных архитектурных элементов, экспликации заполнений проемов, чертежи полов, ведомости отделки помещений.

#### Часть 4 Конструктивные решения (Шифр 29/01-2021-КР)

Основные предусмотренные разделом решения следующие:

- замена междуэтажного и чердачного перекрытий на отметке +2.800 и +6.100 соответственно. Несущая часть предусмотрена из железобетонных плит по металлическим балкам. Предусмотрены мероприятия по огнезащите конструкций;
- замена кровли – несущие элементы выполняются из дерева (стропильные ноги, стойки, прогоны и др. – бревно, обрешетка - доска) с обработкой антисептиками и антипиренами, покрытием из металла. Геометрия и отметки крыши сохраняются;
- усиление кирпичной кладки фасадов – ремонт трещин с применением спиральных анкеров. Ремонт ранее выполненных усилений – расчистка, устройство защитного покрытия. Раскрытие ранее заложенных исторических проемов;
- фрагментарное инъектирование кирпичной кладки;
- ремонт кирпичной кладки с заменой отдельных элементов с использованием известкового раствора и кирпича, аналогичного историческому;
- устройство крылец при входах в здание с основанием из железобетона;
- устройство гидроизоляции нижней части стен здания (наружных и внутренних), исключаяющей контакт с грунтом и не затрагивающей цоколь;
- устройство чистого пола первого этажа (монолитная плита) по грунту.
- монтаж отмостки из бетона по периметру здания.

Представлены чертежи – планы, схемы, разрезы, узлы и сечения, спецификации и ведомости материалов и элементов конструкций, а также примечания и общие указания.

#### Часть 5 Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения

Текстовые части инженерных разделов содержат общие сведения о системах, обоснование принятых решений, требования к соблюдению норм безопасности, рекомендации по эксплуатации.

В графической части представлены планы расположения оборудования, профили наружных сетей, узлы и детали, схемы и спецификации, а также расчеты.

##### Часть 5.1 Система водоснабжения и водоотведения

##### Часть 5.1.1 Система водоснабжения и водоотведения (внутренние системы) (Шифр 29/01-2021-ВК)

В документации представлены решения по системам водоснабжения и водоотведения здания объекта.

Проектом предусматриваются следующие системы водоснабжения и канализации:



Хозяйственно-питьевой водопровод. Подача воды принята по проектируемому вводу диаметром 63 мм от сети наружного внутриплощадочного хозяйственно-питьевого водопровода. Ввод запроектирован со стороны Шлиссельбургского шоссе в зоне пересечения осей В и 6. Выше, в помещении теплогенераторной, монтируется водомерный узел. Прокладка внутренней сети хозяйственно-питьевого водопровода выполняется открыто. Сеть принята из полипропиленовых труб по ГОСТ 32415-2013. Трубы системы водоснабжения, проходящие через перекрытия, заключаются в гильзы; пространство между гильзой и рабочей трубой заделываются мягким негорючим материалом.

Для полива прилегающей территории в здании предусмотрены наружные поливочные краны.

- Система горячего водоснабжения. Подача ГВС осуществляется от проектируемого теплового пункта. Запорная арматура устанавливается в точках подключения санитарно-технических приборов. Прокладка внутренней сети ГВС выполняется открыто из полипропиленовых армированных труб по ГОСТ 32415-2013 с изоляцией.

- Бытовая канализация запроектирована для отвода сточных вод от санитарно-бытовых приборов. Проектом предусмотрена естественная вентиляция канализационных сетей с устройством вытяжных стояков, а также ревизии и прочистки. При пересечении перекрытий стояками канализации из полипропиленовых труб устанавливаются противопожарные манжеты. Трубопроводы, прокладываемые в конструкции пола, запроектированы из чугунных канализационных труб по ГОСТ 6942-98, в помещениях санузлов - из полипропиленовых труб с раструбным соединением на резиновых кольцах. Отвод бытовых сточных вод от здания организован закрытым самотечным выпуском в сеть существующей наружной бытовой канализации. Выпуск запроектирован в осях В-Ж/3-4, в техническом помещении первого этажа.

- Канализация случайных и проливных вод организован в сеть существующей наружной бытовой канализации, сеть выполняется из чугунных канализационных труб по ГОСТ 6942-98. Система запроектирована для отвода случайных и проливных вод с пола помещений ИТП.

Часть 5.1.2 Система водоснабжения и водоотведения (наружные системы) (Шифр 29/01-2021-НВ)

В документации представлены решения по подключению здания выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» к городским сетям хозяйственно-питьевого водопровода. Протяженность водопроводной сети составляет порядка 4 м. Водопроводная сеть прокладывается на глубине 2 м от поверхности земли до низа трубы от главного фасада здания в сторону Шлиссельбургского шоссе.

Часть 5.1.3 Система водоснабжения и водоотведения (наружные системы канализации) (Шифр 29/01-2021-НК)

Бытовая канализация организована закрытыми самотечными выпусками во внутриплощадочную бытовую канализацию. Проектом предусмотрена установка заглубленной накопительной емкости объемом 20 м<sup>3</sup> к северу от здания. Резервуар оборудован техническим колодцем обслуживания, диаметром 1000 мм, стеклопластиковой крышкой и лестницей. Опорожнение и последующий вывоз сточных вод на сливную станцию осуществляется ассенизационной машиной в рамках заключаемого договора со специализированной организацией.

Бытовая канализация принята из полиэтиленовых гофрированных труб типа диаметрами 110, 160 мм и прокладывается на глубине 1,25 -1,30 м от поверхности земли до низа трубы. Конструкции смотровых колодцев на проектируемых сетях приняты из сборных железобетонных элементов по ГОСТ 8020-2016. Общая протяженность проектируемой канализационной сети составляет порядка 37 м, сеть предусмотрена в северной части участка.

Дождевые воды с кровли здания отводятся на отмостку через систему наружных водостоков с последующим поступлением в существующие сети водоотведения, расположенные за границами проектирования.

### Часть 5.2 Система газоснабжения

Часть 5.2.1 Система газоснабжения (наружные устройства) (Шифр 29/01-2021-ГСН)

В проекте предусмотрено присоединение проектируемого стального газопровода низкого давления 25х2,8 к существующему стальному газопроводу низкого давления Ду25мм, проложенному по фасаду здания.

Проектируемый газопровод низкого давления от точки присоединения к существующему газопроводу после существующего отключающего устройства проходит по фасаду здания до ввода.

Проход через стену здания предусмотрен в стальном футляре.

Часть 5.2.2 Система газоснабжения (внутренние устройства) (Шифр 29/01-2021-ГСВ)

В помещении теплогенераторной предусматривается установка одноконтурного газового котла конденсационного типа для работы на природном газе. Котел весом порядка 40 кг устанавливается на внутреннюю кирпичную стену. Воздуховоды вентиляции и трубопровод коаксиального дымохода прокладываются в существующем пространстве внутрстенного вентканала с выпуском наружу выше кровли.

Часть 5.2.3 Система газоснабжения (автоматизация внутренних устройств) (Шифр 29/01-2021-АГСВ)

Предусмотрена система обеспечения безопасной эксплуатации теплогенераторной с установкой газовых сигнализаторов и пожарных дымовых извещателей внутри помещения. Приемно-контрольное устройство размещено в коридоре в зоне входа в теплогенераторную.

Часть 5.2.4 Система газоснабжения (узел учета расхода газа) (Шифр 29/01-2021-УУГ)

Разработан коммерческий узел учета количества газа, поступающего в теплогенераторную с установкой газового счетчика.

Часть 5.3 Отопление, вентиляция и кондиционирование, тепловые сети (Шифр 29/01-2021-ОВ)

Проектом предусмотрены:

- Водяная система отопления с зависимой схемой подключения к газовому котлу и независимой схемой приготовления горячей воды в водонагревателе. Тепломеханическое оборудование (котел, водонагреватель, насосы и др.) размещены в помещении теплогенераторной на первом этаже здания. Контуры отопления пофасадные,

сгруппированные поквартирно. Система радиаторная горизонтальная двухтрубная тупиковая с терморегулирующими клапанами (в лестничной клетке - с термостатическими клапанами). Розлив - нижний. В качестве приборов отопления используются радиаторы алюминиевые секционные.

- Система вентиляции основных помещений - общеобменная принудительная вытяжная на бытовых вентиляторах с выводом воздуховодов в существующие капитальные кирпичные шахты. Механическая вытяжная вентиляция устраивается в помещениях санузлов. Отдельная приточно-вытяжная система предусмотрена для теплогенераторной.

Приток осуществляется через существующие оконные проемы.

#### Часть 5.4 Тепломеханические решения (Шифр 29/01-2021-ТМ)

Представлен проект оборудования теплогенераторной, размещенной на первом этаже здания. Предусмотрен монтаж одноконтурного газового водогрейного котла с установкой двух насосных групп для обеспечения системы отопления, а также ёмкостный водонагреватель косвенного нагрева для горячего водоснабжения в рамках приспособления объекта.

#### Часть 5.5 Автоматизация тепломеханических решений (Шифр 29/01-2021-АТМ)

Разработаны решения по автоматизации оборудования теплогенераторной.

#### Часть 5.6 Проект организации реставрации (Шифр 29/01-2021-ПОР)

В состав ПОР входят следующие основные документы:

- пояснительная записка;
- план-график производства работ;
- схема ситуационного плана;
- стройгенплан.

В проекте даны рекомендации по производству и длительности ремонтно-реставрационных работ на объекте. Представлена краткая характеристика строительной площадки.

Въезд на стройплощадку осуществляется со стороны Шлиссельбургского шоссе.

Обоснована организационно-технологическая схема выполнения производственных работ на объекте культурного наследия, разработаны мероприятия, обеспечивающие контроль качества работ. Проектом предусмотрены места складирования на расстоянии не менее 5 м от здания объекта, ограждение, освещение территории.

Подъем строительных материалов на кровлю осуществляется при помощи электролебедки. Использование крупногабаритной техники в границах территории объекта не предусмотрено.

На основной период производства работ предусмотрена установка строительных лесов по всему периметру здания и временной кровли с покрытием из профлиста.

Предусмотрено восстановление благоустройства после завершения земляных работ.

Обоснована потребность в основных строительных машинах, механизмах и транспортных средствах, в воде и различных видах энергии, лабораторном сопровождении.

Разработаны меры, обеспечивающие безопасность и охрану труда, а также охрану окружающей природной среды в период проведения работ.

Все работы должны выполняться силами организаций, имеющих необходимые допуски и лицензии.

В случае обнаружения в ходе земляных работ объектов археологического наследия

организация, осуществляющая работы, в соответствии с требованиями действующего законодательства об охране объектов культурного наследия (ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации») обязана приостановить их и обратиться в организацию, имеющую открытый лист на право проведения археологических раскопок, а также проинформировать КГИОП.

#### Часть 6. Методические рекомендации по технологии ведения работ (Шифр 29/01-2021-ТР)

Том выполнен на основании результатов комплексных научных исследований. Представлены следующие технологические рекомендации:

Технологические рекомендации по ремонту и реставрации кирпичной кладки, в том числе расчистка, биоцидная обработка, обессоливание или стабилизация солей, восполнение утрат кирпича (в случаях крупных утрат используется полнотелый глиняный кирпич пластического формования, марки не менее 125, с морозостойкостью 35, без дефектов, нормальной степени обжига, мелких – материал для реставрации кирпича) и шовного раствора составом на известковом связующем, усиление и укрепление кладки, инъектирование в местах трещин. На отдельных участках трещин предусмотрено усиление с использованием спиральных анкеров, инъектирование кладки. Далее выполняется реставрация штукатурного слоя с использованием известковых составов, окраска силикатным покрытием.

Технологические рекомендации по реставрации штукатурной отделки, включающие удаление поздних слоев, комплекс работ по расчистке, биоцидную обработку, воссозданию утрат с использованием материалов на известковой основе, окраску силикатным составом по предварительно подготовленной поверхности.

Технологические рекомендации по реставрации элементов декора – расчистка, структурное укрепление, устранение дефекта отслоения от основы, заполнение трещин и восполнение утрат, подготовка поверхности, окраска. Восстановление архитектурных элементов предусмотрено с использованием шаблонов, по сохранившимся аналогам.

Технологии по реставрации известняковой облицовки цоколя с расчисткой от загрязнений и поздних окрасочных слоев, докомпановкой крупных утрат оригинальными материалами или близкими к оригинальным (месторождений “Бабино Сельцо” и “Путиловское”) и последующей биоцидной и защитной обработкой.

Все работы необходимо производить с соблюдением требуемого температурного и влажностного режима, технологией фирм-производителей, а также предусмотренных проектом правил техники безопасности.

Технологические рекомендации предложены на основе современного состояния реставрационной науки и техники.

#### Часть 7. Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия (Шифр 29/01-2021-МОСОКН)

Текстовая часть содержит основные сведения об объекте культурного наследия (историю развития территории, описание достопримечательного места, описание градостроительных регламентов и требований по осуществлению деятельности в границах проведения работ, описание предмета охраны, геологическое строение участка), сведения о проектных решениях, оценку влияния, мероприятия по сохранению объекта культурного наследия.

Историческая справка, приведенная в разделе, отражает основные этапы строительства и истории достопримечательного места.

Представлено краткое описание достопримечательного места с акцентом на участок проектирования его северо-западную часть.

Далее следует описание и анализ установленных требований к осуществлению деятельности в границах участков достопримечательного места, установленных распоряжением КГИОП №305-рп от 18.11.2021 г., а также предмета охраны, краткие сведения о геологическом строении территории.

Приведены сведения об основных проектных решений в части возможного влияния на достопримечательное место:

#### **Наружные инженерные сети: Хозяйственно-питьевой водопровод, сети водоотведения, наружные сети газоснабжения**

Отмечено, что сети расположены в границах территории землепользования, выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых». Подключение сети водоснабжения к городским сетям производится на границе участка.

Подземные коммуникации прокладываются в траншеях и выемках, с последующей засыпкой и благоустройством территории.

В проекте предусмотрено присоединение проектируемого стального газопровода низкого давления 25х2,8 к существующему стальному газопроводу низкого давления Ду25мм, проложенному по фасаду здания. Проектируемый газопровод низкого давления от точки присоединения к существующему газопроводу после существующего отключающего устройства проходит по фасаду здания до ввода.

#### **Благоустройство территории**

Проектом предусмотрено благоустройство части земельного участка в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» с устройством асфальтобетонной отмостки вокруг здания, проездов с щебеночно-набивным покрытием. Часть проезда за пределами участка выполняется с булыжным покрытием, аналогичным существующему покрытию шоссе.

Предусмотрено устройство ограждения участка со стороны Шлиссельбургского шоссе металлическое, с железобетонным цоколем и столбами с отделкой в стилистике фасада здания, металлическими секциями.

Перечислен **перечень работ по сохранению выявленного объекта, в том числе его внешнего облика, в том числе:**

- комплекс работ по ремонту и реставрации стен (несущей части и отделки) и цоколя, в том числе декоративных элементов.
- замена заполнений проемов фасадов на деревянные, с единообразной расстекловкой, с сохранением местоположения, габаритов и конфигурации проемов, замена кровли;
- усиление кирпичной кладки фасадов, ремонт и реставрация фундаментов;
- устройство крылец при входах в здание, отмостки по периметру.

#### **Организация производства работ**

Перечислены и проанализированы основные положения по организации производства работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» в части обеспечения сохранности объекта регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой».

Использование крупногабаритной техники не предусмотрено. В качестве ограждения стройплощадки используется глухое металлическое ограждение, которое демонтируется после завершения работ. Въезд на стройплощадку осуществляется со стороны Шлиссельбургского шоссе.

Отмечено, что основные мероприятия (установка лесов, временной кровли, мест складирования и т.д.) предусмотрены в границах участка Дома Захаровых, за периметром ограждения стройплощадки.

Предусмотрено восстановление благоустройства после завершения земляных работ.

Разработаны меры, обеспечивающие безопасность и охрану труда, а также охрану окружающей природной среды в период проведения работ. Сделан акцент на том, что все работы должны выполняться силами организаций, имеющих необходимые допуски и лицензии.

В случае обнаружения в ходе земляных работ объектов археологического наследия организация, осуществляющая работы, в соответствии с требованиями действующего законодательства об охране объектов культурного наследия (ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации») обязана приостановить их и обратиться в организацию, имеющую открытый лист на право проведения археологических раскопок, а также проинформировать КГИОП.

Работы по устройству наружных сетей в рамках сохранения выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» выполняются в следующие периоды: подготовительный, основной и заключительный.

Подготовительный период включает организационные мероприятия, подготовку площадки производства работ.

Основной период: земляные работы (рытье и обратная засыпка траншей для прокладки сетей), укладка трубопроводов в траншеи, монтаж колодцев и накопительной емкости, обратная засыпка.

Заключительный период включает работы по разборке строительного городка, благоустройству территории.

**Представлена оценка влияния предполагаемых работ на объект культурного наследия. Сделаны следующие выводы:**

- Проектируемые сети расположены в границах территории землепользования, выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», в пределах периметра ограждения. Сети водоснабжения и канализации, в том числе накопительная емкость, прокладываются под землей с последующим устройством покрытий, проездов для обслуживания. Таким образом, данные работы не приведут к изменению планировочной структуры исторической трассы (Шлиссельбургского шоссе). Фасад, где размещается газопровод, выходит на территорию земельного участка здания, отделенную от территории общего пользования ограждением, таким образом решение не нарушает п. 1.2.2.6. Требований к осуществлению деятельности в границах участков РДМ-1.1, РДМ-1.2.

- Проектом предусмотрено благоустройство части земельного участка в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» с устройством асфальтобетонной отмостки вокруг здания, проездов с щебеночно-набивным покрытием. Проезды за пределами участка выполняются с булыжным покрытием, аналогичным существующему покрытию шоссе. Характер рельефа и планировочные отметки при этом сохраняются. Существующее ограждение глухое, металлическое, темного цвета является

диссонирующим элементом данной городской среды и нарушает восприятие архитектурного решения Дома Захаровых со стороны шоссе. Проектом предусмотрен его демонтаж с устройством ограждения участка со стороны Шлиссельбургского шоссе, с прозрачными секциями, выполненного в стилистике здания «Дом Захаровых». Принятые решения соответствуют общей концепции благоустройства объекта, требованиям к использованию земельного участка в границах выявленного объекта культурного наследия, требованиям к осуществлению деятельности на территории достопримечательного места, не приведут к изменению предметов охраны достопримечательного места, в том числе исторического рельефа объекта, локальных видов Шлиссельбургского тракта и исторических линий застройки с трассировками, профилем дорог, историческими зелеными насаждениями и историческим булыжным мощением Шлиссельбургского тракта.

- Здание является одним из подлинных сохранившихся элементов достопримечательного места, формирующий его композицию и планировочную структуру. Местоположение, габариты, архитектурно-художественное решение его фасадов включены в предмет охраны рассматриваемого достопримечательного места. В настоящее время отделка здания, входные зоны, заполнения проемов имеют множественные дефекты. Ремонт и реставрация фасадов и кровли, с сохранением габаритов и местоположения, окажут положительное влияние на облик не только проектируемого выявленного объекта, но и северной части достопримечательного места в целом.

- Проектными решениями по организации работ разработан комплекс мер, направленных на обеспечение сохранности как выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», так и объект культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой». Практически все работы предполагается проводить за периметром ограждения строительной площадки, в границах участка выявленного объекта. Площадки временного складирования не предусматривают длительного хранения материалов и ТБО, размещены на безопасном расстоянии от здания Дома Захаровых. Указано, что проведение строительных работ создает потенциальные угрозы в отношении сохранности достопримечательного места в виде рисков, связанных с сопутствующими мероприятиями при проведении строительных работ (проезд спецтехники, работа строительного персонала).

**На основании оценки влияния предполагаемых работ предложен следующий перечень мер, направленных на обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой»:**

1. Обеспечение письменного ознакомления подрядных организаций с информацией о наличии в непосредственной близости с территорией производства работ объекта культурного наследия до начала производства работ, а также разъяснение культурно-историческую значимости объекта с указанием на уголовную и административную ответственность за его повреждение.

2. Организация стоянки любой техники, складирования любых материалов, предметов и грузов, размещение оборудования, а также устройство мест отдыха, бытовок и туалетов на максимально возможном расстоянии от объекта культурного наследия, здания Дома Захаровых.

Археологические предметы, обнаруженные в результате проведения изыскательских, земляных, строительных работ и иных работ, подлежат обязательной передаче физическими

и (или) юридическими лицами, осуществляющими указанные работы, государству в порядке, установленном федеральным органом охраны объектов культурного наследия.

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

В случае изменения существующих проектных решений, в том числе проекта производства работ, новые решения должны быть проанализированы на предмет обеспечения сохранности объекта культурного наследия и при необходимости дополнены новым разделом, обосновывающим меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

Меры по обеспечению сохранности объекта включают в себя:

1. Строгое выполнение принятых проектных решений.
2. Установку ограждения территории проведения работ и надписей, а также информационных щитов, на которых размещена информация о программе работ и контакты подрядной организации.

3. Информирование сотрудников подрядной организации, выполняющей работы на строительном участке о выполнении работ на территории объекта культурного наследия с разъяснением культурно-исторической значимости объектов культурного наследия и с указанием на недопущение их повреждения и на уголовную и административную ответственность за их повреждение.

4. Производственный контроль качества работ и своевременно составлять акты освидетельствования скрытых работ.

5. Учитывая расположение места производства работ на территории объекта культурного наследия регионального значения, а также, стесненность территории для организации подъезда и размещения техники для производства земляных работ, насыщенность инженерными сетями земляные работы выполняются максимально вручную.

6. Запрет на использование крупногабаритной, тяжеловесной техники и техники на гусеничном ходу для предотвращения сильных вибрационных воздействий на грунты и исключения повреждения элементов благоустройства и дорожных покрытий на территории объекта культурного наследия федерального значения. Предпочтительно использование малогабаритной строительной техники и только на колесном ходу. Движение транспорта и механизмов производится по существующим и временным проездам. Полностью исключается движение транспорта и механизмов вблизи объектов культурного наследия.

7. Вывоз строительного мусора автотранспортом на специальные полигоны.

8. Стоянка, заправка, техническое обслуживание строительных машин и механизмов на территории объекта культурного наследия запрещается, они осуществляются на специально оборудованных площадках вне границ объекта культурного наследия.

9. Благоустройство, нарушенное в границах производства работ, восстанавливается в полном объеме без изменения общей концепции благоустройства территории, существующих высотных отметок и планировки территории.

Сделан вывод о том, что при соблюдении предусмотренных мер по сохранению объекта культурного наследия реализация проектных решений по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А - «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-



Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанных ООО «СпецСтрой» не окажут негативного влияния на объект культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д. 169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251, и не противоречат утвержденным требованиям к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам. При этом обеспечивается сохранность объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д. 169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251 и его утвержденного предмета охраны.

Текстовая часть раздела в достаточной мере отражает мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия в зоне проектирования. В рассматриваемом разделе представлены все необходимые информационные и графические материалы, включая фотофиксацию.

В приложениях представлены: стройгенплан, исходно-разрешительные документы.

**Анализ влияния предполагаемых работ на предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А.**

Объемно-пространственное и планировочное решение:

местоположение границ территории;

- *расположен в северной части объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой» (пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями 110 адресам: Шлиссельбургское шоссе д. 169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251) (под № 1 на схеме);* расположение объекта не изменяется.

местоположение, габариты и конфигурация 2-х этажного здания;

- *исторические габариты и конфигурация Крыши (скатная), материал кровли (металл) - не изменяется.*

Конструктивная система:

Исторические наружные и внутренние капитальные стены (местоположение, материал). Сохраняется. Решения направлены на сохранение предмета охраны.

Архитектурно-художественное решение фасадов:

- *в приемах классицизма; не изменяется.*
- *двухэтажное, двухчастное (западная часть – поздняя пристройка) здание, северный и южный фасады восточной части здания увенчаны треугольными щипцами; не изменяется.*

- *материал и характер отделки фасадов – гладкая окрашенная штукатурка;* Сохраняется. Проектные решения направлены на сохранение предмета охраны – разработана методика по реставрации штукатурной отделки фасадов.

- *исторические оконные и дверные проемы - местоположение, габариты, конфигурация; сохраняется.*

- *единообразие оконных заполнений; обеспечивается.*

- *пилястры в междуоконных простенках, в уровне 1-го, 2-го этажей восточного фасада;*
- *профилированная междуэтажная тяга;*
- *фриз из контррельефных квадратов и дентикул в подкарнизном пространстве;*
- *профилированный венчающий карниз, разорванный карниз по северному и южному фасадам восточной части здания.* Элементы декора сохраняются в полном объеме. Решения направлены на сохранение предмета охраны – разработана методика по реставрации элементов декора.

## **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 и иконография (Приложение №12).
- Фотофиксация современного состояния (Приложения №4).
- Ситуационный план расположения выявленного объекта культурного наследия (материалы проекта) (Приложение №14.1).
- Ситуационный план расположения объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места (Приложение №14.2)
- Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения (Приложение № 15).
- Стройгенплан М 1:500 (материалы проекта) (Приложение №16).

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

#### **Библиография**

1. Богданов Г. Рубан В. Историческое географическое и топографическое описание СПб, 1749.
2. Богданов А. И. Историческое, географическое и топографическое описание Санкт-Петербурга. СПб., 1999
3. Сорокин П. Е. Страницы Ижорской земли. Усть-Ижора. 1993.
4. Сорокин П. Е. Усть-Ижора – поле Невской битвы (результаты изучения и перспективы создания музея-заповедника). // Ладога и ее соседи в эпоху средневековья. СПб. 2002. С. 151-158.
5. Сорокин П. Е. О мемориализации для Невской битвы//Культурное наследие Российского государства. Вып. VII. Ленинградское областное отделение Всероссийской общественной организации «Всероссийское общество охраны памятников истории и культуры», 2018. 616 с. С. 462-480.

#### **Нормативная документация**

1. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
2. Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013; «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия памятников истории и культуры. Общие требования». М. 2013;

3. Закон Санкт-Петербурга “О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге” от 28 октября 2009 года.
4. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569 (действующая редакция);
5. Федеральный закон от 30.12.2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
6. Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
7. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
8. Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
9. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия»;
10. ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования»;
11. ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» (а также указанных в нем иных стандартов, применяемых при разработке проектной документации);
12. ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия недвижимые памятники. Общие требования»;
13. СП 48.13330.2019 актуализированная редакция СНиП 12-01-2004 «Организация строительства»;
14. СП 12-136-2002 "Решения по охране труда и промышленной безопасности в проектах организации строительства и проектах производства работ";
15. СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования»;
16. ГОСТ Р 56891.1-2016. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации;
17. ГОСТ Р 56891.2-2016. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры.

#### **Архивные источники.**

1. РГИА: Фонд 485. Описание 3. Дело 109. План сада Меншикова и соседних участков на берегу р. Невы при впадении в нее р. Ижоры. Арх. прап. Стрельников, арх. уч. Афанасьев И. 1760 г. Л. 2.;
2. Архив КГИОП. Усть-Ижора в границах: с севера – р. Нева, с востока – р. Ижора, с юга – Петрозаводское шоссе, с запада – ул. Полины Осипенко. Петро-Славянка. Зоны охраны памятников истории и культуры. Пояснительная записка. 1993. // КГИОП. П. 265.Н-4066.;
3. Архив КГИОП. ОАО «СПб Институт «Ленпроектреставрация». Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, последок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, дом 169, литера А (на основании приказа Председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г.). СПб., 2016. С. 21, 23. // КГИОП. З-8836.
4. ЦГА КФФД СПб. Шифр: Гр 67658.

### **Электронные источники**

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

### **Иные документы:**

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Достопримечательное место «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д. 169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251, с целью обоснования включения объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и установления требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах достопримечательного места от 29 июня 2021 г.

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы раздела проектной документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенного по адресу: пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское ш., 169; Шлиссельбургское ш., 251, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на объекте «Капитальный ремонт наружных инженерных сетей Санкт-Петербургского государственного бюджетного стационарного учреждения социального обслуживания «Специнтернат для инвалидов и граждан пенсионного возраста, освобожденных из мест лишения свободы» по адресу: Шлиссельбургское шоссе, д. 253, лит. А» (Шифр: 0204/СИ-2021) на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия («Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенного по адресу: пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, 169; Шлиссельбургское шоссе, 251» (Шифр: 51/2022-ЭМ-ОСОКН), разработанного ООО «Проектно-конструкторское бюро имени В.С. Фиалковского» в 2022 г.) от 28 сентября 2022 г. (Эксперт Полетайкин В.В.).

## **12. Обоснование выводов государственной историко-культурной экспертизы**

По результатам проведенных исследований и анализа проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А – «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанной ООО «СпецСтрой» в 2022-2024 гг., 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 (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования здания) № 01-52-2704 от 13.11.2020 г., 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 - выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» от 15.10.2022 г. – в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 №90-01-39-ГП.

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

- Комплекс работ по реставрации стен (несущей части и отделки) и цоколя, в том числе декоративных элементов.
  - Замена конструкций пола.
  - замена междуэтажных и чердачных перекрытий (в осях 1-3, 4-6) с устройством перекрытий по металлическим балкам с железобетонным заполнением с сохранением отметок.
  - ремонт внутренней лестницы;
  - замена дверных заполнений и оконных заполнений на деревянные, с единообразной расстекловкой, с сохранением местоположения, габаритов и конфигурации проемов;
  - перепланировка внутренних помещений с отделкой;
  - устройство инженерных сетей, в том числе теплоснабжения, отопления, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения.
    - частичная замена кровли с сохранением габаритов, конфигурации и высотных отметок. Покрытие предполагается выполнить из металла;
    - усиление кирпичной кладки фасадов.
    - устройство крылец при входах в здание;
    - монтаж отмостки по периметру здания;
    - благоустройство территории участка.

При проведении работ, указанных в Акте влияния, сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия; не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.

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.

4. Проектная документация соответствует национальному стандарту Российской Федерации – ГОСТ Р 55528-2013 “Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие

требования” 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 ремонту, реставрации, приспособлению для современного использования выявленного объекта культурного наследия 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. Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А, обозначенные в п.1 ст. 40 Федерального закона №73-ФЗ.

9. Проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А, в соответствии со ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ.

10. Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют требованиям по осуществлению деятельности в границах территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А, в соответствии со ст. 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ.

11. Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют специальным требованиям в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 37(02) объектов культурного наследия.

12. Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют требованиям к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам Режима РДМ-1(РДМ 1.2).

13. Предусмотренные проектной документацией работы относятся к работам по ремонту, реставрации, приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия в соответствии со ст. 42, 43, 44 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ и не противоречат действующему законодательству Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия.

14. При выполнении предусмотренных в проектной документации проектных решений и специальных мероприятий, а также технологий и особенностей организации производства работ на объекте «Проект ремонта, реставрация и приспособление выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А», обеспечивается сохранность объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: г. Санкт-Петербург,

Шлиссельбургское шоссе, 169; г. Санкт-Петербург, Шлиссельбургское шоссе, 251, расположенного в границах производства работ.

### **13. Выводы экспертизы**

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А - «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанная ООО «СпецСтрой» в 2022-2024 гг., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

#### **Перечень приложений к заключению экспертизы**

**Приложение 1.1** Извлечение из Приказа КГИОП №15 от 20.02.2001 года.

**Приложение 1.2** Копия распоряжения КГИОП от 18.11.2021 г. №305-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», об утверждении границ территории объекта культурного наследия, об утверждении требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия».

**Приложение 2.** Копия плана границ выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», утвержденный КГИОП 30.07.2003 г.

**Приложение 3.** Копия Распоряжения КИОП «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» №282-рп от 27.04.2022 г.

**Приложение 4.** Фотофиксация современного состояния.

**Приложение 5.** Копия задания 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 № 01-52-2704 от 13.11.2020 г.

**Приложение 6.** Копия разрешения КГИОП на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия № 01-26-1762/22-0-1 от 30.09.2022 г.

**Приложение 7.** Копии выписок из ЕГРН на земельный участок и здание.

**Приложение 8.** Копия Технического паспорта здания.

**Приложение 9.** Копия письма КГИОП № 01-25-3574/18-0-1 от 15.03.2018 справка о земельном участке.

**Приложение 10.** Копии договоров с экспертами.

**Приложение 11.** Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

**Приложение 12.** Исторические сведения. Графические источники. Фотодокументы. Копии фрагментов исторических карт и планов; исторических фото.

**Приложение 13.1** Копия письма КГИОП № 01-43-19853/22-0-0 от 27.07.2022 г.

**Приложение 13.2** Письмо КГИОП 01-24-277/23-0-1 от 13.04.2023 г.

**Приложение 14.1** Ситуационный план расположения выявленного объекта культурного наследия (материалы проекта).

**Приложение 14.2** Ситуационный план расположения объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места.

**Приложение 15.** Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения.

**Приложение 16.** Стройгенплан М 1:500 (материалы проекта).

**14. Дата оформления заключения экспертизы**

19.08.2024

**Подписи экспертов**

Председатель Экспертной комиссии:

*(подписано электронной подписью)*

Михайловская Г.В.

Ответственный секретарь:

*(подписано электронной подписью)*

Кононова П.С.

Член экспертной комиссии:

*(подписано электронной подписью)*

Макарова М.В.



**Приложение №1.1**

*Извлечение из Приказа КГИОП №15 от 20.02.2001 года.*

**Администрация Санкт-Петербурга  
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ,  
ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ**

**ПРИКАЗ**

**от 20 февраля 2001 года N 15**

**Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность**

(с изменениями на 4 февраля 2022 года)

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

приказываю:

1. Утвердить прилагаемый Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, одобренный [постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2001 N 7 "О перечне объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность"](#).
2. Ввести в действие Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты подписания настоящего приказа.
3. Работникам КГИОП в своей деятельности руководствоваться Списком вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты введения его в действие.
4. Первому заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления по охране и использованию памятников Таратыновой О.В. организовать работу:
  - 4.1. По расторжению охранных обязательств, заключенных с собственниками и пользователями объектов, не указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.
  - 4.2. По заключению охранных обязательств с пользователями и собственниками объектов, указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

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

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

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

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

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

Председатель КГИОП  
Н.И.Явейн

**УТВЕРЖДЕН**  
**приказом председателя КГИОП**  
**от 20 февраля 2001 года N 15**

**Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую,  
научную, художественную или иную культурную ценность**

(с изменениями на 4 февраля 2022 года)

---

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

---

---

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

---

**Санкт-Петербург**

---

Градостроительство и архитектура

**Комитет по государственному контролю, использованию и охране  
памятников истории и культуры****Адмиралтейский административный район**

N п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7
813	Дом Захаровых	1830-1840- е годы (расширен)	автор не установлен	Шлиссельбургское шоссе, 169, лит.А	плохое	"-"

Пункт в редакции [приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 2 февраля 2007 года N 8-24](#)

## Приложение №1.2

*Копия распоряжения КГИОП от 18.11.2021 г. №305-рп “О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», об утверждении границ территории объекта культурного наследия, об утверждении требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия”.*



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

окуд

18.11.2021

№ 305-рп

**О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», об утверждении границ территории объекта культурного наследия, об утверждении требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия**

В соответствии с подпунктом 2 пункта 3 статьи 5.1, подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктами 3.1, 3.12, 3.39 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 01.07.2021 № 01-26-1534/21-0-0), с учетом решения заседания рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 22.09.2021 № 03-05-7/2021:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д.169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251.

2. Исключить из перечня выявленных объектов культурного наследия объект «Достопримечательное место «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», включенный в перечень распоряжением КГИОП от 09.04.2020 № 122-р.

3. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 28.04.2021 № 144-р «Об утверждении границ, режима использования территории и предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Достопримечательное место «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой».

4. Утвердить:

4.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д.169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251, согласно приложению № 1 к распоряжению.

4.2. Требования к осуществлению деятельности и требования к градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д.169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251, согласно приложению № 2 к распоряжению.

4.3. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д.169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251, согласно приложению № 3 к распоряжению.

5. Начальнику Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

5.1. Представление в Министерство культуры Российской Федерации сведений, предусмотренных приказом Министерством культуры Российской Федерации от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», в установленные сроки.

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

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

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

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

6. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП Аганову Г.Р.

Председатель КГИОП

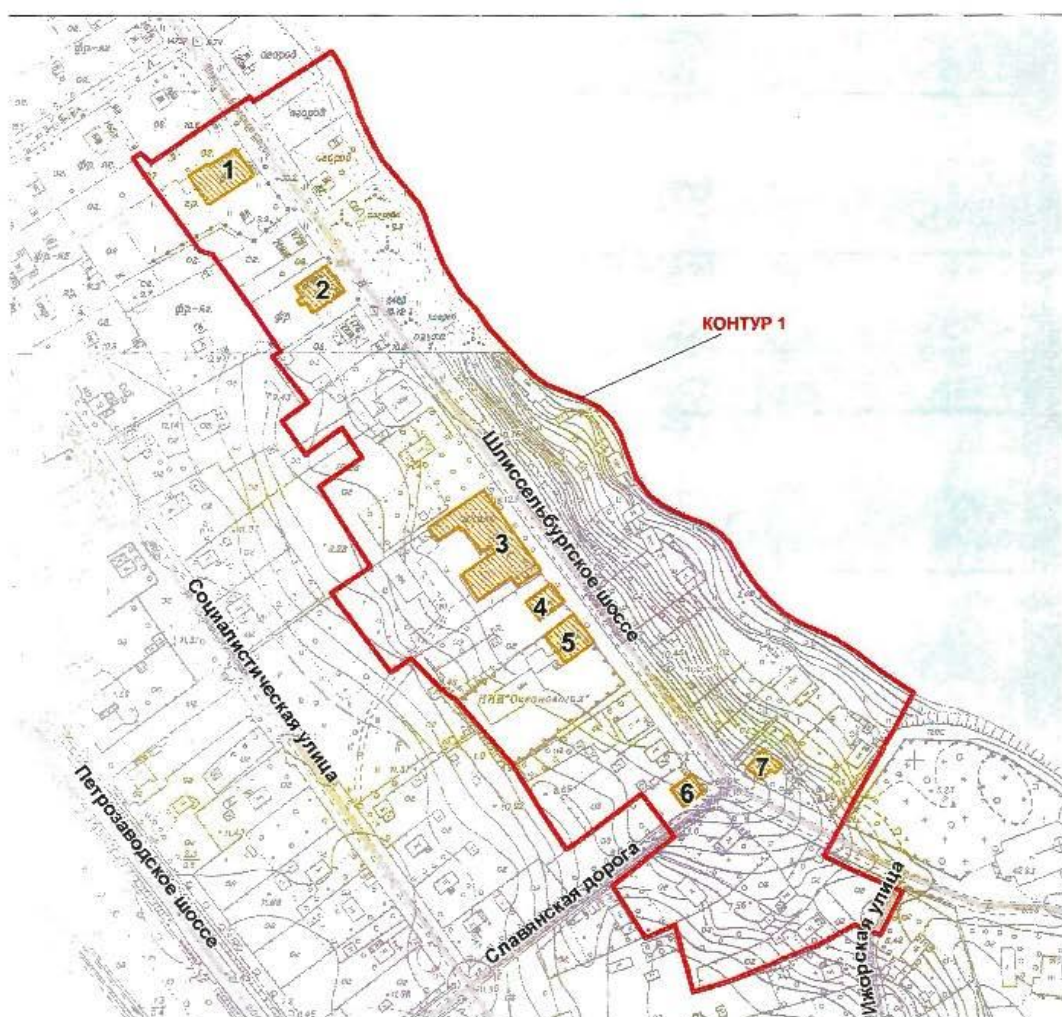


С.В. Макаров

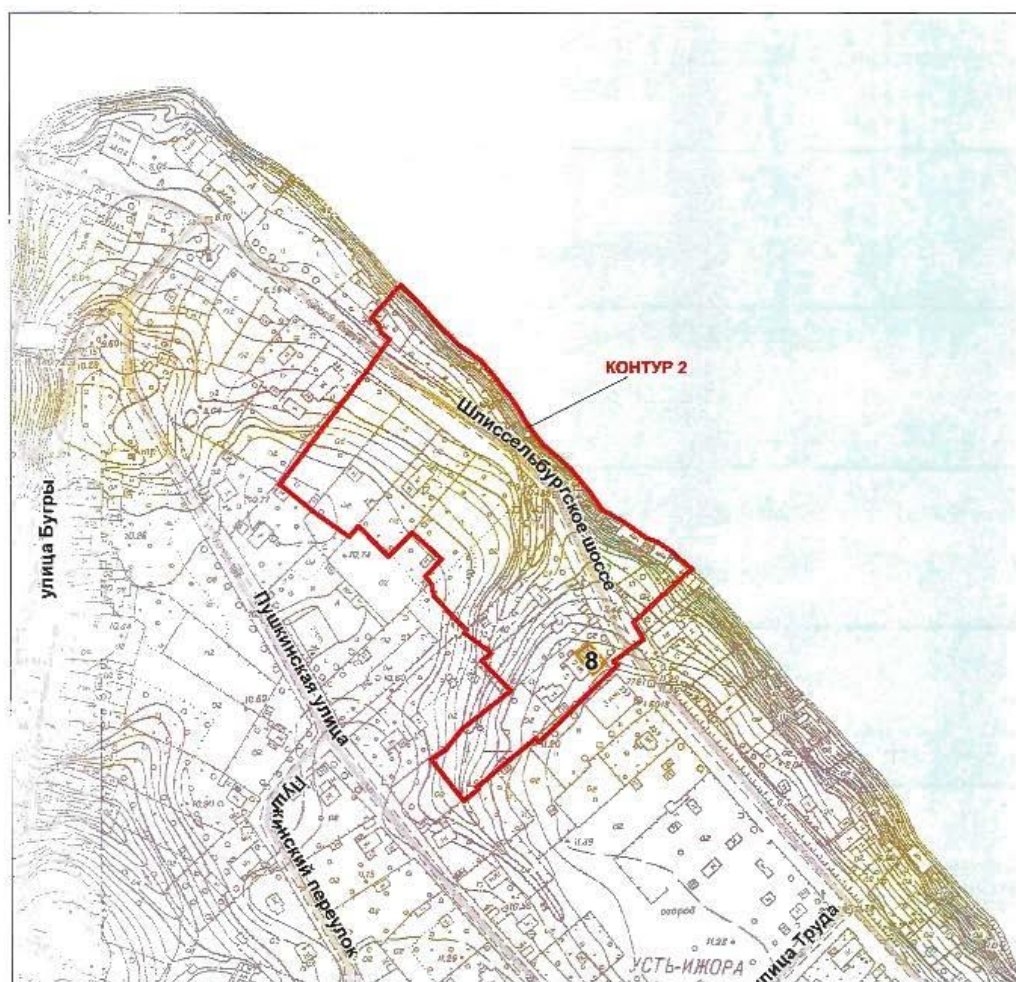
Приложение № 1 к распоряжению КГИОП  
от 18.11.2021 № 305-рп

Границы территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
достопримечательного места  
«Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой»  
(далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос.  
Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе,  
д.169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:







Масштаб 1:3000

**Условные обозначения:**



Граница территории объекта культурного наследия регионального значения:  
Достопримечательное место "Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой"

Выявленные объекты культурного наследия:

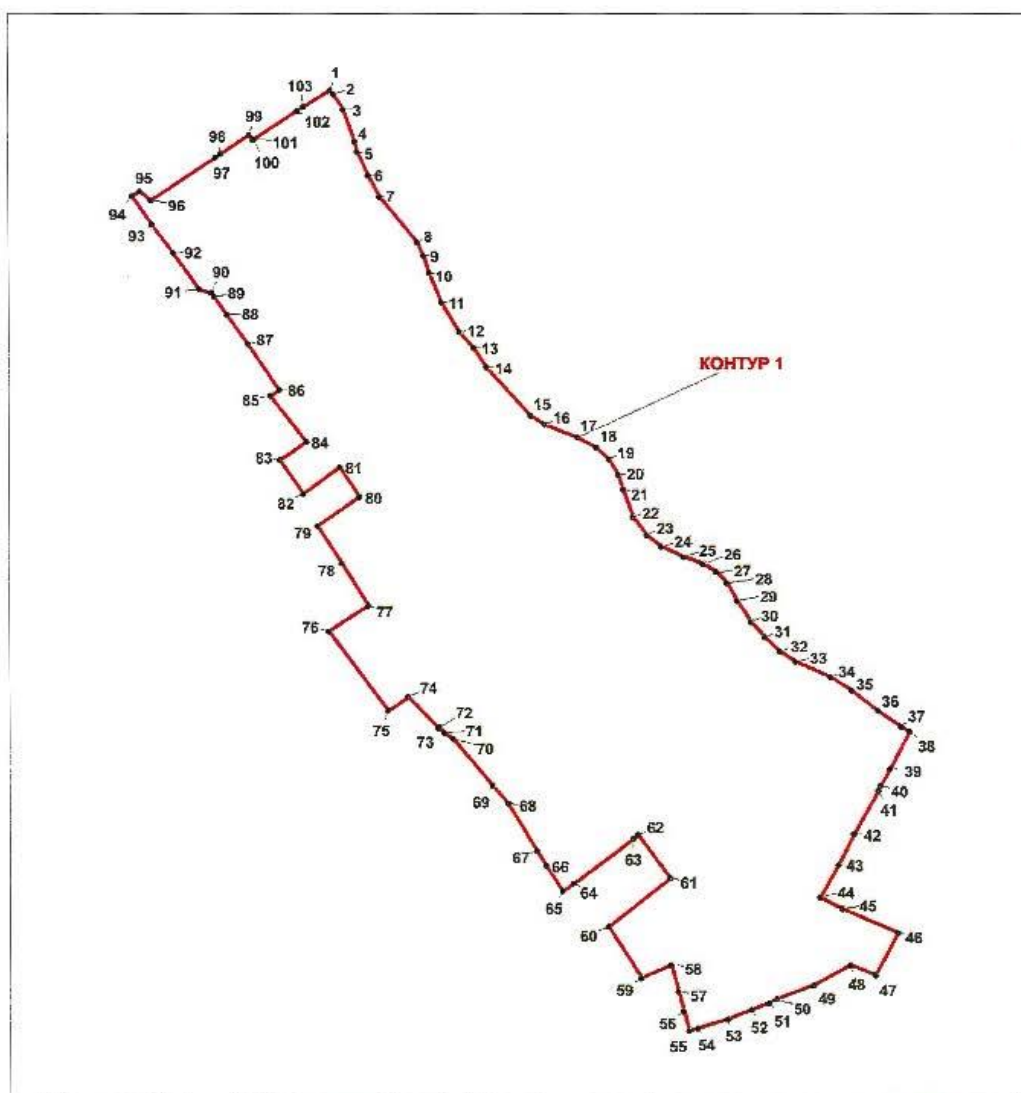


Здания и сооружения

Экспликация объектов культурного наследия, расположенных на территории достопримечательного места:

1. Дом Захаровых, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 169, лит. А
2. Дом Захаровых, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 175, лит. А
3. Здание начальных училищ, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 187, лит. А
4. Жилой дом, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 189, лит. А
5. Жилой дом, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 191
6. Жилой дом, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 199, лит. А
7. Здание богадельни, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 38, лит. А
8. Дом Р. Малоземова, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 251

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



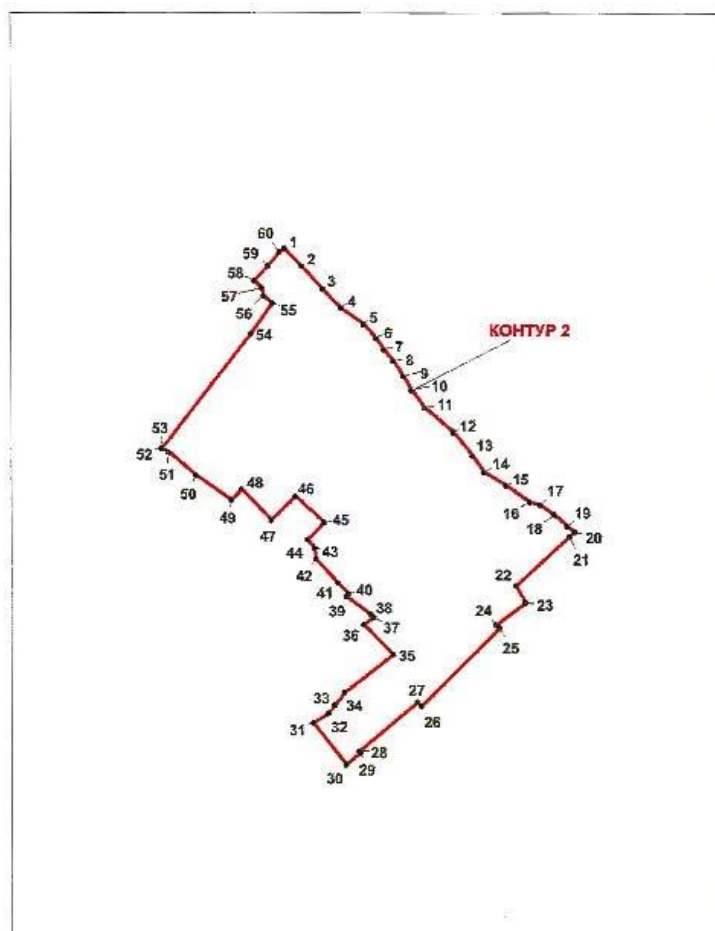
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



Граница территории объекта культурного наследия



1  
Номер поворотной точки



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Граница территории объекта культурного наследия

●<sup>1</sup> Номер поворотной точки

Номер поворотной (характерной) точки	Координаты поворотных (характерных) точек в местной системе координат г. Ленинграда 1964 г. (МСК-64), принятой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X, м	Y, м
<b>Контур 1</b>		
1	80146.81	129517.82
2	80144.77	129519.52
3	80137.3	129524.01
4	80121.57	129529.7
5	80116.67	129530.99
6	80105.02	129536.29
7	80094.54	129541.82

8	80072.31	129560.3
9	80065.95	129563.22
10	80057.51	129565.96
11	80043.02	129571.93
12	80028.73	129580.63
13	80020.98	129587.87
14	80011.64	129593.97
15	79988.26	129615.57
16	79983.81	129622.31
17	79977.52	129638.31
18	79972.76	129647.46
19	79966.98	129653.62
20	79959.48	129658.07
21	79952.62	129660.36
22	79938.84	129665.38
23	79929.94	129671.98
24	79924.48	129679.1
25	79919.4	129689.81
26	79915.84	129699.49
27	79911.84	129706.03
28	79906.63	129710.99
29	79897.61	129715.82
30	79887.38	129722.74
31	79879.82	129729.35
32	79872.89	129736.78
33	79868.07	129744.28
34	79860.32	129761.43
35	79853.77	129771.47
36	79843.54	129784.56
37	79835.86	129795.55
38	79833.36	129799.74
39	79815.43	129790.4
40	79806.95	129785.36
41	79804.83	129784.51
42	79783.77	129772.58
43	79768.92	129764.77
44	79753.33	129756.03
45	79747.91	129766.93
46	79736.01	129793.81
47	79715	129782.93
48	79720.09	129770.71
49	79710.15	129752.92
50	79703.31	129734.86
51	79701.45	129731
52	79698.06	129722.66
53	79693.25	129710.82
54	79688.83	129696.26
55	79687.6	129692.08

56	79697.34	129689.45
57	79707.18	129686.8
58	79720.25	129683.28
59	79713.72	129668.82
60	79739.15	129652.91
61	79762.69	129683.12
62	79783.62	129667.33
63	79781.73	129664.82
64	79760.18	129635.96
65	79756.58	129630.5
66	79768.76	129622.61
67	79775.71	129618.11
68	79798.54	129604.12
69	79807.54	129596.45
70	79830.09	129577.24
71	79832.94	129572.77
72	79835.78	129570.62
73	79835.3	129569.89
74	79850.62	129555.38
75	79843.86	129545.48
76	79882.83	129516.43
77	79895.53	129535.81
78	79916.22	129522.66
79	79934.57	129511.03
80	79948.77	129531.75
81	79963.19	129522.1
82	79950.3	129504.28
83	79966.55	129492.84
84	79975.59	129505.66
85	79997.94	129488.3
86	80000.64	129492.51
87	80022.81	129477.49
88	80037.1	129467.22
89	80045.86	129460.93
90	80047.79	129459.54
91	80049.65	129453.58
92	80067.11	129441.06
93	80081.14	129430.56
94	80094.88	129420.9
95	80097.21	129424.73
96	80092.79	129429.89
97	80114	129461.74
98	80115.57	129464.07
99	80124.86	129478.16
100	80122.35	129479.94
101	80122.76	129480.57
102	80136.62	129501.7
103	80138.58	129504.8

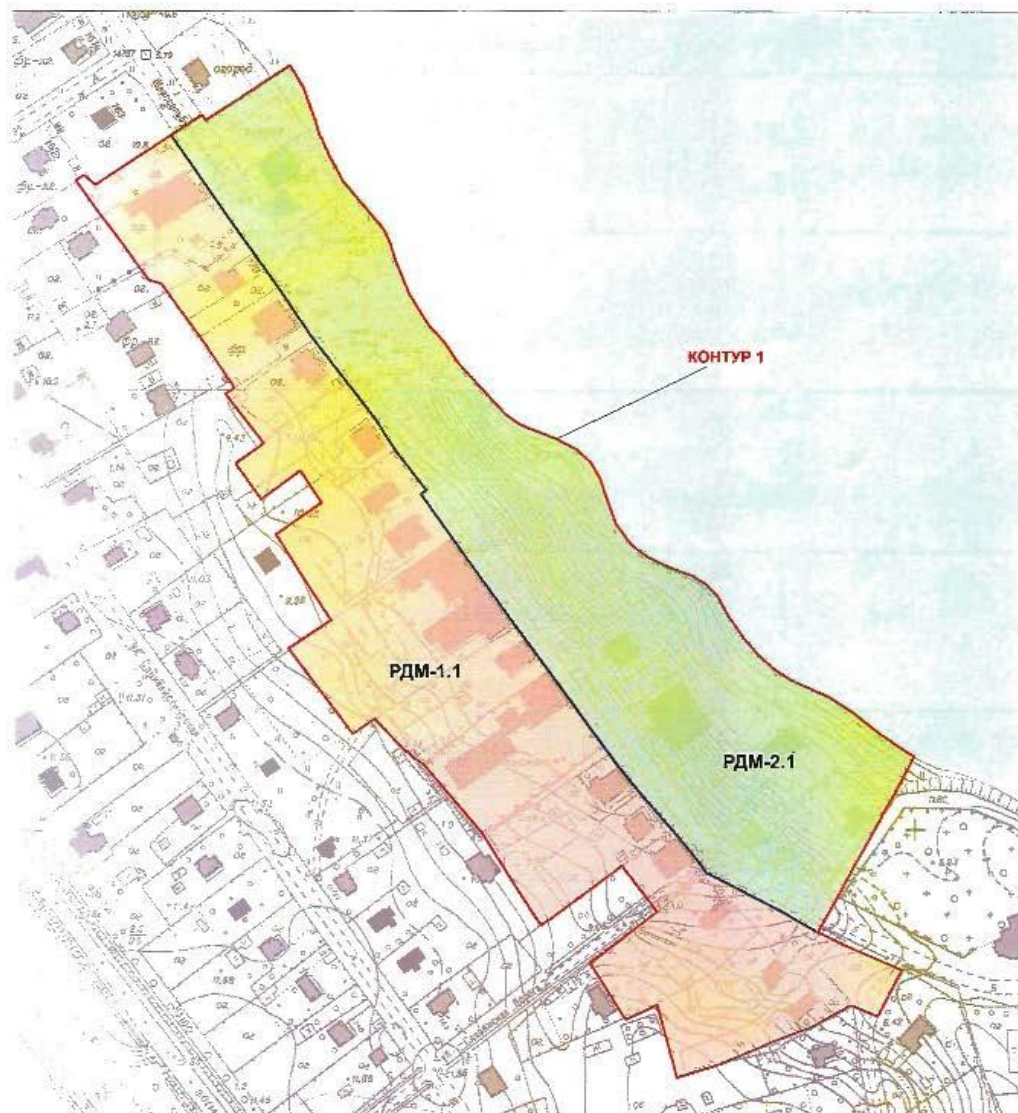
1	80146.81	129517.82
<b>Контур 2</b>		
1	79634.43	130151.73
2	79625.26	130160.81
3	79613.68	130171.08
4	79604.34	130180.26
5	79596.31	130191.69
6	79589.05	130198.1
7	79583.69	130201.87
8	79577.78	130206.75
9	79570.06	130211.69
10	79562.88	130215.78
11	79554.15	130222.73
12	79542.03	130236.78
13	79530.06	130246.59
14	79521.49	130252.46
15	79515.01	130263.58
16	79506.59	130275.31
17	79505.01	130280.47
18	79499.97	130287.89
19	79494.24	130294.2
20	79491.26	130297.99
21	79489.04	130295.44
22	79464.28	130268.32
23	79455.54	130273.29
24	79444.52	130258.15
25	79442.75	130260.03
26	79403.83	130220.52
27	79405.86	130218.56
28	79381.24	130189.27
29	79380.4	130189.96
30	79374.59	130182.54
31	79395.28	130166.06
32	79400.13	130173.58
33	79404.38	130176.87
34	79410.7	130181.76
35	79429.67	130206.45
36	79444.6	130191.74
37	79448.16	130196.39
38	79449.83	130195.24
39	79458.96	130182.85
40	79460.1	130184.08
41	79465.55	130178.75
42	79477.78	130167.49
43	79483.34	130166.7
44	79487.64	130163.25
45	79496.3	130171.69
46	79509.69	130157.03

47	79497.48	130144.88
48	79513.11	130129.85
49	79507.59	130124.99
50	79520.4	130106.8
51	79531.91	130093.05
52	79534	130089.67
53	79534.1	130090.21
54	79591.43	130134.69
55	79607.01	130145.82
56	79610.42	130141.34
57	79614.32	130140.46
58	79618.01	130136.52
59	79625.49	130143.43
60	79632.33	130149.23
1	79634.43	130151.73

Приложение № 2 к распоряжению КГИОП  
от 18.11.2021 № 305-рп

### Требования

к осуществлению деятельности и требованиям к градостроительным регламентам в границах  
объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места  
«Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенного по  
адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам:  
Шлиссельбургское шоссе, д.169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251



Масштаб 1:2000





Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия регионального значения: Достопримечательное место "Участок Шлисальбургского тракта с лицевой фоновой застройкой"
- Границы территории регламентных участков
- Регламентные участки РДМ 1 (РДМ-1.1, РДМ-1.2)
- Регламентные участки РДМ 2 (РДМ-2.1, РДМ-2.2)
- Водные объекты (р. Нева)
- Объекты застройки: здания и сооружения

### **Общие положения**

1. В границах территории объекта культурного наследия регионального значения – достопримечательное место «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д. 169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251 (далее – Достопримечательное место) выделены 2 режима использования территории Достопримечательного места (далее – Режимы): РДМ-1, РДМ-2 с требованиями к осуществлению деятельности и требованиями к градостроительным регламентам для регламентных участков (далее – Участки): РДМ-1.1, РДМ-1.2; РДМ-2.1, РДМ-2.2.

### **Раздел 1. Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам Режима РДМ-1**

1.1. Режим РДМ-1 разделяется на 2 Участка:

РДМ-1.1, РДМ-1.2 – территории, занятые застройкой (ограниченное преобразование).

#### **1.2. Требования к осуществлению деятельности в границах Участков РДМ-1.1, РДМ-1.2.**

1.2.1. Разрешается:

1.2.1.1. Проведение работ, направленных на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, подлежащих обязательному сохранению (предмета охраны).

1.2.1.2. Ремонт, капитальный ремонт, реконструкция, модернизация существующих объектов капитального строительства и объектов инфраструктуры с приведением внешнего облика зданий в соответствие с требованиями к градостроительным регламентам, указанными в подпунктах 1.3 настоящего раздела.

1.2.1.3. Возведение новых объектов капитального строительства в соответствии с требованиями к градостроительным регламентам, указанными в подпунктах 1.3 настоящего раздела.

1.2.1.3.1. Требования к застройке:

размещение объектов капитального строительства по исторически сложившимся линиям застройки;

устройство скатных крыш без переломов, вальмовых (угол наклона ската – до 30°);

применение металлических или композитных материалов серых цветовых оттенков для кровельных покрытий;

применение строительных материалов – дерево, кирпич, бетон с наружной отделкой; отделочных материалов – дерево, штукатурка с последующей окраской, лицевой кирпич;

устройство оконных проемов прямоугольной конфигурации или прямоугольных с лучковым/полуциркульным завершением;

применение естественных цветов в колористическом решении фасадов – оттенки натурального дерева или кирпича, побелка, окраска неяркими оттенками охристого (желтого), коричневого, голубого, зеленого, серого цветов.

1.2.1.4. Ремонт, реконструкция и прокладка подземных инженерных коммуникаций, необходимых для сохранения и функционирования существующей и проектируемой застройки с последующим благоустройством территории.

1.2.1.5. Капитальный ремонт, реконструкция существующих улиц и проездов, организация открытых парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест при сохранении ценных элементов исторической планировочной структуры, включенных в предмет охраны Достопримечательного места.

1.2.1.6. Использование в покрытии дорожек, площадок, тротуаров традиционных материалов (камень, дерево) или имитирующих натуральные материалы, организация водоотведения дождевых и талых вод.

1.2.1.7. Установка малых архитектурных форм (устройства для оформления озеленения, скамьи, мусорные контейнеры, урны, освещение и осветительное оборудование).

1.2.1.8. Проведение работ по благоустройству и озеленению территории.

1.2.1.9. Установка информационных надписей, информационных стендов и указателей, связанных с экспонированием и популяризацией объектов культурного наследия.

1.2.1.10. Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, за исключением рекламных и информационных тумб, не должны превышать следующих значений:

ширина – 1,8 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.

1.2.2. Запрещается:

1.2.2.1. Проведение работ, изменяющих ценные особенности и характеристики Достопримечательного места (предмет охраны).

1.2.2.2. Проведение работ, изменяющих рельеф и гидрологический режим территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

1.2.2.3. Применение в архитектурном решении фасадов искусственных отделочных материалов с глянцевой поверхностью, диссонирующих с традиционными отделочными материалами (сайдинг, керамогранит, панели из стекла, силикатный кирпич и др.), использование ярких открытых цветов в отделке фасадов, устройство остекленных поверхностей, занимающих более 30% площади фасадов, устройство террас.

1.2.2.4. Прокладка инженерных коммуникаций надземным способом, за исключением линии освещения.

1.2.2.5. Строительство и размещение объектов капитального строительства производственного назначения, использование существующих объектов капитального строительства для производственной деятельности (взрыво- и пожароопасных предприятий).

1.2.2.6. Установка кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования на фасадах зданий, выходящих на территории общего пользования.

1.2.2.7. Установка по границам земельных участков глухих ограждений из железобетона, профилированного металла.

### **1.3. Требования к градостроительным регламентам в границах участка РДМ-1.1, РДМ-1.2**

1.3.1. Виды разрешенного использования земельных участков:

Садоводство

Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки)

Для индивидуального жилищного строительства

Обслуживание жилой застройки

Общественное использование объектов капитального строительства

Земельные участки общего назначения (ведение садоводства и огородничества)

1.3.2. Минимальная площадь формируемых земельных участков для размещения индивидуального жилого дома – 600 кв. м;

1.3.3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 м;

1.3.4. Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до карниза – 9 м, до конька крыши – 11 м.

1.3.5. Максимальное количество этажей надземной части объекта капитального строительства – 2 этажа.

1.3.6. Максимальная площадь жилой застройки – 350 кв. м.

1.3.7. Максимальная высота ограждений земельных участков – 1,8 м. Тип – решетчатые, секционные на столбах.

## **Раздел 2. Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам Режима РДМ-2**

2.1. Режим РДМ-2 распространяется в границах Участков РДМ-2.1, РДМ-2.2 – прибрежной территории с включением объектов лицевой фоновой застройки (сохранение ландшафта и сложившихся пространственных соотношений застроенных и открытых пространств).

### **2.2. Требования к осуществлению деятельности в границах Участков РДМ-2.1, РДМ-2.2.**

2.2.1. Разрешается:

2.2.1.1. Проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, расположенных в границах территории Участка.

2.2.1.2. Проведение работ, направленных на изучение, мониторинг, обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, подлежащих обязательному сохранению (предмета охраны).

2.2.1.3. Проведение работ, направленных на сохранение природного ландшафта, ценных характеристик, отнесенных к предмету охраны Достопримечательного места, элементов исторической планировочной структуры и ландшафтно-композиционной структуры, прибрежного ландшафта левого берега р. Невы, панорамы, локальных видов, сложившихся условий их обзора.

2.2.1.4. Проведение работ по укреплению береговых склонов р. Невы в соответствии с традиционными способами (одерновка).

2.2.1.5. Установка информационных надписей, информационных стендов и указателей, связанных с экспонированием и популяризацией объектов культурного наследия.

2.2.1.6. Прокладка инженерных коммуникаций подземным способом с последующим благоустройством нарушенных земель.

2.2.2. Запрещается:

2.2.2.1. Проведение работ, изменяющих существующий рельеф и гидрологический режим территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

2.2.2.2. Вырубка древесных и древесно-кустарниковых растений, имеющих возраст старше 25 лет, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения.

2.2.2.3. Строительство объектов капитального строительства, увеличение объемно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства.

2.2.2.4. Проведение работ, оказывающих негативное воздействие на природный ландшафт, создающих угрозу экологической и пожарной безопасности.

2.2.2.5. Прокладка инженерных коммуникаций надземным способом, за исключением линии освещения.

2.2.2.6. Организация автомобильных стоянок для постоянного и временного хранения автотранспорта.

2.2.2.7. Установка глухих (сплошных) ограждений.

2.2.2.8. Установка средств наружной рекламы.

### **2.3. Требования к градостроительным регламентам в границах Участков РДМ-2.1, РДМ-2.2**

2.3.1. Виды разрешенного использования земельных участков:

Отдых (рекреация);

Общее пользование водными объектами;

Земельные участки общего пользования;

Охрана природных территорий;

Садоводство;

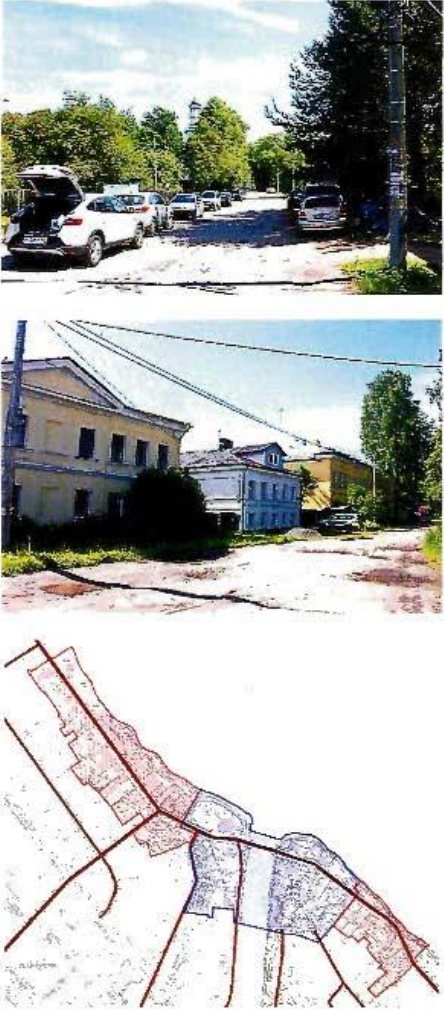
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки);







Общественное использование объектов капитального строительства.



Приложение № 3 к распоряжению КГИОП  
от 18.11.2021 № 305-рп

Предмет охраны

объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места  
«Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенного по  
адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам:  
Шлиссельбургское шоссе, д.169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251







№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение:	<p>сочетание озелененных пространств и лицевой застройки, ориентированной на основную планировочную и композиционную ось — Шлиссельбургский тракт;</p> <p>планировочная и градостроительная роль объекта в застройке пос. Усть-Ижора;</p>	





		<p>исторический рельеф объекта с понижением в сторону устья р. Ижоры в юго-восточной части западного участка, локальными понижениями в сторону береговой линии р. Невы и локальным перепадом в месте русла ручья на левом берегу р. Ижоры в юго-восточной части восточного участка;</p>	     
		<p>исторический береговой ландшафт левого берега р. Невы (рельеф берегового откоса, группы деревьев); исторический тип берегоукрепления (дерновый откос) левого берега р. Невы;</p>	
		<p>панорама левого берега р. Невы в границах западного участка территории объекта</p>	
		<p>локальные (осевые) виды: от дома 169 по Шлиссельбургскому шоссе в юго-восточном направлении (в створе Шлиссельбургского тракта);</p>	

		<p>от дома 251 по Шлиссельбургскому шоссе в северо-западном направлении (в створе Шлиссельбургского тракта);</p> <p>на р. Неву с участка Шлиссельбургского шоссе у дома 241</p> <p>от пересечения Шлиссельбургского шоссе с продолжением Пушкинского пер. в северо-западном направлении (в створе Шлиссельбургского тракта);</p> <p>элементы исторической планировочной структуры и ландшафтно-композиционной структуры: историческая трасса Шлиссельбургского тракта (Шлиссельбургское шоссе): историческая трассировка, профиль дороги, исторические линии застройки;</p> <p>участки примыкающих к трассе Шлиссельбургского тракта улиц (Славянская дорога на территории западного участка и продолжение Пушкинского переулка на территории восточного участка объекта): исторические трассировки, профиль, исторические линии застройки;</p>	    
--	--	---	---



		<p>историческое булыжное покрытие Шлиссельбургского тракта (Шлиссельбургского шоссе) (от западной границы западного участка объекта до границы объекта культурного наследия федерального значения «Место битвы войск Александра Невского со шведами в 1240 г.») (частично скрыто под асфальтом); скрытое под асфальтом на восточном участке объекта;</p> <p>аллейные посадки вдоль исторической трассы Шлиссельбургского тракта (Шлиссельбургского шоссе);</p>	    
--	--	--	---

		старовозрастные деревья вдоль трассы Шлиссельбургского тракта (Шлиссельбургского шоссе).	
2	Ценные элементы застройки:	<p>Местоположение, габариты и архитектурно-художественное решение фасадов следующих объектов:  Дом Захаровых (Шлиссельбургское шоссе, дом 169, литера А);</p> <p>Дом Захаровых (Шлиссельбургское шоссе, дом 175, литера А);</p> <p>Здание начальных училищ (Шлиссельбургское шоссе, дом 187, литера А);</p> <p>Жилой дом (Шлиссельбургское шоссе, дом 189, литера А);</p> <p>Жилой дом (Шлиссельбургское шоссе, дом 191, литера А);</p>	    

		<p>Жилой дом (Шлиссельбургское шоссе, дом 199, литера А);</p>	 <p>2009 г.</p>  <p>2021 г.</p>  
--	--	---	--

**Приложение №2**

*Копия плана границ выявленного объекта культурного наследия «Дом  
Захаровых», утвержденный КГИОП 30.07.2003 г.*

КН 8.0813

УТВЕРЖДЕНО

Заместитель директора государственного учреждения культуры «Музейно-просветительский центр «Славянский дом культуры» администрации городского округа Щёлково Московской области

*[Signature]* К.М.Маслов

М.П.



30 апреля 2018 г.

**План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Выхаровых»**

г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора,  
Шинссельбургское ш., 169, лит. А



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

-  граница территории выявленного объекта культурного наследия
-  выявленный объект культурного наследия



**Приложение №3**

*Копия Распоряжения КИОП «Об утверждении предмета охраны  
выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» №282-рп  
от 27.04.2022 г.*



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

окуд

27.04.2022№ 282-ПН

**Об утверждении предмета охраны выявленного  
объекта культурного наследия  
«Дом Захаровых»**

В соответствии со статьей 3 Закона Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651:

1. Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, дом 169, литера А, согласно приложению к распоряжению.
2. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.
3. Контроль за исполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р. Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП  
от 27.04.2022 № 282-рп



Предмет охраны  
выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, дом 169, литера А

	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение:	<p>местоположение границ территории:</p> <p>расположен в северной части объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой» (пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д. 169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251) (под № 1 на схеме);</p> <p>местоположение, габариты и конфигурация 2-х этажного здания;</p> <p>исторические габариты и конфигурация крыши (скатная), материал кровли (металл).</p>	 
2	Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние капитальные стены (местоположение, материал).	



3	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>в приемах классицизма;</p> <p>двухэтажное, двухчастное* здание, северный и южный фасады восточной части здания увенчаны треугольными щипцами;</p> <p>материал и характер отделки фасадов – окрашенная гладкая штукатурка;</p> <p>исторические оконные и дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>единообразие оконных заполнений;</p> <p>пилястры в междуоконных простенках, в уровне 1-го, 2-го этажей восточного фасада;</p> <p>профилированная междуэтажная тяга;</p> <p>*западная часть – поздняя пристройка</p>	   
---	---	--	---

3

	<p>фриз из контррельефных квадратов и дентикул в подкарнизном пространстве;</p> <p>профилированный венчающий карниз, разорванный карниз по северному и южному фасадам восточной части здания.</p>	 
--	---	--

**Приложение №4**

*Фотофиксация современного состояния*

**Фотофиксация современного состояния**  
*Выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых»*  
**Фотограф – Кононова П.С.**  
**Дата – 29.07.2024 г.**



Фото 1. Объект культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой» (Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д. 169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251). Контур 2. Участок Шлиссельбургского ш. вдоль р. Невы.





Фото 2. Контур 2 Достопримечательного места. Застройка к Юго-западу от шоссе.



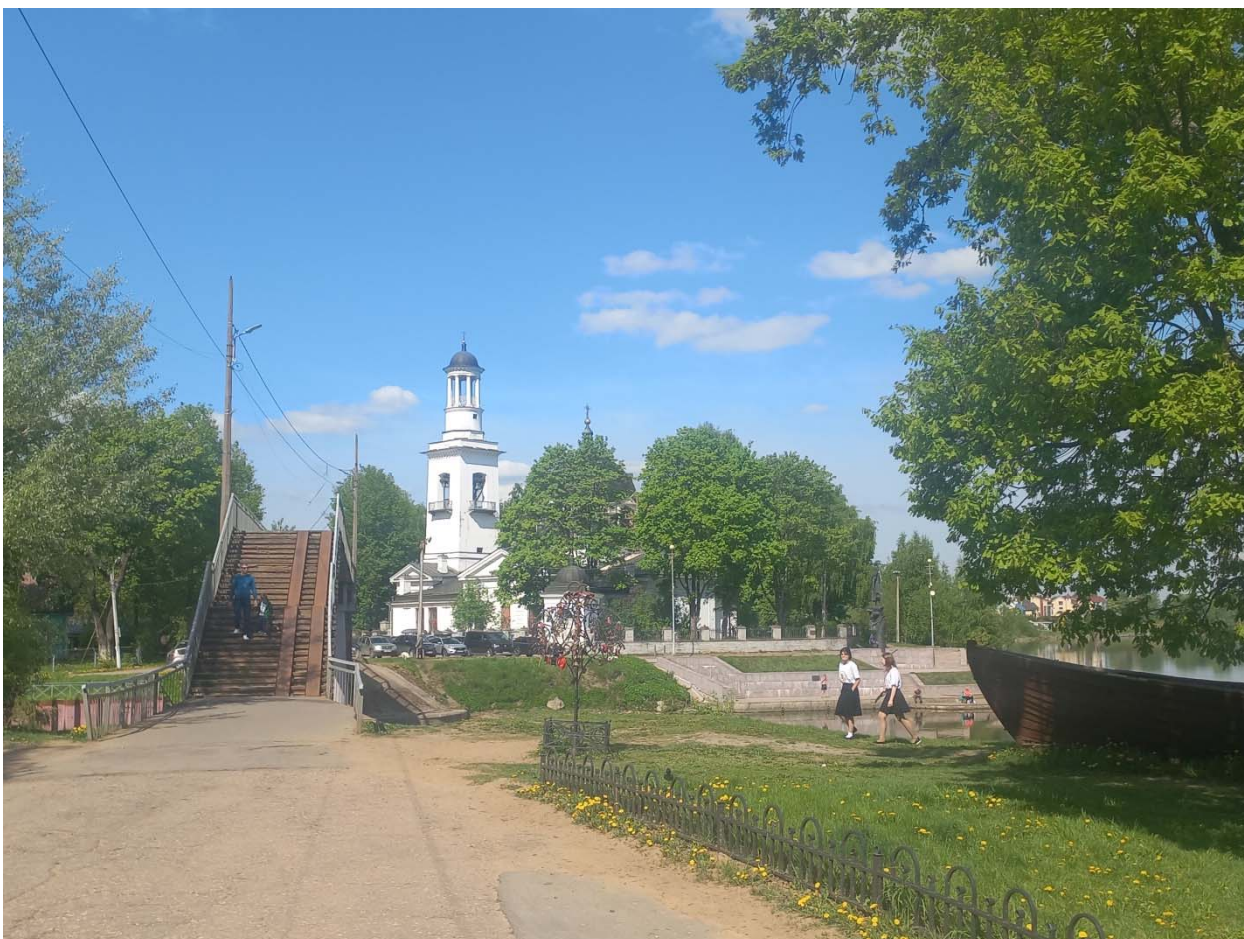


Фото 3. Объект культурного наследия федерального значения «Место битвы войск Александра Невского со шведами в 1240 г.». Вид на участок по Шлиссельбургскому шоссе в сторону запада.





Фото 4. Контур 1 Достопримечательного места. Береговая Линия. Вид с понтон.

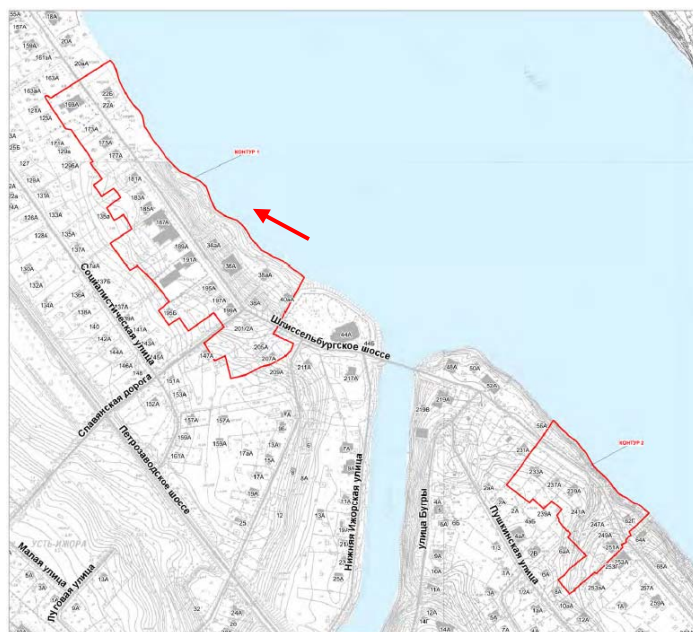




Фото 5. Контур 1 Достопримечательного места. Береговая Линия. Современная малоэтажная застройка. Вид с понтона.







Фото 6. Контур 1 Достопримечательного места. Слева – малоэтажные каменные здания – выявленные объекты культурного наследия, расположенные в границах Достопримечательного места.



Фото 7. Контур 1 Достопримечательного места. Слева – малоэтажные каменные здания – современные строения, выявленные объекты культурного наследия, расположенные в границах Достопримечательного места.

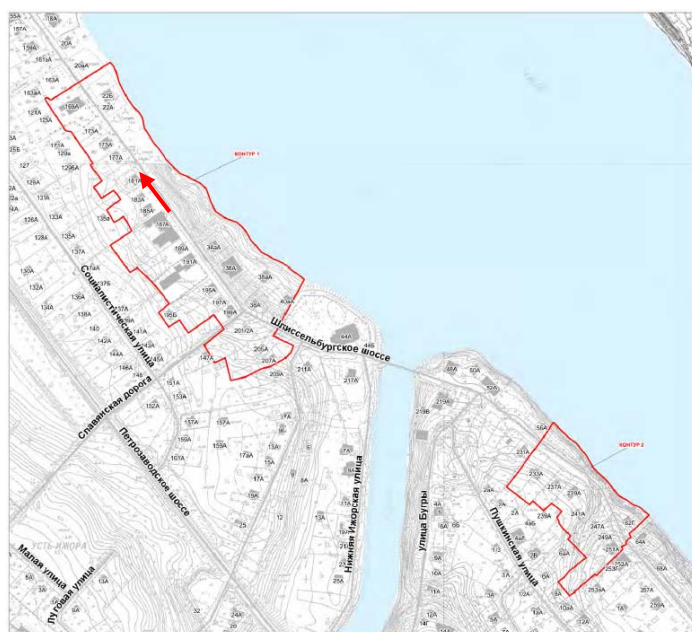




Фото 8. Контур 1 Достопримечательного места. Слева – современный индивидуальный жилой дом, далее - выявленный объект культурного наследия “Дом Захаровых”, расположенные в границах Достопримечательного места.

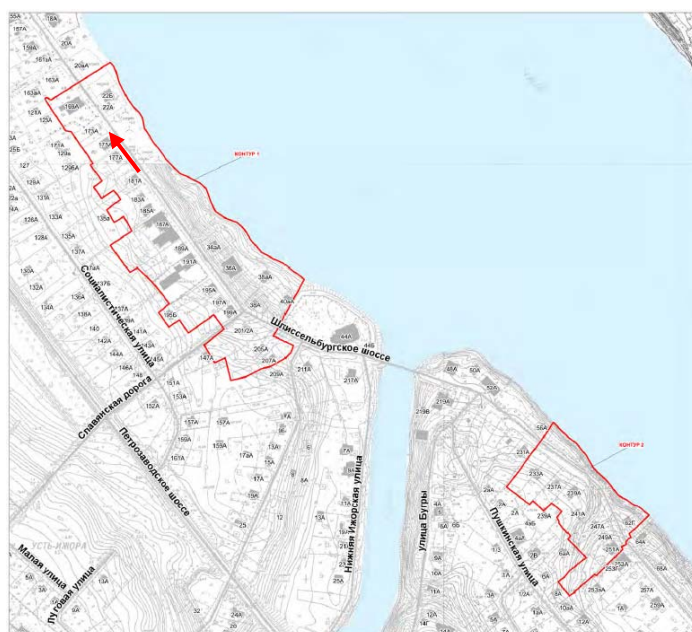




Фото 9. Контур 1 Достопримечательного места. Выявленный объект культурного наследия “Дом Захаровых”, расположенный в границах Достопримечательного места. Бульжное мощение шоссе на участке проектирования.



Фото 10. Выявленный объект культурного наследия «Дом Захаровых». Южный фасад.  
Главный вход в здание.





Фото 11. Выявленный объект культурного наследия «Дом Захаровых». Южный, западный фасады. Территория в границах ОКН. Современная кирпичная пристройка.





Фото 12. Выявленный объект культурного наследия «Дом Захаровых». Северный фасад. Территория в границах ОКН (северная часть участка).





Фото 13. Выявленный объект культурного наследия «Дом Захаровых». Северный и восточный (лицевой) фасады. участка).







Фото 14. Выявленный объект культурного наследия «Дом Захаровых». Северный и восточный (лицевой) фасады. участка).





Фото 15. Выявленный объект культурного наследия «Дом Захаровых». Восточный угол здания.



## 1 Этаж



Фото 16. Вход в здание. Лестничная клетка.

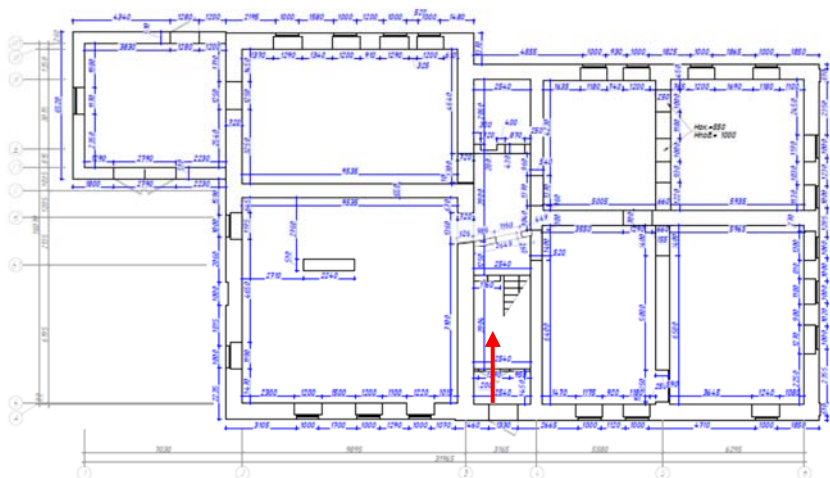




Фото 17. Внутренние помещения. Опорный столб из кирпича.

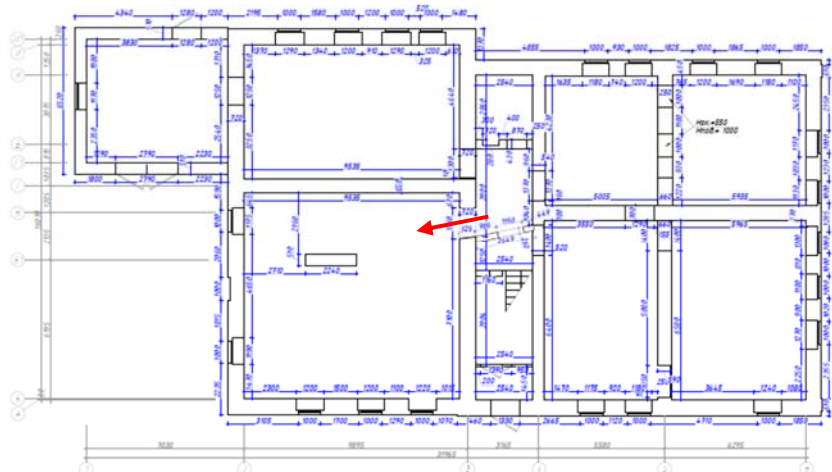
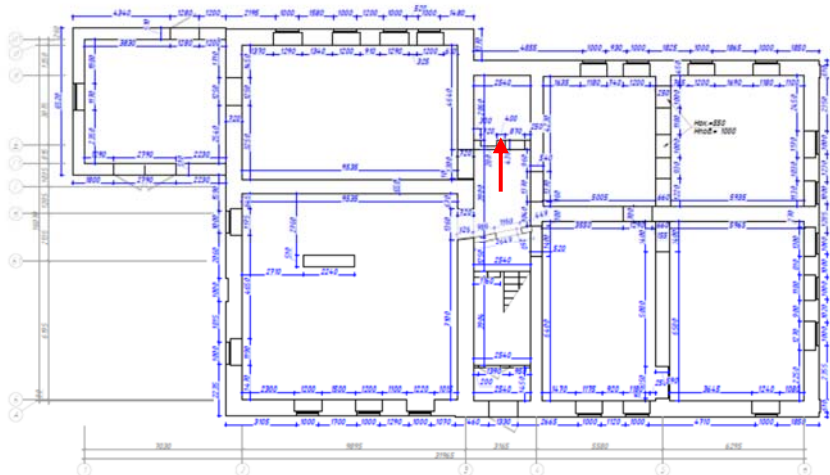




Фото 18. Помещение 1 этажа.



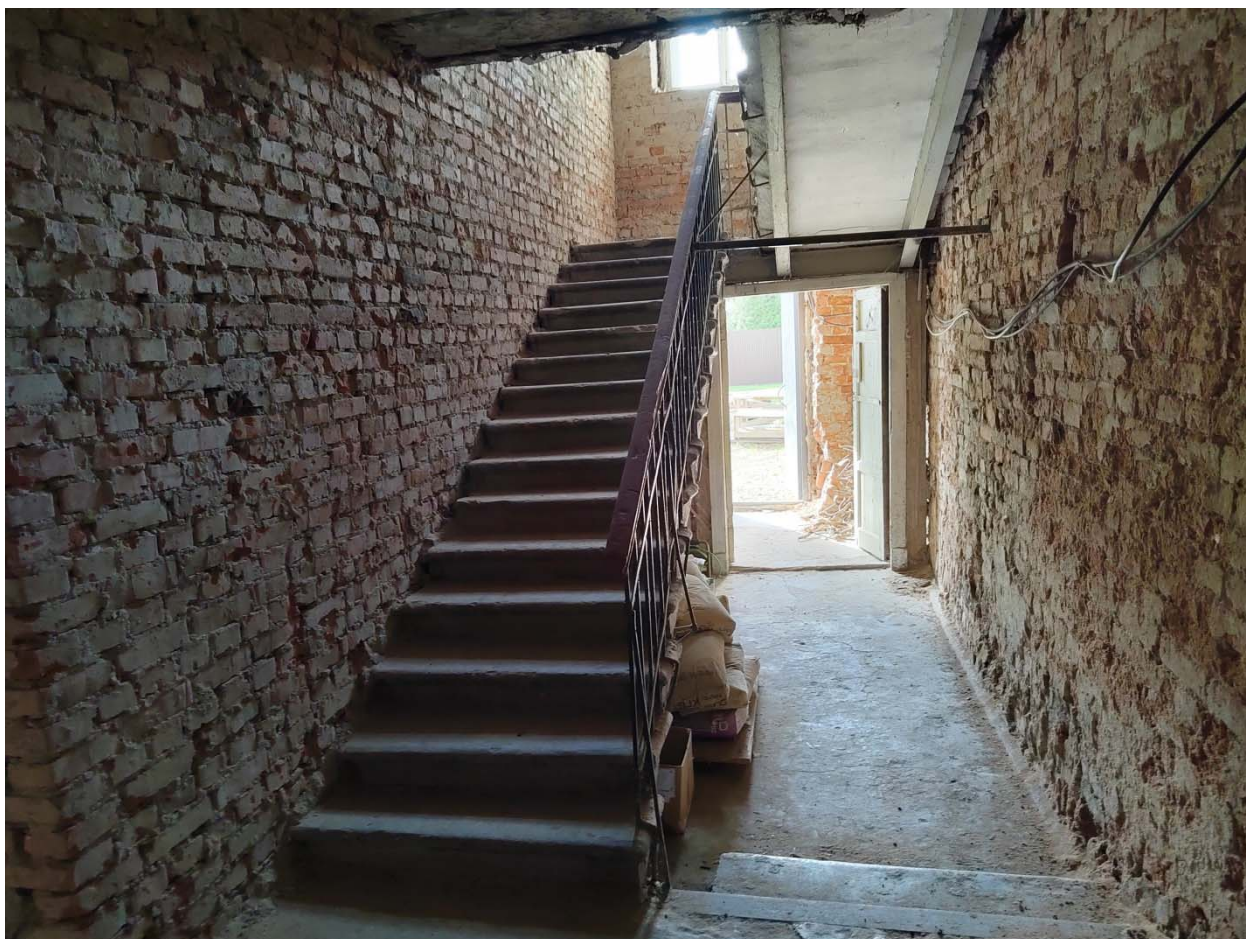


Фото 19. Главный вход, лестница на 2 этаж.

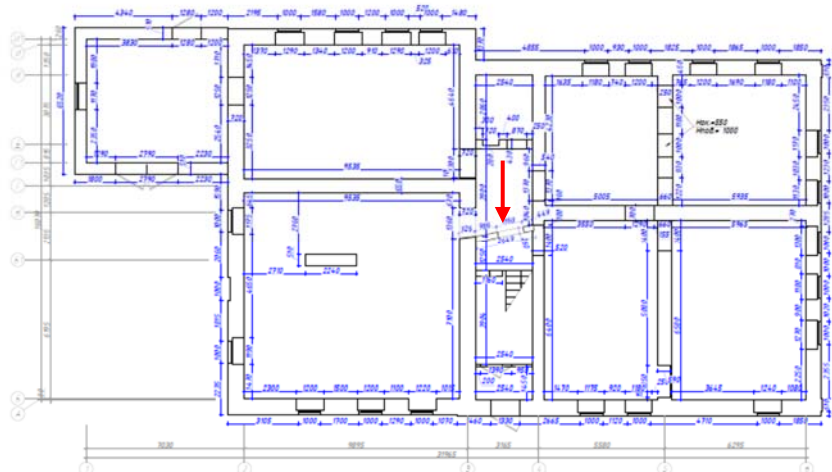




Фото 20. Помещение 1 этажа.

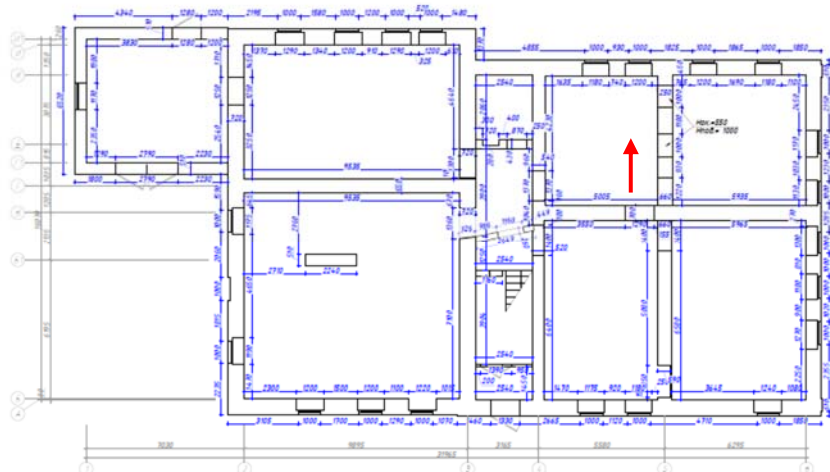




Фото 21. Помещение 1 этажа.

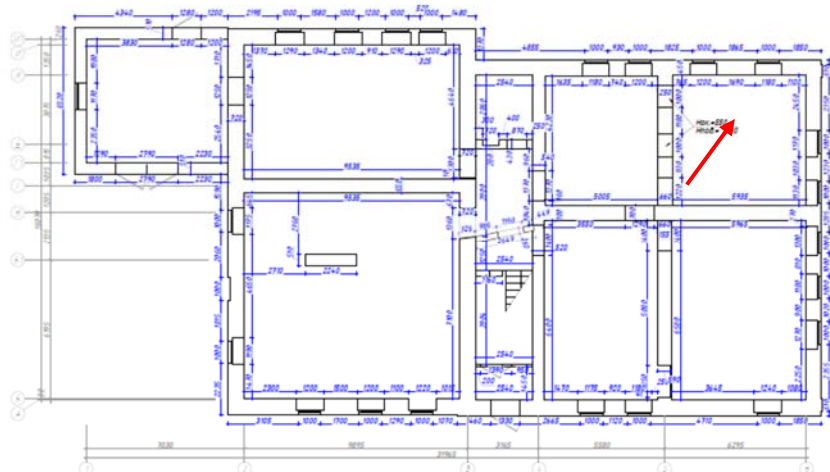






Фото 22. Помещение 1 этажа. Заложенные проемы.

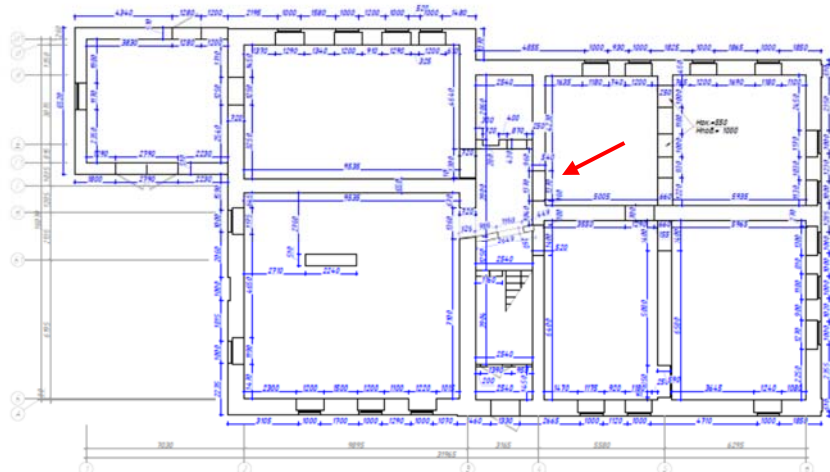




Фото 23. Помещения 1 этажа.

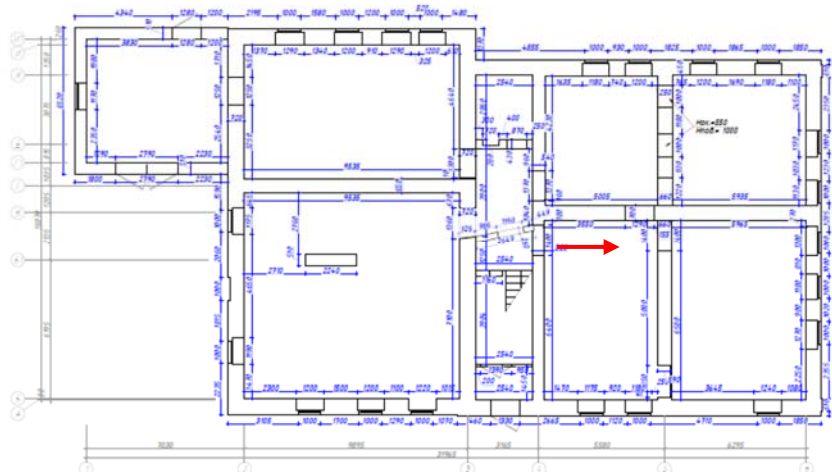




Фото 24. Помещения 1 этажа.

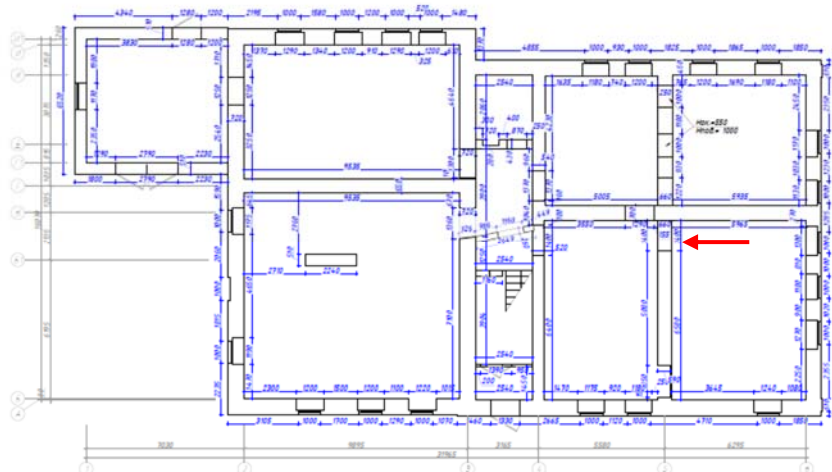




Фото 25. Помещения 1 этажа.

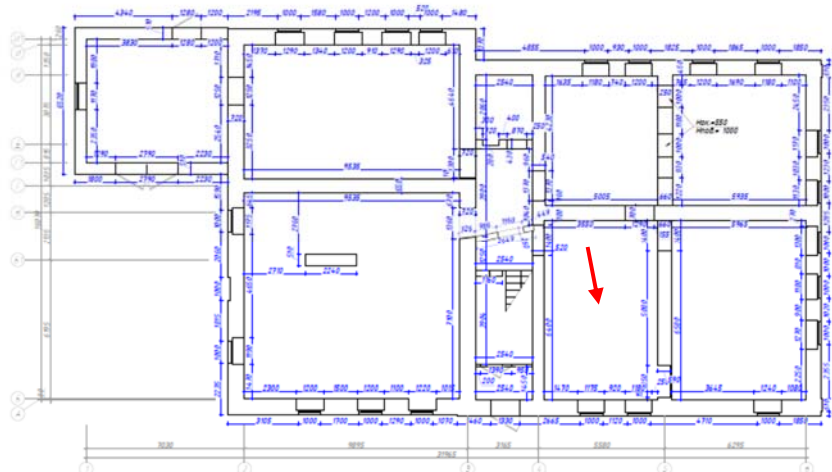




Фото 26 и 27. Подполье.

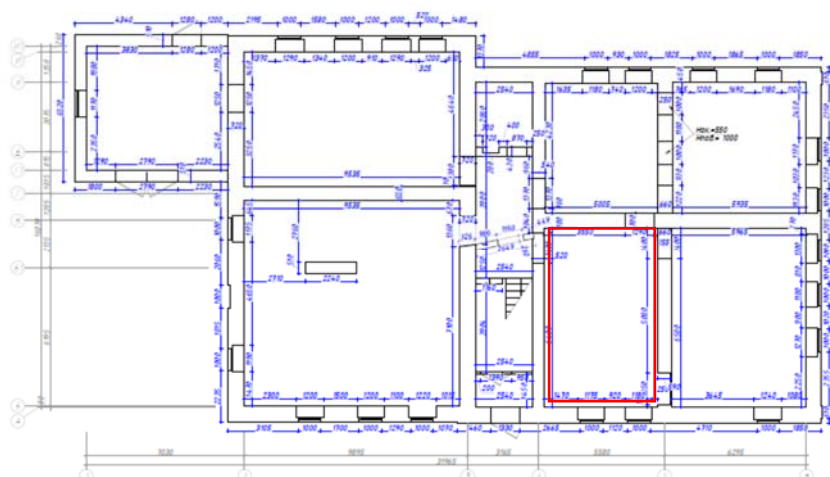




Фото 28. Помещение 1 этажа.

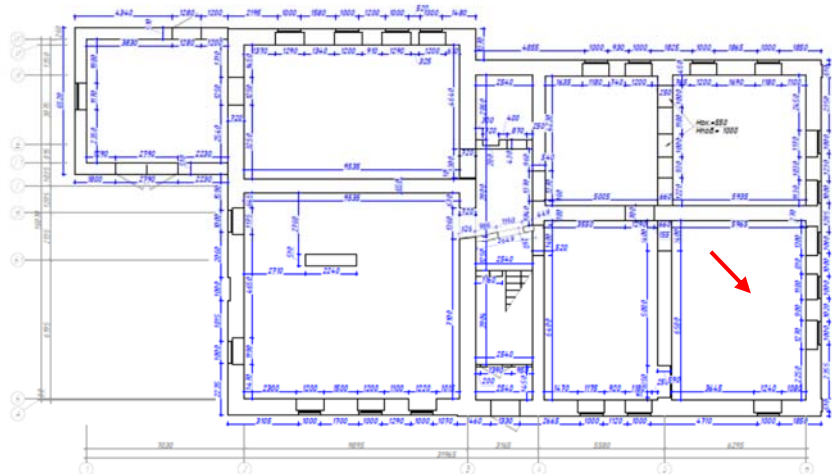
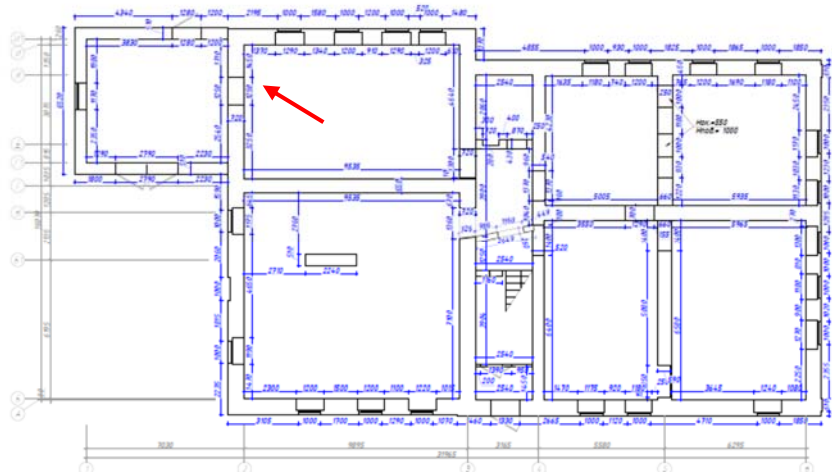




Фото 29. Помещение 1 этажа.



## 2 этаж



Фото 30. Площадка лестницы между этажами.

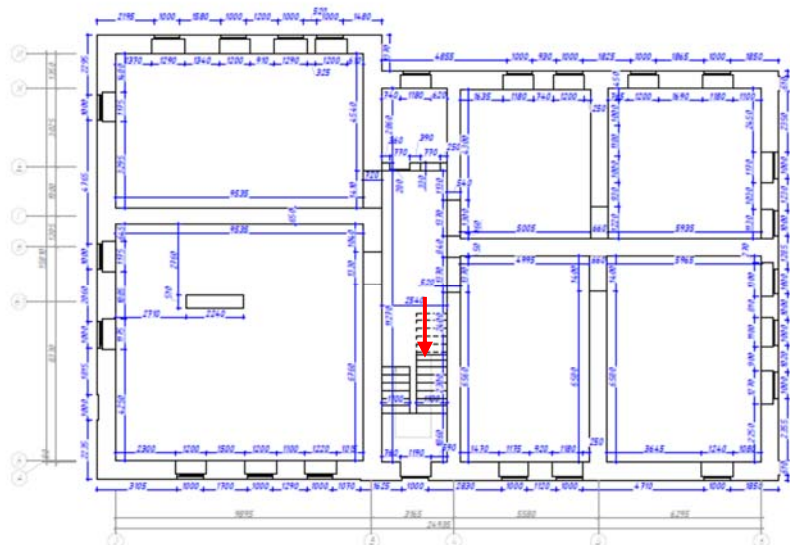






Фото 31. Лестница. Вид с площадки.

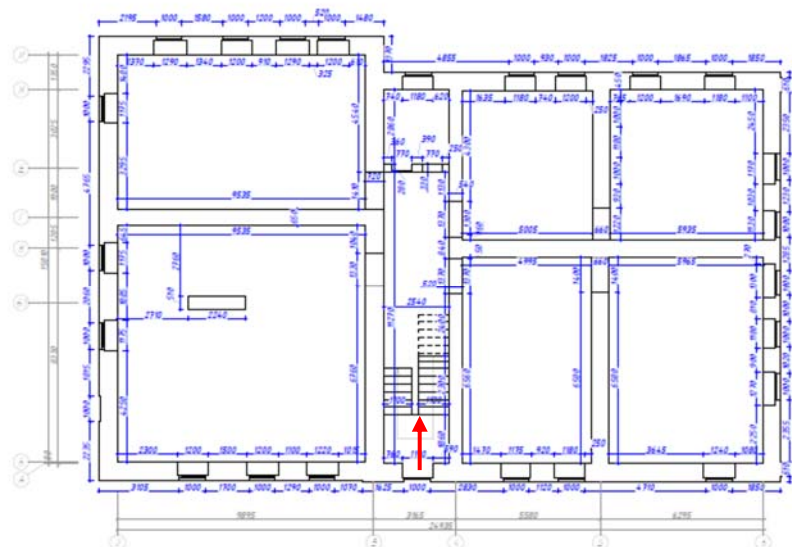




Фото 32. Подъем на чердак.

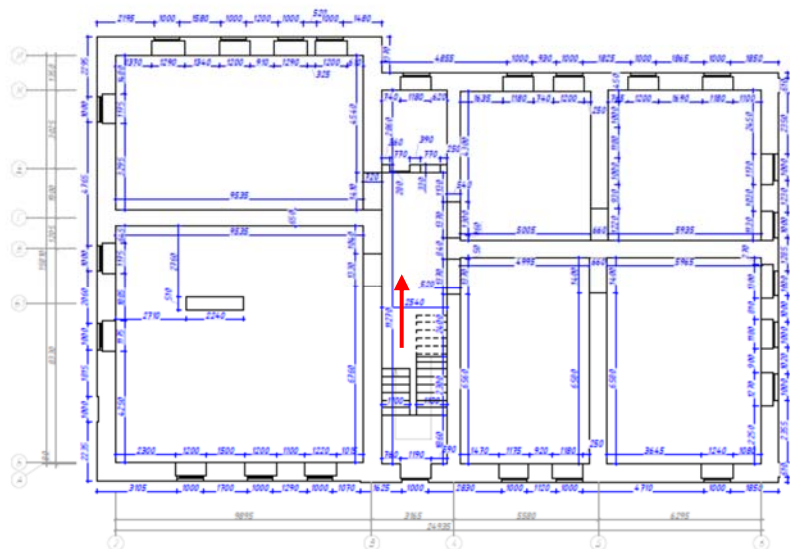




Фото 33. Помещения второго этажа.

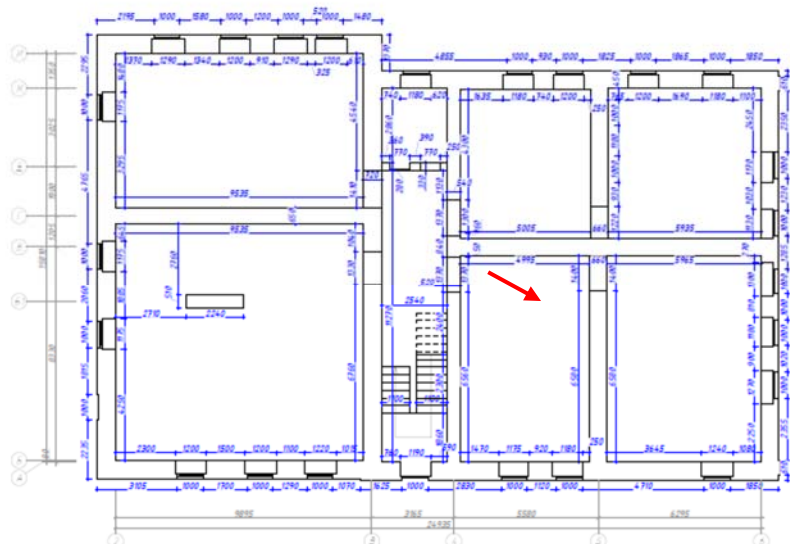




Фото 34. Помещения второго этажа.

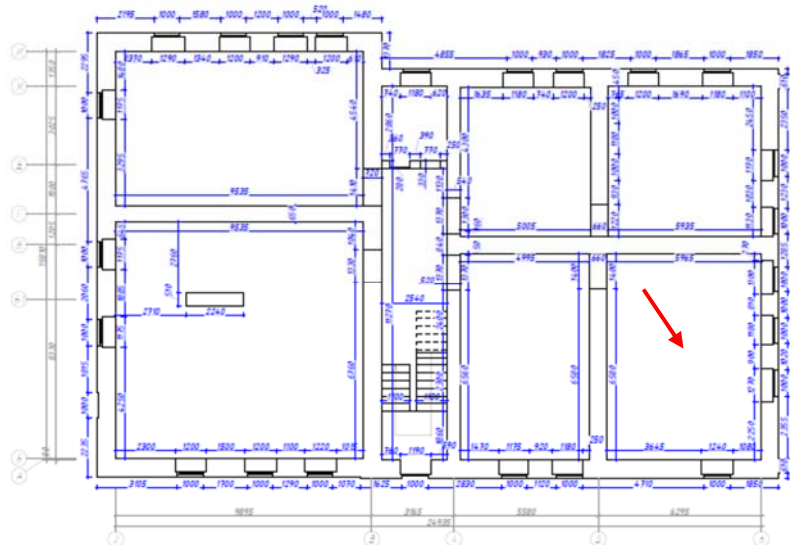




Фото 35. Помещения второго этажа.

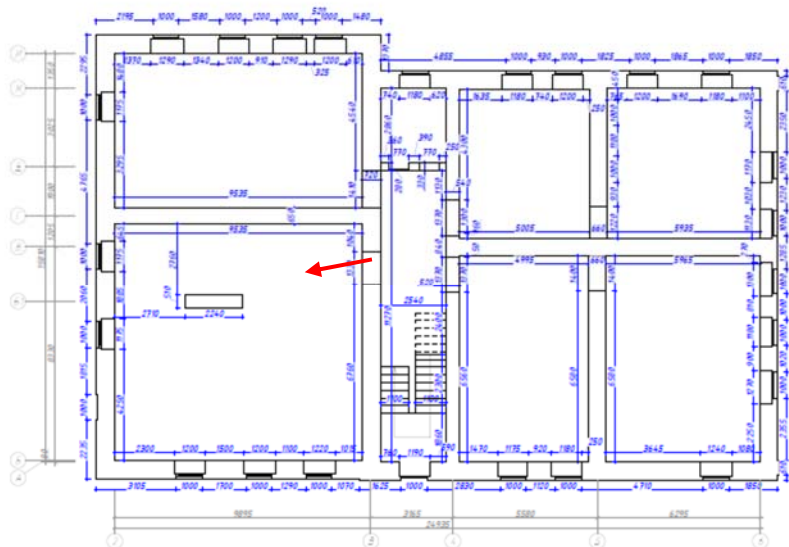




Фото 36. Помещения второго этажа.

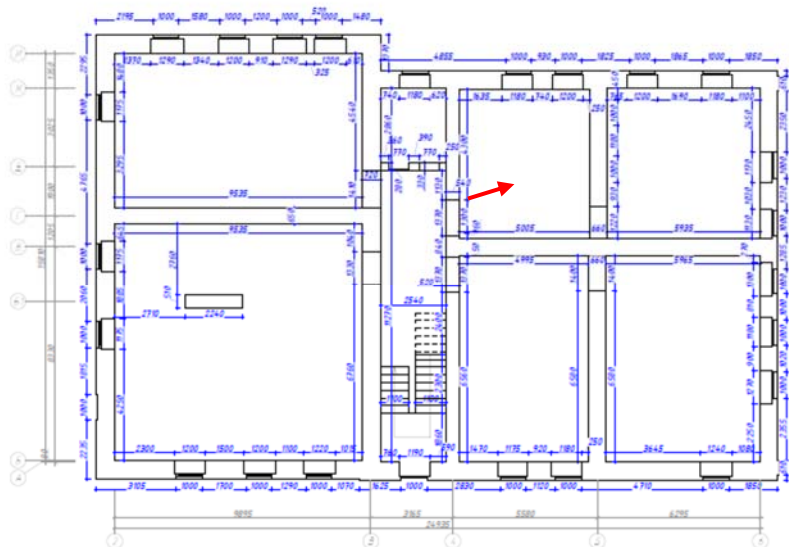




Фото 37. Помещения второго этажа.

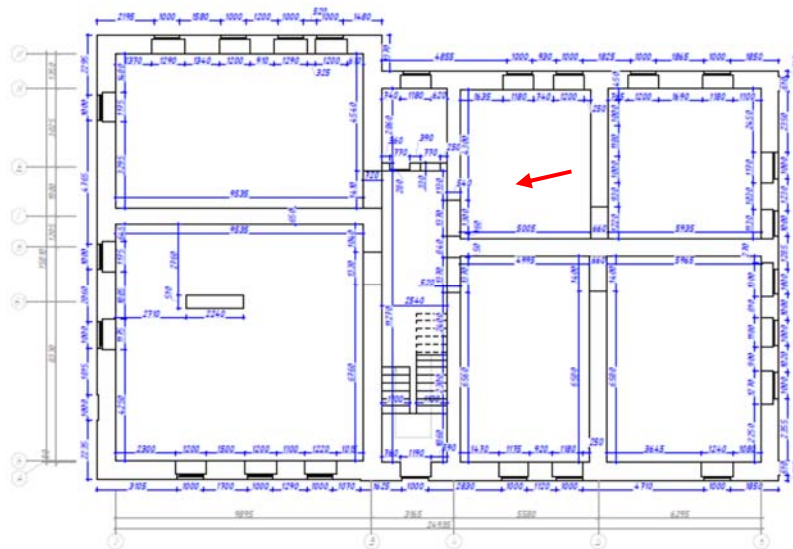




Фото 38. Помещения второго этажа.

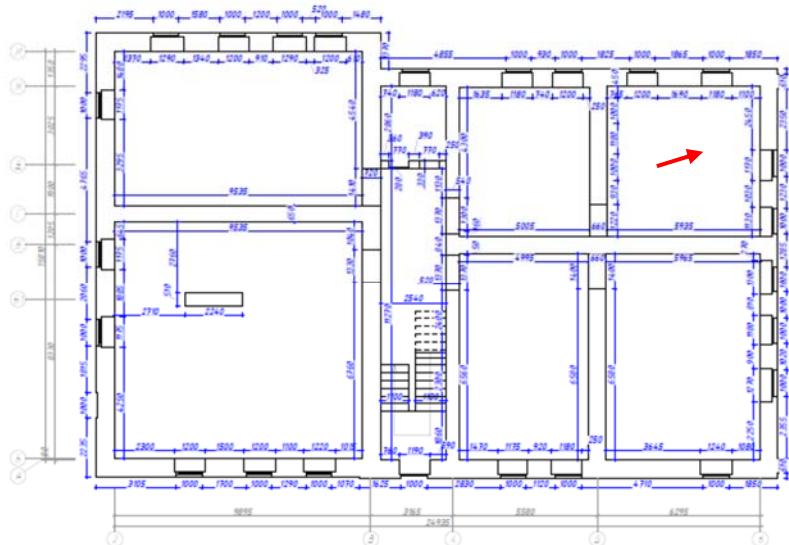






Фото 39. Чердак.

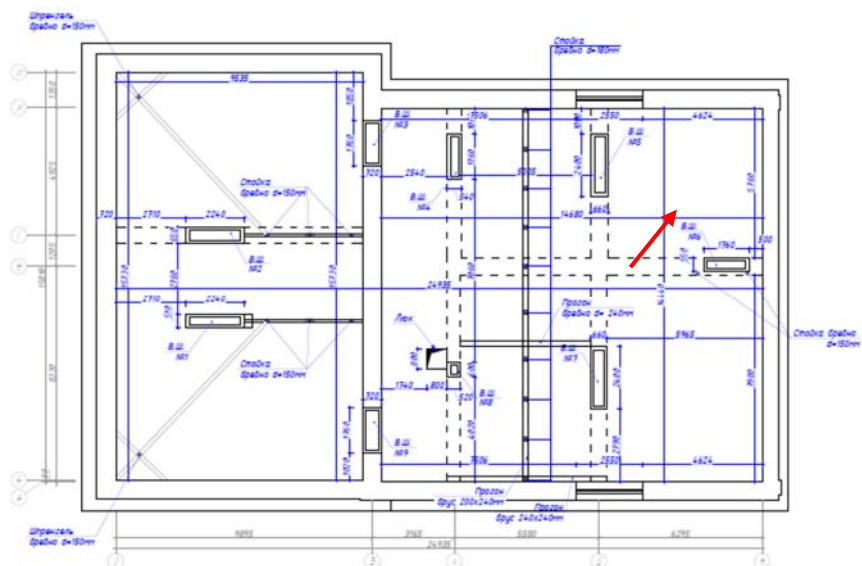




Фото 40. Чердак. Несущие конструкции крыши.



Фото 41. Чердак. Несущие конструкции крыши.



Фото 42. Кирпичная современная пристройка. Внутреннее помещение.

**Приложение №5**

***Копия задания 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 № 01-52-2704 от 13.11.2020 г.***

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор  
(должность)

Начальник Управления  
по охране и использованию объектов  
культурного наследия  
(должность)

Общество с ограниченной  
ответственностью «СпецСтрой»  
(наименование органа охраны)

Комитет по государственному  
контролю, использованию и охране  
памятников истории и культуры  
(наименование органа охраны)

Кондуков М.П.  
(подпись) (Ф.И.О.)

Ломакина Е.Е.  
(подпись) (Ф.И.О.)

«16» ноября 2020 г.

«13» ноября 2020 г.

## 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

от 13 ноября 2020 № 01-52-2/04

(ремонт, реставрация, приспособление для современного использования здания)

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

«Дом Захаровых» - выявленный объект культурного наследия на основании  
Приказа КГИОП № 15 от 20.02.2001

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)						
Поселок Усть - Ижора						
(населенный пункт)						
Шлиссельбургское шоссе	д.	169	лит.	А	офис/кв.	-

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

Общество с ограниченной ответственностью «СпецСтрой»

(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)																
Пр.	Лесной				д.	37корп.1			Лит.			Б	офис/кв.		9Н, каб. 1	
ИНН		7	8	0	2	7	5	3	8	8	3	-	-	-		
ОГРН/ОГРНИП		1	1	1	7	8	4	7	2	4	2	7	0	0	-	-
Ответственный представитель:					Кондуков Михаил Павлович											
(фамилия, имя, отчество (при наличии))																
Контактный телефон:					(911) 9291552											
Адрес электронной почты:					spetsstroi@gmail.com											

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

Дата	-
Номер	-
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	-

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

План границ выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», утвержденный КГИОП 30.07.2003 г.
---

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

Необходимо разработать и утвердить в органе охраны объектов культурного наследия.
---

**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:**

Не имеется
------------

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

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

Согласно подпункту «в» пункта 32 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 раздел 12 проектной документации

должен содержать иную документацию, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

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

На основании вышеуказанных положений законодательства раздел 12 проектной документации должен включать документацию по сохранению объектов культурного наследия, разработанную в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

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

**Раздел 1. Предварительные работы:**

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

**Раздел 2. Комплексные научные исследования:**

**1. Этап до начала производства работ**

Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016 и ГОСТ Р 55945-2014 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.

**2. Этап в процессе производства работ**

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

**Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:**



1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта, реставрации и приспособления разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.

**Раздел 4. Рабочая проектная документация:**

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.

**Раздел 5. Отчетная документация:**

Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).

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

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

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

Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).

В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, для получения в

КГИОП разрешения на строительство (часть 5.1, 7 статья и 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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

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

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

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

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

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

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

Лица, осуществляющие авторский надзор, обязаны своевременно решать вопросы, связанные с необходимостью внесения изменений в проектные решения с дальнейшим оформлением исполнительной документации, корректировкой проектных решений в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.1101-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» и контролем их исполнения.

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

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

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 19.04.2012 № 349 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

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

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

**Задание подготовлено:**

Ведущий специалист отдела северных,  
южных районов Управления по охране  
и использованию объектов культурного  
наследия КГИОП

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



\_\_\_\_\_  
(Подпись)

Тихонова Полина Евгеньевна

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью)

**Приложение №6**

*Копия разрешения КГИОП на проведение работ по сохранению  
выявленного объекта культурного наследия № 01-26-1762/22-0-1 от  
30.09.2022 г.*



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

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс (812) 710-42-45  
E-mail: kgiop@gov.spb.ru https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

№

Рег. № 01-26-1762/22-0-0 от 25.08.2022

№01-26-1762/22-0-1 от 30.09.2022

**РАЗРЕШЕНИЕ**

на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия

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

Выдано Общество с ограниченной ответственностью «СпецСтрой»  
(полное наименование юридического лица с указанием его организационно-правовой формы или

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

ИНН 

7	8	0	2	7	5	3	8	8	3	-	-			
1	1	1	7	8	4	7	2	4	2	7	0	0	-	-

Адрес места нахождения (места жительства) 

194100 <small>(индекс)</small>	Санкт-Петербург <small>(Субъект Российской Федерации, город)</small>
просп. Лесной, д. 37, корп. 1, лит. Б <small>(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)</small>	

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:  
Выдана 

№ МКРФ 03889 <small>(№ лицензии)</small>	22.11.2016 <small>(дата выдачи лицензии)</small>
---	---

Виды работ 

Комплексе научно-исследовательских и изыскательских работ (шурфы, зондажи) в рамках разработки проектной документации
---

на объекте культурного наследия:

выявленный объект культурного наследия «Дом Захаровых»  
(основание: приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15)

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

Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, дом 160, литера А  
(адрес места нахождения объекта культурного наследия по данным органов

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00A8F37429FBDDCA20EE030025E5FFDE6D  
Владелец: Ломакина Елена Евгеньевна  
Действителен с 11.08.2022 по 04.11.2023

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

-

(дата и №)

Заключенный с: -

ИНН

ОГРН/ОГРНИП

7	8	0	2	7	5	3	8	8	3	-	-				
1	1	1	7	8	4	7	2	4	2	7	0	0	-	-	

Адрес места нахождения  
 (места жительства)

194100

(индекс)

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации, город)

Лесной пр. д. 37, корп. 1, лит. Б

(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Согласно

- Задание КГИОП от 13.11.2020 № 01-52-2682/20-0-1  
 Комплекс научно-исследовательских и изыскательских  
 работ (шурфы) в рамках разработки проектной  
 документации по ремонту, реставрации и  
 приспособлению для современного использования  
 объекта

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

Разработанной

Общество с ограниченной ответственностью  
 «СпецСтрой»

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИНН

ОГРН/ОГРНИП

7	8	0	2	7	5	3	8	8	3	-	-				
1	1	1	7	8	4	7	2	4	2	7	0	0	-	-	

Лицензия на осуществление деятельности по  
 сохранению объектов культурного наследия

№ МКРФ 03889

(№ лицензии)

22.11.2016

(дата выдачи лицензии)

Адрес места нахождения  
 организации

194100

(индекс)

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации, город)

просп. Лесной, д. 37, корп. 1, лит. Б

(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Согласованной

(наименование органа, дата и № согласования документации)

Авторский надзор:

(должность, Ф.И.О.)

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИНН

ОГРН/ОГРНИП

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

Лицензия на осуществление деятельности по  
 сохранению объектов культурного наследия

№ МКРФ 03889

(№ лицензии)

22.11.2016

(дата выдачи лицензии)

Адрес места нахождения организации	194100 (индекс)	Санкт-Петербург (Субъект Российской Федерации, город)
	просп. Лесной, д. 37, корп. 1, лит. Б (улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)	

Договор (приказ)  
на осуществление  
авторского надзора и  
научного руководства

-

(дата и №)

Научное руководство:	-
	(должность, Ф.И.О.)

-
(наименование документа, дата и N)

Технический надзор:	-
	(должность, Ф.И.О.)

-

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

Договор (приказ)  
на осуществление  
технического надзора:

-

(дата и №)

ИНН  
ОГРН/ОГРНИП

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

Адрес места нахождения организации	- (индекс)	- (Субъект Российской Федерации, город)
	- (улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)	

Разрешение выдано на срок **до «31» декабря 2022 года**

**Начальник Управления по охране  
и использованию объектов  
культурного наследия**

Должность уполномоченного лица КГИОП

(Подпись)

М.П.

**Е.Е. Ломакина**

(Ф.И.О.)

#### **Обязательства организации, осуществляющей работы по настоящему разрешению**

1. На месте проведения работ иметь заверенное в установленном порядке настоящее разрешение и необходимую проектную документацию для выполнения 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 - Объект).
2. Выполнять условия настоящего разрешения, не допуская отступлений и изменений проекта в натуре без надлежащего разрешения организаций, согласовавших проектную документацию.
3. Проводить систематические научно-исследовательские работы в процессе проведения работ на Объекте.
4. Обеспечить научную фиксацию Объекта в процессе проведения работ, дополнительные обмеры, фотографирование до начала работ, в процессе их проведения и после окончания работ.

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

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

7. Вести Общий журнал производства работ.

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

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

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

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

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

\_\_\_\_\_

(должность получившего разрешение)

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

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

Исполнитель

П.Е. Тихонова

8(812)710-47-28

\_\_\_\_\_

(ФИО)

\_\_\_\_\_

(телефон)

А.Н. Любас

8(812)710-45-58

\_\_\_\_\_

(ФИО)

\_\_\_\_\_

(телефон)



**Приложение №7**

*Копии выписок из ЕГРН на земельный участок и здание.*

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу**  
полное наименование органа регистрации прав  
**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 09.08.2024, поступившего на рассмотрение 09.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

<b>Земельный участок</b>			
<b>вид объекта недвижимости</b>			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203069049	
Кадастровый номер:	78:37:0017314:37
Номер кадастрового квартала:	78:37:0017314
Дата присвоения кадастрового номера:	28.12.2006

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:37:17314:37
Местоположение:	Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, дом 169, литера А
Площадь:	2535 +/- 18
Кадастровая стоимость, руб.:	10559515.38
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:37:0000000:3341, 78:37:0017314:1017
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов)
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 <b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b> <b>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b> Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203069049			
Кадастровый номер:		78:37:0017314:37	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.474 от 06.02.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах"), вид/наименование: Водоохранная зона реки Невы (ИД 1241), тип: Водоохранная зона, дата решения: 21.06.2021, номер решения: 252-р, наименование ОГВ/ОМСУ: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203069049			
Кадастровый номер:		78:37:0017314:37	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203069049			
Кадастровый номер:		78:37:0017314:37	
		<p>кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.03.2021; реквизиты документа-основания: распоряжение Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга "О внесении изменений в распоряжение Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности от 02.08.2018 № 246-р" от 21.06.2021 № 252-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.06.2023; реквизиты документа-основания: распоряжение от 29.03.2023 № 737-рз выдан: Комитет имущественных отношений Правительства Санкт-Петербурга.</p>	
Получатель выписки:		Кондуков Михаил Павлович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦСТРОЙ", 7802753883	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203069049			
Кадастровый номер:		78:37:0017314:37	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СпецСтрой", ИНН: 7802753883, ОГРН: 1117847242700
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:37:0017314:37-78/083/2020-2 23.10.2020 16:23:36
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	18.03.2008 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-02/0005/2008-669	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.03.2008 с 18.03.2008	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка, выдан 28.12.2006	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

## Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 18

14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203069049

Кадастровый номер:

78:37:0017314:37

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2		вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	18.03.2008 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-02/0005/2008-668
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.03.2008 с 18.03.2008
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка, выдан 28.12.2006
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203069049			
Кадастровый номер:		78:37:0017314:37	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

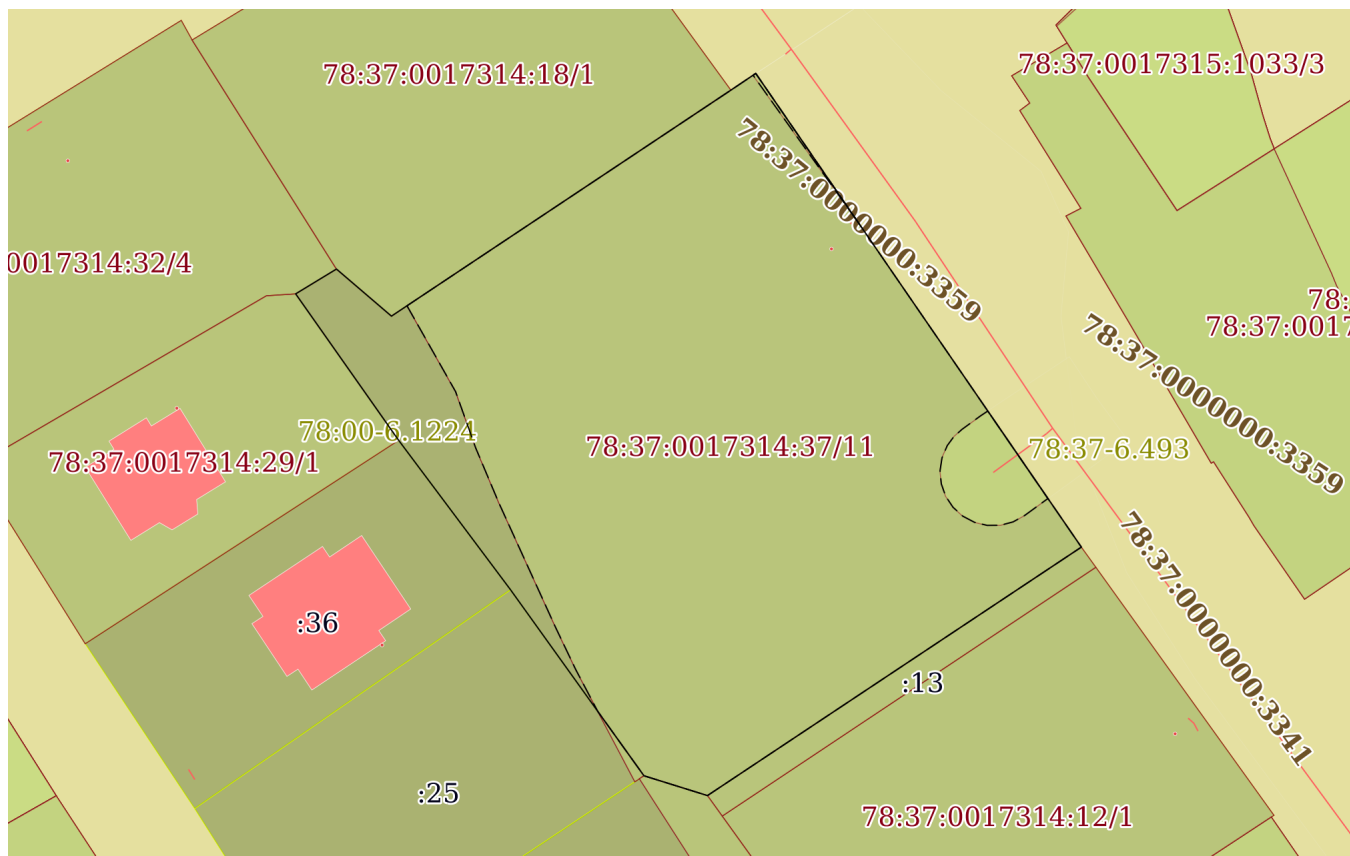
инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203069049			
Кадастровый номер:		78:37:0017314:37	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700

Условные обозначения:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203069049			
Кадастровый номер:		78:37:0017314:37	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	56°1.6'	2.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	145°30.4'	53.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	236°23.1'	42.12	данные отсутствуют	78:37:0017314:13	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	287°19.9'	6.24	данные отсутствуют	78:37:0017314:35	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	324°21.4'	21.48	данные отсутствуют	78:37:0017314:25	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	323°11.3'	17.52	данные отсутствуют	78:37:0017314:36	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	324°53.5'	16.8	данные отсутствуют	78:37:0017314:29	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	58°41.2'	4.48	данные отсутствуют	78:37:0017314:32	адрес отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	130°35.0'	6.79	данные отсутствуют	78:37:0017314:18	адрес отсутствует
10	1.1.10	1.1.1	56°20.3'	38.27	данные отсутствуют	78:37:0017314:18	адрес отсутствует



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203069049			
Кадастровый номер:		78:37:0017314:37	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	80114	129461.74	-	-
2	80115.57	129464.07	-	-
3	80071.11	129494.62	-	-
4	80047.79	129459.54	-	-
5	80049.65	129453.58	-	-
6	80067.11	129441.06	-	-
7	80081.14	129430.56	-	-
8	80094.88	129420.9	-	-
9	80097.21	129424.73	-	-
10	80092.79	129429.89	-	-
1	80114	129461.74	-	-

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

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

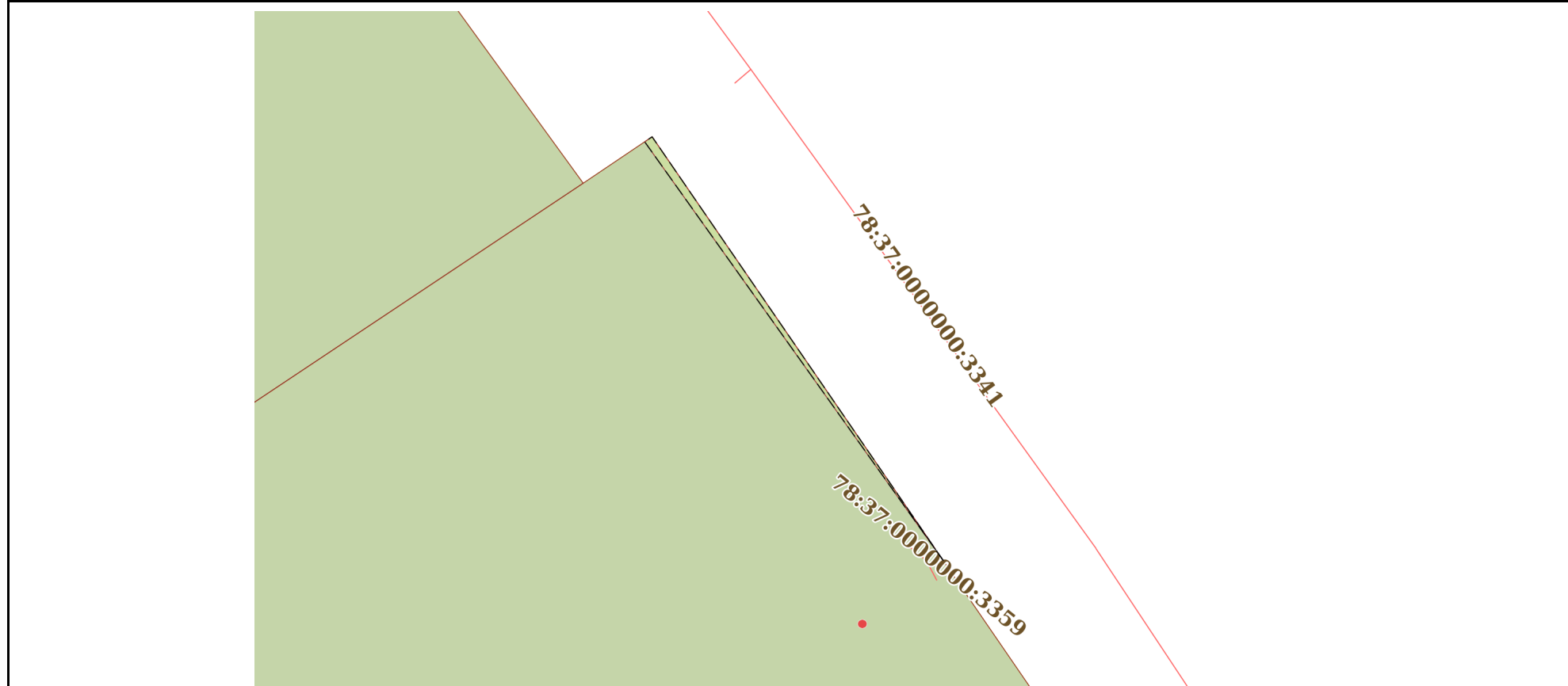
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------


14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203069049

Кадастровый номер: 78:37:0017314:37

План (чертеж, схема) части земельного участка      Учетный номер части: 78:37:0017314:37/10



Масштаб 1:200      Условные обозначения:

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

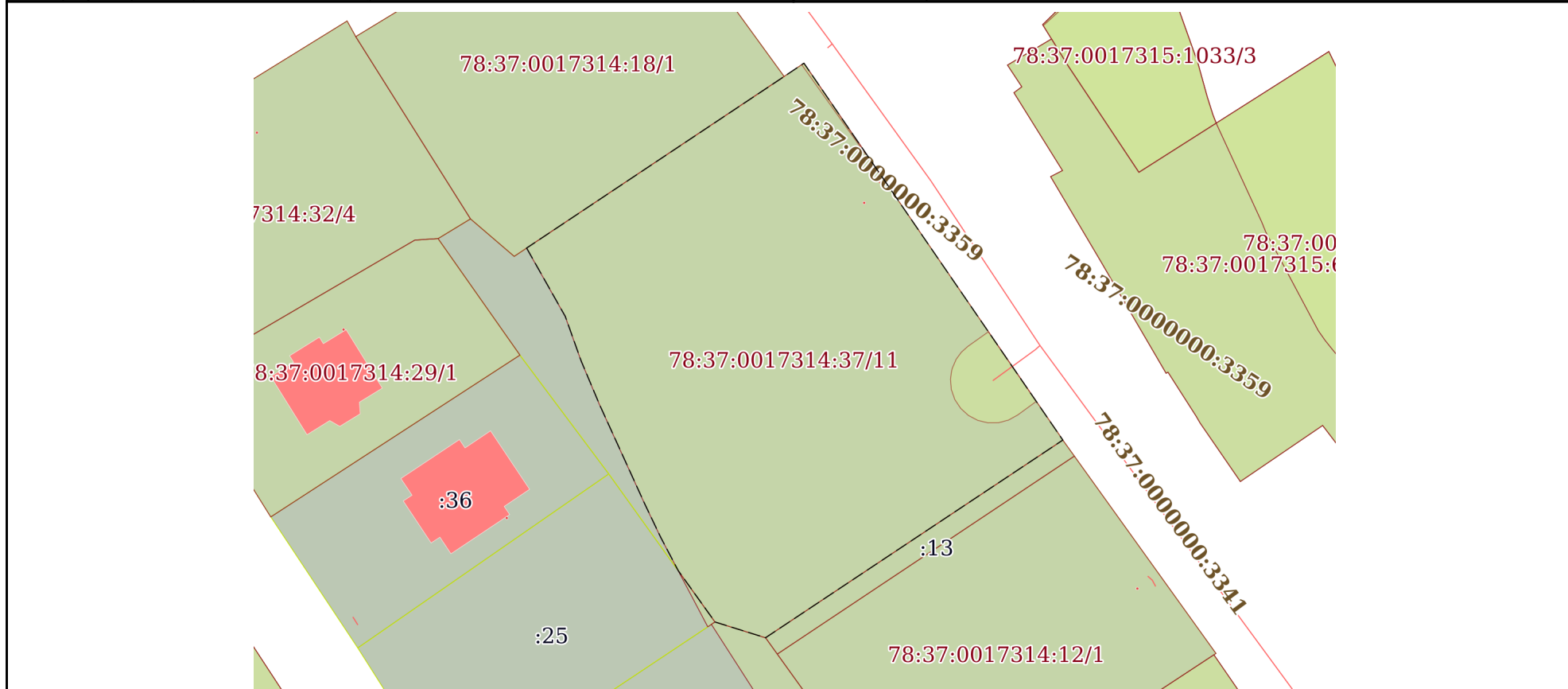
Земельный участок  
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203069049

Кадастровый номер: 78:37:0017314:37

План (чертеж, схема) части земельного участка      Учетный номер части: 78:37:0017314:37/11



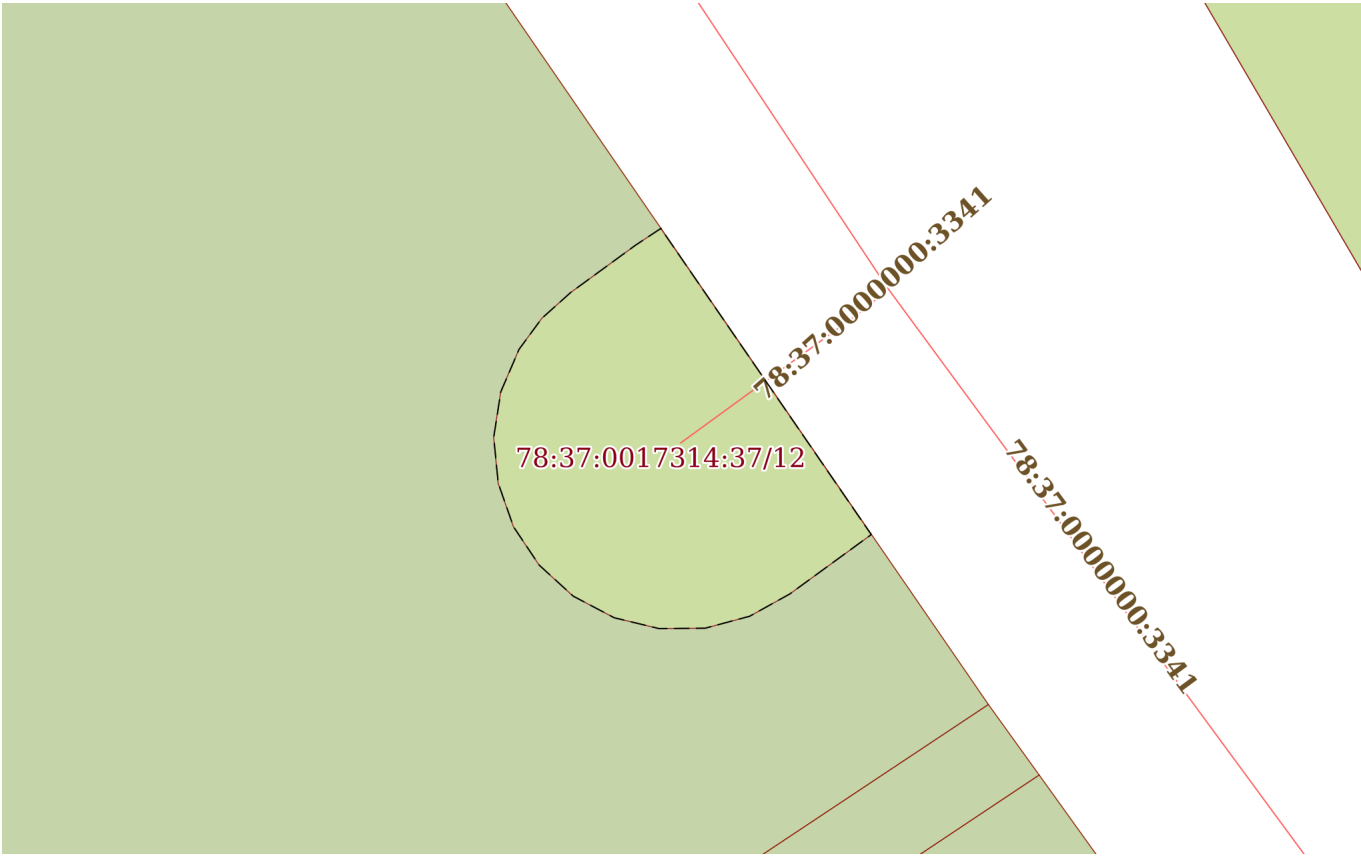
Масштаб 1:700      Условные обозначения:



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203069049			
Кадастровый номер:		78:37:0017314:37	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:37:0017314:37/12	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203069049		
Кадастровый номер:		78:37:0017314:37
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
78:37:0017314:37/10	3	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона водопроводных сетей
78:37:0017314:37/11	2332	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Водоохранная зона водного объекта
78:37:0017314:37/12	67	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 29.03.2023 № 737-рз выдан: Комитет имущественных отношений Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут сроком на 49 лет в отношении: - земельного участка площадью 2535 кв.м с кадастровым номером 78:37:0017314:37, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, дом 169, литера А, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в пользу ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (ИНН 7830000426, ОГРН 1027809256254) в целях эксплуатации водопроводной сети (г. Санкт-Петербург, водопроводная сеть Колпинского района, литера А, кадастровый номер 78:37:0000000:3341), являющейся объектом регионального значения (свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 19.06.2007 № 78-78-01/0227/2007-690); Реестровый номер границы: 78:37-6.493; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена в целях эксплуатации водопроводной сети (г. Санкт-Петербург, водопроводная сеть Колпинского района, литера А, кадастровый номер 78:37:0000000:3341), являющейся объектом регионального значения (свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 19.06.2007 № 78-78-01/0227/2007-690); Тип зоны: Зона публичного сервитута
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение Комитет по



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203069049			
Кадастровый номер:		78:37:0017314:37	
		<p>природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга "О внесении изменений в распоряжение Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности от 02.08.2018 № 246-р" от 21.06.2021 № 252-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): В границах водоохраных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"); Реестровый номер границы: 78:00-6.474; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона реки Невы (ИД 1241); Тип зоны: Водоохранная зона</p>	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	



## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203069049			
Кадастровый номер:		78:37:0017314:37	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:37:0017314:37/10				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	80101.25	129473.91	-	-
2	80115.4	129463.82	-	-
3	80115.57	129464.07	-	-
1	80101.25	129473.91	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

## Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 3

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 18

14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203069049

Кадастровый номер:

78:37:0017314:37

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

Учетный номер части: 78:37:0017314:37/11

Система координат СК-1964

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	80093.76	129431.35	-	-
2	80114	129461.74	-	-
3	80115.57	129464.07	-	-
4	80071.11	129494.62	-	-
5	80047.79	129459.54	-	-
6	80049.65	129453.58	-	-
7	80055.69	129449.25	-	-
8	80059.62	129447.18	-	-
9	80063.64	129445.26	-	-
10	80075.28	129439.96	-	-
11	80080.43	129437.79	-	-
12	80085.7	129435.91	-	-
1	80093.76	129431.35	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

## Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 3

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 18

14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203069049

Кадастровый номер:

78:37:0017314:37

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

Учетный номер части: 78:37:0017314:37/12

## Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	80083.88	129485.84	-	-
2	80075.67	129491.48	-	-
3	80075.24	129490.89	-	-
4	80074.08	129489.3	-	-
5	80073.48	129488.22	-	-
6	80073.16	129487.03	-	-
7	80073.15	129485.79	-	-
8	80073.44	129484.59	-	-
9	80074.02	129483.49	-	-
10	80074.85	129482.58	-	-
11	80075.88	129481.89	-	-
12	80077.05	129481.48	-	-
13	80078.28	129481.36	-	-
14	80079.5	129481.55	-	-
15	80080.64	129482.04	-	-
16	80081.47	129482.65	-	-
17	80082.16	129483.42	-	-
18	80083.43	129485.16	-	-
19	80083.88	129485.84	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.08.2024, поступившего на рассмотрение 09.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203063207	
Кадастровый номер:	78:37:0017314:1017
Номер кадастрового квартала:	78:37:0017314
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:37:17314:37:35
Местоположение:	Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, дом 169, литера А
Площадь:	684.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Мастерская
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	8986958.38
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:37:0017314:37
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:37:0017314:1027
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203063207			
Кадастровый номер:		78:37:0017314:1017	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 03.07.2007	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Кондуков Михаил Павлович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦСТРОЙ", 7802753883	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 7	
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203063207			
Кадастровый номер:		78:37:0017314:1017	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СпецСтрой", ИНН: 7802753883, ОГРН: 1117847242700
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:37:0017314:1017-78/083/2020-2 23.10.2020 16:37:01
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	18.03.2008 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-02/0005/2008-667	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.03.2008 с 18.03.2008	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 7	
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203063207	
Кадастровый номер:	78:37:0017314:1017
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
5	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

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

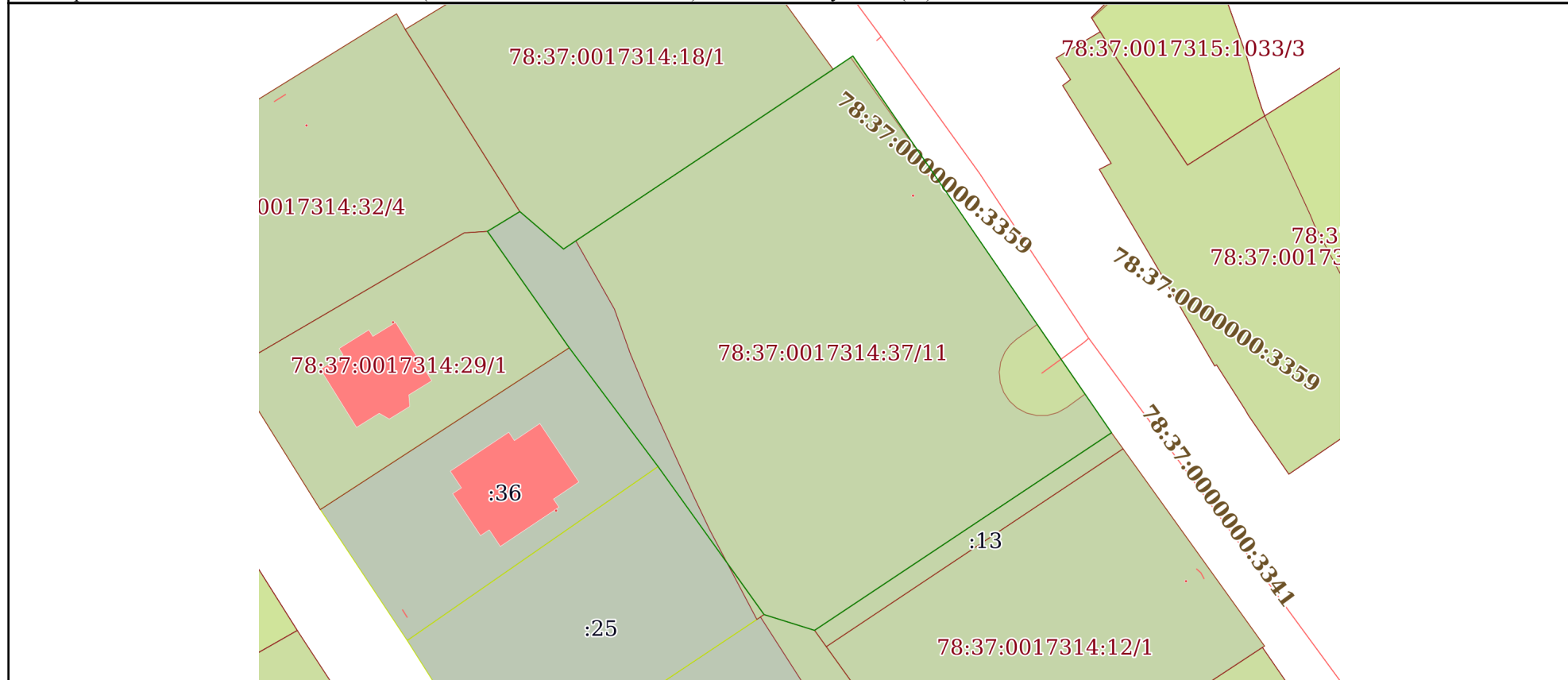
Здание			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203063207

Кадастровый номер: 78:37:0017314:1017

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



Масштаб 1:700      Условные обозначения:

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	



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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 7
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203063207						
Кадастровый номер:			78:37:0017314:1017			
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	78:37:0017314:1027	1	1-Н	Нежилое	данные отсутствуют	684.4



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

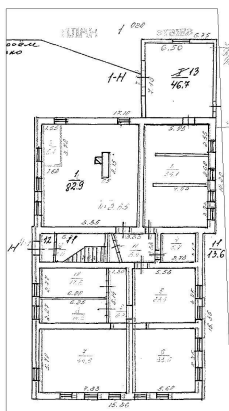
полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
14.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203063207			
Кадастровый номер: 78:37:0017314:1017		Номер этажа (этажей): 1	

План 1 этажа



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

**Приложение №8**

*Копия Технического паспорта здания.*

КОПИЯ

Филиал Государственного унитарного предприятия **ИВНЭИ**«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»Объект исторического  
и культурного наследияПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО  
КОЛПИНСКОГО РАЙОНА**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**на здание Мастерской  
(название нежилого строения)город (пос.) Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижораулица (пер.) Шлиссельбургское шосседом 169литера А

Квартал № \_\_\_\_\_

Инвентарный № у-283

Санкт-Петербург 2007

134

## I. Регистрация права собственности

(реестровый № \_\_\_\_\_ )

Фонд \_\_\_\_\_ государственный \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правительственность записи
В соответствии с приказом начальника ГУИОН от 06.10.1997г. №145 данный раздел технического паспорта не заполняется				
Перепланировка-самовольная/ утвержд. № пом. (части): _____ Основание: акт приема в эксплуатацию не предоставлен Границы объекта изменены/ не изменены « 03 » _____ 07 _____ 2005 г. Исполнитель: _____				

## II. Экспликация земельного участка – кв-м лит.А

Площадь участка		Не застроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
		478,9					

## III. Благоустройство здания – кв-м

	Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Лифты-шт.			
			от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными котлонками	централизованное	жидким газом	Электроснабжение	пассажирские	грузовые	
	637,7	637,7					637,7						637,7		684,4		



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

Наименование конструктивных элементов	Литера <u>а</u> год постройки - 1996 г.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты	ж/бет	16		16								
Стены и перегородки	кирпичн.	42		42								
Перекрытия	ж/бетон.	-		-								
Крыша		18		18								
Полы	цемент	15		15								
Проемы	простые	2		2								
Отделочные работы	-	2		2								
Электроосвещение	-	2		2								
Прочие работы		3		3								
<b>ИТОГО:</b>		100	X	96,0		100	X			100	X	

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

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:										Стоимость с поправками	Количество (объем-куб. м площадь - кв. м)	Восстановительная стоимость в руб.	Проц. износа	Действительная стоимость в руб.
						Удельный	Группы	Капитальн.												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
A	Основная часть	28	144а	м <sup>3</sup>	22,3	0,9058	0,98							19,80	2814	55704	41	32865		
a	Пристройка	28	159б	м <sup>2</sup>	30,4	0,96	1,02							29,77	49,3	1468	10	1321		
																57172		34186		
																5568266		3328349		
																		Стоимость на 2007 г. с К- 97,36		


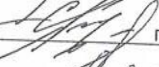
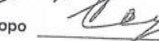
### XIII. Ограждения и сооружения(замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			Площадь (кв. м.)	№ сборника	№ таблица	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в руб.	Проц. износа	Действительная стоимость в рублях
			длина (м)	ширина, высота (м)										

### XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные пристройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действител.	восстановит.	действит.	восстановит.	действит.	восстановит.	действительная
1969	57172	34186					57172	34186
2007							5566266	3328349
Стоимость на 2007 г. с К-97,36 :								
Постановление правительства Санкт-Петербурга № 1340 от 01.11.2006 г.								

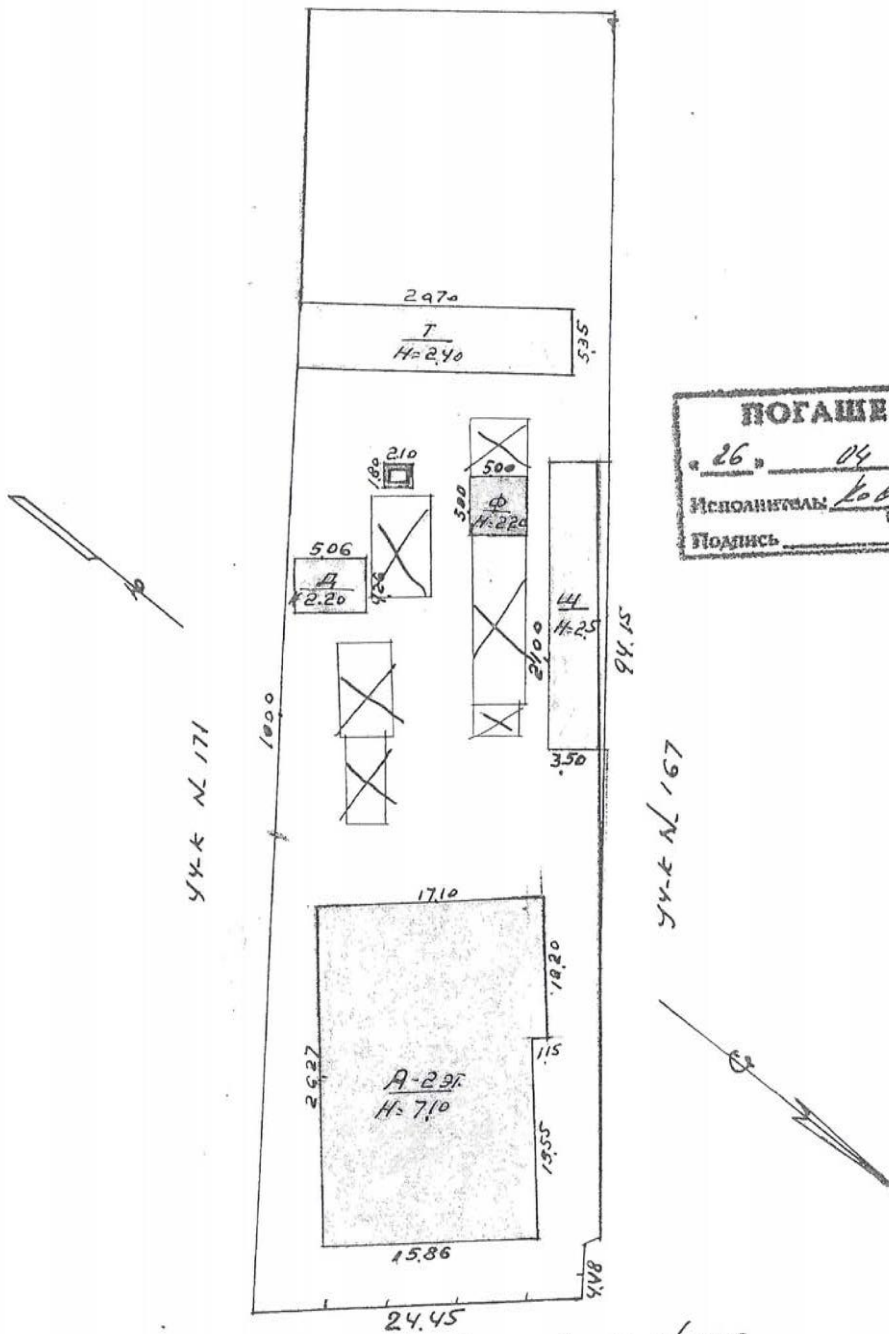
" 03 " \_\_\_\_\_ июля \_\_\_\_\_ 200 7 г.  
 " 03 " \_\_\_\_\_ июля \_\_\_\_\_ 200 7 г.  
 " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ 200 7 г.

Исполнитель  Орлова Е.Ю.  
 Проверил  Галямичева С.П.  
 Начальник бюро  Едунова Н.В.

### XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			





**ПОГАШЕНО**  
 « 26 » 04 20 12 г.  
 Исполнитель *Ковалева*  
 (И.О.)  
 Подпись \_\_\_\_\_

пр. 95° 24.45

Генеральный инженер  
 ? генеральный инженер  
 Исполнитель *Мещеряков*  
 XI 1960

Масштаб 1:500

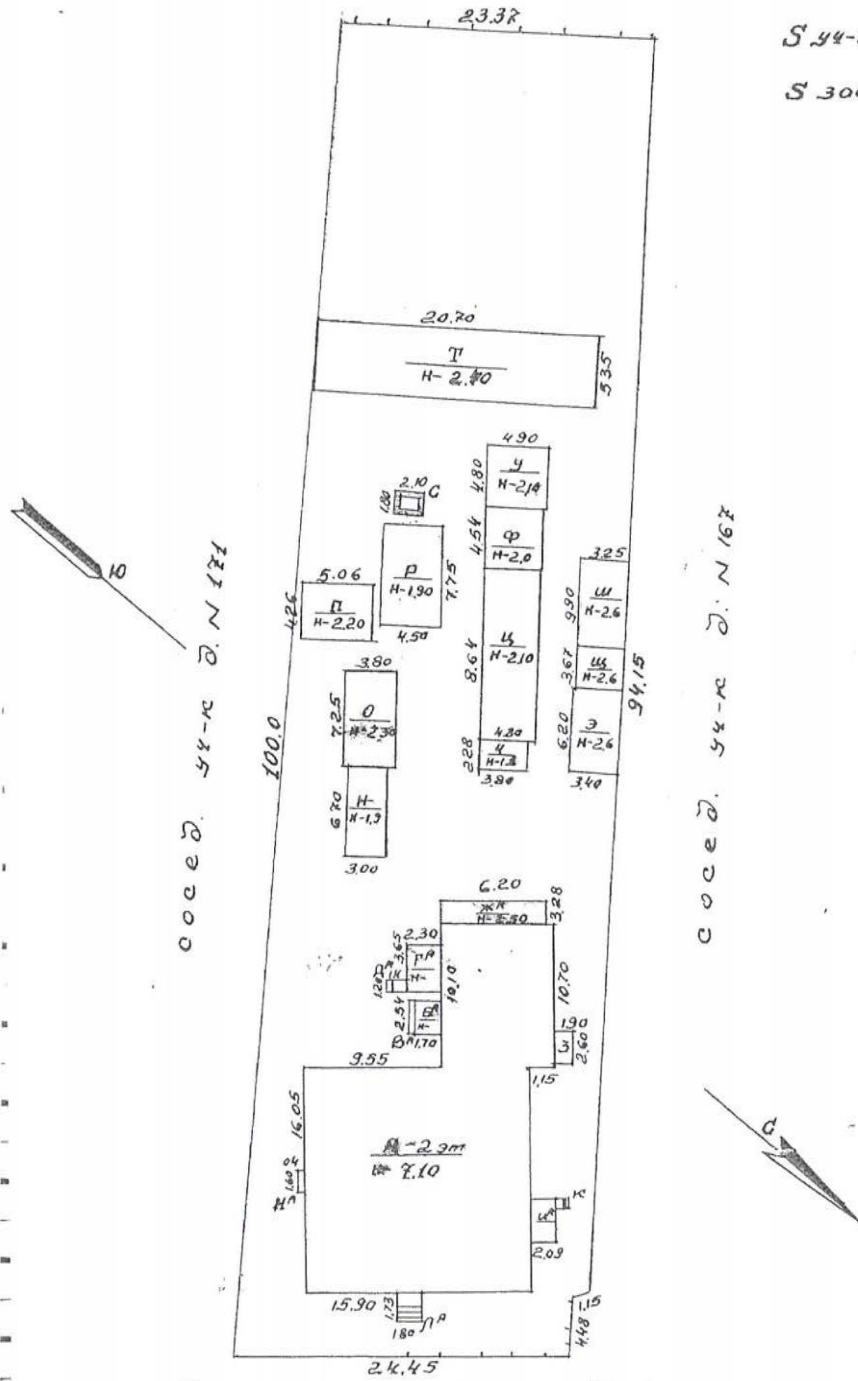
Исполнил: *Мещеряков*  
 Контролер *Батман*

Дата 10-05-1960

сосед. по Социалистической ул.  
 уч-к д.н 125

$S_{\text{уч-ка}} = 2435,18 \text{ м}^2$

$S_{\text{зостр.}} = 821,16 \text{ м}^2$



сосед. уч-к д.н 124

сосед. уч-к д.н 162

д.н. 9020 Я.н. В.о.р.я д.н 169

**Приложение №9**

*Копия письма КГИОП № 01-25-3574/18-0-1 от 15.03.2018 справка о земельном участке.*



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

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023  
Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, факс (812) 710-42-45  
e-mail: kgiop@gov.spb.ru  
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 00086941 ОКОГУ 23310 ОГРН 1037843025527  
ИНН/КПП 783200069/782501001

15 МАР 2018 № 01-25-3574/18-0 - 1

На № 1980/19 от 28.02.2018

Рег. № 01-25-3574/18-0-0 от 02.03.2018

КГИОП СПб  
№ 01-25-3574/18-0-1  
от 15.03.2018



8

Финансовому директору-  
главному бухгалтеру  
АО «Фонд имущество Санкт-Петербурга»

А.Г.Коробниченко

пер. Гривцова, 5, СПб, 190000

Реестровый номер

865

АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»



Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры сообщает, что земельный участок по адресу: **Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, дом 169, литера А** расположен в границах:

- выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», (основание: Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001, адрес НПА: пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 169, лит. А);

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (37)02 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Колпинский район).

1. 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

2

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.

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".

II. Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. 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" на территории ЗРЗ:

1. Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ.

1.1. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты:

1.1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», за исключением территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга.

1.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное 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

3

конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

1.1.3. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В отношении исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, может выполняться:

а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку;

б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши;

на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши;

в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку;

г) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

д) изменение дворовых фасадов;

е) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.1.4. Запрещается размещение инженерного оборудования зданий на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки.

1.2. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения:

1.2.1. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений может осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

1.2.2. Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

1.2.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимом, за исключением случаев строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов, могут осуществляться после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.2.4. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 1.2.5 раздела II настоящего письма.

1.2.5. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки:

а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна составлять не более 10 кв. м;

б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения;

в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте - не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными

консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается;

г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы.

1.2.6. 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.

### 1.3. Специальные требования режима в ЗРЗ(37)02:

1.3.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

- сложившиеся линии застройки;
- традиционные приемы архитектурной композиции лицевых фасадов, в том числе устройство входа со стороны лицевого фасада;
- тип крыш (скатные).

2. Общие требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимами.

2.2. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

2.3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений – 1,5 м для устройства крылец и приямков.

2.4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам (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).

2.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (по санитарной классификации), территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга).

2.6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

2.7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

### 3. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(37)02:

3.1. Максимальная площадь застройки – 300 кв. м.

5

4. Ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры Санкт-Петербурга.

4.1. Элементы исторической планировочной структуры:

историческая система расселения:

а) населенные пункты – пос. Усть-Ижора.

Охраняется историческая система расселения Санкт-Петербургской агломерации: система расположения населенных пунктов и групп раннеэтнических поселений и их планировочная структура; устойчивое историческое зонирование территорий.

5. Ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга.

5.1. Элементы исторической планировочной структуры:

а) магистральные дороги: Шлиссельбургское шоссе.

Охраняются: трассировка, профиль дороги, участок булыжного покрытия, исторические линии застройки, сохранившиеся аллеи посадки и озеленение. Рекомендуется воссоздание исторических аллейных посадок вдоль тракта, реставрация участка булыжного покрытия тракта;

б) улицы:

Верхняя Ижорская ул., Нижняя Ижорская ул., Славянская дорога.

Охраняются: трассировка улиц, сохранившиеся исторические линии застройки, аллейные посадки и озеленение. Рекомендуется восстановление утраченных исторических линий застройки, аллейных посадок и озеленения.

5.2. Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры:

а) рельеф: вдоль берегов р. Невы, р. Ижоры.

Охраняется перепад отметок;

б) акценты:

жилой дом № 199 по Шлиссельбургскому шоссе.

Охраняется доминирующая роль объекта в окружающей среде;

в) круговые панорамы с площадок обзора:

долины устья р. Ижоры и р. Невы с моста через р. Ижору в створе Шлиссель-бургского шоссе; долины р. Б. Ижорка с моста через р. Б. Ижорку в створе ул. Труда;

г) панорамы с путей обзора:

центральной части пос. Усть-Ижоры с фарватера р. Невы у впадения в нее р. Ижоры.

Охраняется обзор сложившихся панорам;

д) основные визуальные направления:

утраченные: на церковь Святого благоверного князя Александра Невского с Верхней Ижорской ул.

Резервируется возможность восстановления утраченных направлений визуального восприятия.

Приложение: схема границ участка.

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

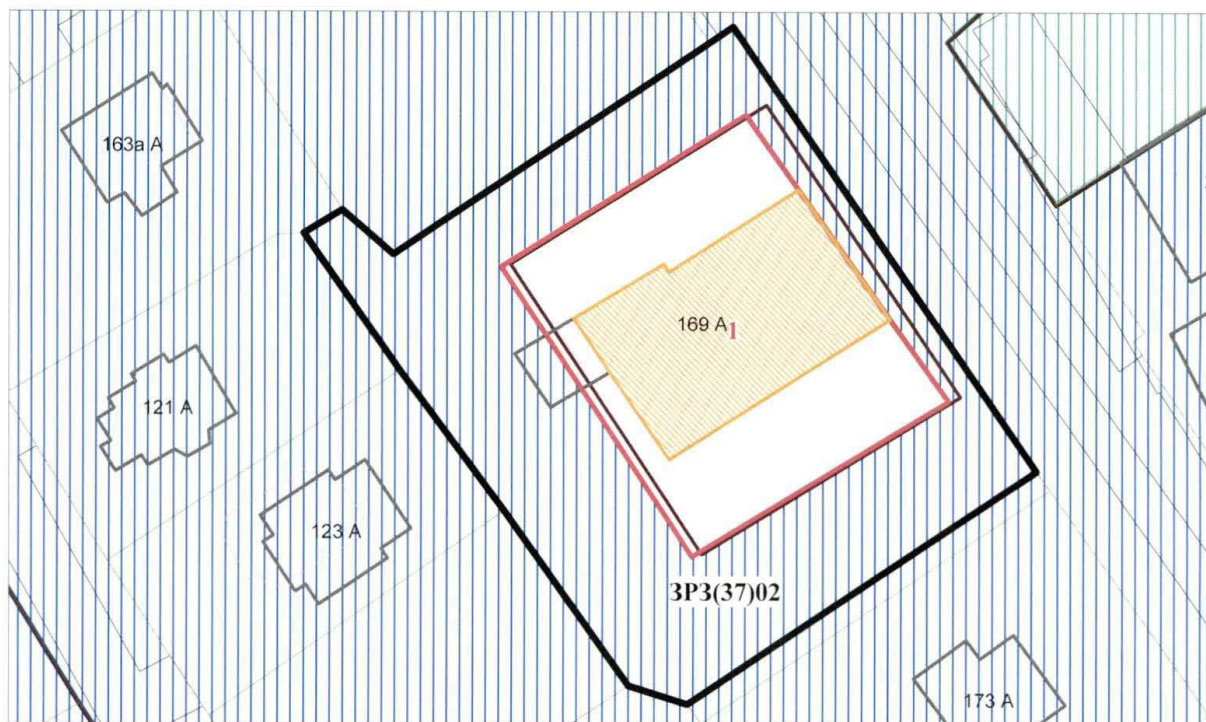


Е. В. Коробкова



## Схема территории

Приложение  
к 01-25-3574/18-0-1  
от 15 МАЯ 2018

**Экспликация:**

## 1. Дом Захаровых

пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 169, лит. А (Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, дом 169, литера А)

**Условные обозначения:**

— Границы территорий объектов культурного наследия

— Границы участка

Выявленные объекты культурного наследия

Здания и сооружения

Зоны охраны

ЗРЗ(37)02 (Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности)

**Приложение №10**

*Копии договоров с экспертами*

**Договор № 1-Э/24  
на проведение Государственной историко-культурной экспертизы**

Санкт-Петербург

«29» июля 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СпецСтрой»**, в лице Генерального директора Кондукова Михаила Павловича действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Государственный эксперт Кононова Полина Сергеевна**, действующий на основании Приказа Министерства культуры Российской Федерации № 2690 от 18.09.2023 г. «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы», именуемый в дальнейшем «Эксперт», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», по отдельности «Сторона», руководствуясь п. 6 Постановления Правительства РФ от 15.07.2009 N 569 (последняя ред.) «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Эксперт обязуется выполнить подготовку и проведение Государственной историко-культурной экспертизы (далее – ГИКЭ) проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А – «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанной ООО «СпецСтрой» в 2022-2024 гг. Работы следует выполнять в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами, ГОСТами, иными обязательными требованиями действующего законодательства РФ.

1.2. Исполнитель обязан сдать результаты работ, а Общество обязуется принять эти работы (услуги) и оплатить их, в соответствии с условиями Договора.

1.3. Срок проведения экспертизы – до «31» декабря 2024 г.

**2. Права и обязанности сторон**

2.1. Эксперт обязан:

2.1.1. Выполнить работу надлежащего качества.

2.1.2. Выполнить работу в срок, указанный в Договоре.

2.1.3. Безвозмездно и в кратчайшие сроки устранить по требованию «Общества» все выявленные недостатки, если в процессе выполнения работы Эксперт допустит отступление от условий договора, ухудшающие качество работы.

2.1.4. Устранить замечания КГИОП Санкт-Петербурга (при необходимости).

2.1.5. Выполнить работу лично, без привлечения третьих лиц.

2.1.6. Передать Обществу в качестве результата проведенной экспертизы экспертное заключение в виде акта на электронном носителе в формате pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в 1 экз.

2.2. Общество обязано:

2.2.1. Предоставить Эксперту необходимую документацию для проведения экспертизы.

2.2.2. Обеспечить Эксперту беспрепятственный доступ к объекту и все необходимые условия для проведения экспертизы.

2.2.3. Принять у Эксперта выполненную работу по Акту приема-передачи и оплатить ее.

2.2.4. Принять результат выполненных работ в течение десяти дней с момента согласования КГИОП посредством подписания акта приема-передачи выполненных работ в 2-х экземплярах.

**3. Цена договора и порядок расчетов**

3.1. Стоимость выполняемых работ по Договору составляет

3.2. Расчёты между Сторонами производятся в рублях Российской Федерации. Оплата по Договору осуществляется путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счёт Исполнителя.

3.3. Исполнитель самостоятельно уплачивает налог на профессиональную деятельность. Общество не является налоговым агентом в отношении сумм, уплачиваемых Эксперту по Договору.

3.4. Исполнитель формирует и передает Обществу после оплаты выполненных работ по Договору чек, не позднее 9-го числа месяца, следующего за месяцем расчёта по Договору.

3.5. Этапы выполнения работ и порядок расчетов согласно п.3.1. настоящего Договора:

**1-й этап:** аванс в размере

Исполнителю в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора.

**2-й этап:** Окончательный платёж в размере

за работы по пункту 1. 1. Договора осуществляется после передачи полностью готового для подачи в КГИОП Санкт-Петербурга пакета документов в виде подписанного аттестованным экспертом акта ГИКО Обществу.

#### **4. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Общество может в любое время до сдачи ему результата работы отказаться от исполнения договора, уплатив Исполнителю часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Общества от исполнения договора.

4.3. В случае, если у Общества, Заказчика или уполномоченных органов возникнут замечания к работе, Эксперт обязан в соответствии с действующим гражданским законодательством безвозмездно устранить недостатки в разумный срок, либо возместить расходы Общества на устранение таких недостатков третьими лицами в течение трёх рабочих дней со дня получения требования.

4.4. В случае нарушения сроков выполнения работ, в том числе устранения недостатков, Эксперт уплачивает Обществу неустойку за каждый день просрочки в размере 1 % от общей стоимости работ.

4.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

4.6. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 4.5 Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

4.7. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по Договору.

4.8. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 4.5 Договора, срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

4.9. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 4.5 Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

#### **5. Разрешение споров**

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

5.2. При отсутствии договоренности, споры должны рассматриваться по месту нахождения Общества в соответствии с территориальной подсудностью.

#### **6. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения Договора**

6.1. Договор вступает в силу с момента подписания его обеими Сторонами и действует до момента исполнения Сторонами всех взятых на себя обязательств.

6.2. Условия Договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путем подписания письменного соглашения.

#### **7. Заключительные положения**

7.1. Все изменения и дополнения к Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.2. Стороны обязуются письменно извещать друг друга о смене реквизитов, адресов и иных существенных изменениях.

7.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7.4. Во всем остальном, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

#### 8. Реквизиты и подписи Сторон

##### ОБЩЕСТВО: ООО «СпецСтрой»

Юридический адрес: 194100, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ГОРОД, ПРОСПЕКТ ЛЕСНОЙ, ДОМ 37, КОРПУС 1 ЛИТЕР Б, ПОМЕЩЕНИЕ 9Н, КАБИНЕТ 1  
ИНН 7802753883, КПП 780201001  
ОГРН 1117847242700  
р/с 4070 2810 2902 7000 1843  
к/с 30101810900000000790  
Банк ПАО «Банк «Санкт-Петербург»  
БИК 044030790  
Тел: 88122954561  
Эл.почта: spetsstroj@gmail.com

##### ЭКСПЕРТ: Кононова Полина Сергеевна,

Род. 02.10.1983 г., г. Ленинград.  
Паспорт: 4018 222781 выдан 18.12.2018 ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области,  
код подразделения 780-008.  
Зарегистрирована по адресу: Г. Санкт-Петербург, Сиреневый б., д.8 к.1, кв. 499.  
СНИЛС 119-380-132 48  
ИНН 780229390657  
Банковские реквизиты:  
Номер счёта: 40817810055172622672  
Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК  
БИК: 044030653  
Корр. счёт: 30101810500000000653  
ИНН: 7707083893  
КПП: 784243001  
банковская карта № 2202 2018 8686 3317

Генеральный директор

  
\_\_\_\_\_  
Кондуков М.П./





/П. С. Кононова/

**Договор № 3-Э/24  
на проведение Государственной историко-культурной  
экспертизы**

Санкт-Петербург

«29» июля 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СпецСтрой»**, в лице Генерального директора Кондукова Михаила Павловича действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Государственный эксперт Макарова Мария Валерьевна**, действующий на основании Приказа Министерства культуры Российской Федерации № 3493 от 25.12.2023 г. «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы», именуемый в дальнейшем «Эксперт», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», по отдельности «Сторона», руководствуясь п. 6 Постановления Правительства РФ от 15.07.2009 N 569 (последняя ред.) «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. 1. Эксперт обязуется выполнить подготовку и проведение Государственной историко-культурной экспертизы (далее – ГИКЭ) проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А – «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанной ООО «СпецСтрой» в 2022-2024 гг. Работы следует выполнить в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами, ГОСТами, иными обязательными требованиями действующего законодательства РФ.

1.2. Исполнитель обязан сдать результаты работ, а Общество обязуется принять эти работы (услуги) и оплатить их, в соответствии с условиями Договора.

1.3. Срок проведения экспертизы – до «31» декабря 2024 г.

## 2. Права и обязанности сторон

2.1. Эксперт обязан:

2.1.1. Выполнить работу надлежащего качества.

2.1.2. Выполнить работу в срок, указанный в Договоре.

2.1.3. Безвозмездно и в кратчайшие сроки устранить по требованию «Общества» все выявленные недостатки, если в процессе выполнения работы Эксперт допустит отступление от условий договора, ухудшающие качество работы.

2.1.4. Устранить замечания КГИОП Санкт-Петербурга (при необходимости).

2.1.5. Выполнить работу лично, без привлечения третьих лиц.

2.1.6. Передать Обществу в качестве результата проведенной экспертизы экспертное заключение в виде акта на электронном носителе в формате pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в 1 экз.

2.2. Общество обязано:

2.2.1. Предоставить Эксперту необходимую документацию для проведения экспертизы.

2.2.2. Обеспечить Эксперту беспрепятственный доступ к объекту и все необходимые условия для проведения экспертизы.

2.2.3. Принять у Эксперта выполненную работу по Акту приема-передачи и оплатить ее.

2.2.4. Принять результат выполненных работ в течение десяти дней с момента согласования КГИОП посредством подписания акта приема-передачи выполненных работ в 2-х экземплярах.

## 3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Стоимость выполняемых работ по Договору составляет

3.2. Расчеты между Сторонами производятся в рублях Российской Федерации. Оплата по Договору осуществляется путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счёт Исполнителя.

3.3. Общая стоимость вознаграждения по настоящему Договору, за вычетом НДФЛ, составляет

3.4. Оплата работы по пункту 1.1. Договора осуществляется после передачи полностью готового для подачи в КГИОП Санкт-Петербурга пакета документов в виде подписанного аттестованным экспертом акта ГИКЭ Обществу.

#### **4. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Общество может в любое время до сдачи ему результата работы отказаться от исполнения договора, уплатив Исполнителю часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Общества от исполнения договора.

4.3. В случае, если у Общества, Заказчика или уполномоченных органов возникнут замечания к работе, Эксперт обязан в соответствии с действующим гражданским законодательством безвозмездно устранить недостатки в разумный срок, либо возместить расходы Общества на устранение таких недостатков третьими лицами в течение трёх рабочих дней со дня получения требования.

4.4. В случае нарушения сроков выполнения работ, в том числе устранения недостатков, Эксперт уплачивает Обществу неустойку за каждый день просрочки в размере 1 % от общей стоимости работ.

4.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

4.6. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 4.5 Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

4.7. Извещения должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по Договору.

4.8. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 4.5 Договора, срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

4.9. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 4.5 Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

#### **5. Разрешение споров**

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

5.2. При отсутствии договоренности, споры должны рассматриваться по месту нахождения Общества в соответствии с территориальной подсудностью.

#### **6. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения Договора**

6.1. Договор вступает в силу с момента подписания его обеими Сторонами и действует до момента исполнения Сторонами всех взятых на себя обязательств.

6.2. Условия Договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путем подписания письменного соглашения.

#### **7. Заключительные положения**

7.1. Все изменения и дополнения к Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.2. Стороны обязуются письменно извещать друг друга о смене реквизитов, адресов и иных существенных изменениях.

7.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7.4. Во всем остальном, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

#### 8. Реквизиты и подписи Сторон

##### ОБЩЕСТВО:

Юридический адрес: 194100, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ГОРОД, ПРОСПЕКТ ЛЕСНОЙ, ДОМ 37, КОРПУС 1 ЛИТЕР Б, ПОМЕЩЕНИЕ 9Н, КАБИНЕТ 1  
ИНН 7802753883, КПП 780201001  
ОГРН 1117847242700  
р/с 4070 2810 2902 7000 1843  
к/с 30101810900000000790  
Банк ПАО «Банк «Санкт-Петербург»  
БИК 044030790  
Тел: 88122954561  
Эл.почта: spetsstroi@gmail.com

##### ЭКСПЕРТ:

Макарова Мария Валерьевна  
01.10.1984 г.р.  
в пос. Приаргунск, Приаргунского р-на Читинской обл.  
Паспорт серия 32 06 195045  
выдан Отделом внутренних дел Заводского района города Кемерово  
дата выдачи 03.10.2006, код подразделения 422-003, зарегистрирован по адресу: г. Санкт-Петербург, Кировский район, улица Маршала Говорова, дом 8, квартира 12, 198188  
ИНН: 420535117770  
СНИЛС 113-566-431-40  
р/с 40817810555864787558  
Северо-западный банк  
ПАО Сбербанк  
ИНН 7707083893  
БИК 044030653  
к/с 30101810500000000653  
банковская карта № 4276 5500 8474 4898

тел. +79117215489

e-mail: [mv\\_makarova@bk.ru](mailto:mv_makarova@bk.ru)

Генеральный директор

  
/Кондуков М.И./





/М. В. Макарова/



**Договор № 2-Э/24  
на проведение Государственной историко-культурной экспертизы**

Санкт-Петербург

« 29 » июля 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СпецСтрой»**, именуемое в дальнейшем «Общество», в лице Генерального директора Кондукова Михаила Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Государственный эксперт Михайловская Галина Викторовна**, действующий на основании Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1668 от 11.10.2021 г. «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы», именуемый в дальнейшем «Эксперт», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», по отдельности «Сторона», руководствуясь п. 6 Постановления Правительства РФ от 15.07.2009 N 569 (последняя ред.) «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. 1. Эксперт обязуется выполнить подготовку и проведение Государственной историко-культурной экспертизы (далее – ГИКЭ) проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург пос. Усть-Ижора Шлиссельбургское ш. д. 169 лит. А – «Проект ремонта реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург пос. Усть-Ижора Шлиссельбургское ш. д. 169 лит. А» (Шифр 29/01-2021) разработанной ООО «СпецСтрой» в 2022-2024 гг. Работы следует выполнить в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами, ГОСТами, иными обязательными требованиями действующего законодательства РФ.

1.2 Исполнитель обязан сдать результаты работ, а Общество обязуется принять эти работы (услуги) и оплатить их, в соответствии с условиями Договора.

1.3. Срок проведения экспертизы – до «3 1» декабря 2024 г.

## 2. Права и обязанности сторон

2.1. Эксперт обязан:

2.1.1. Выполнить работу надлежащего качества.

2.1.2. Выполнить работу в срок, указанный в Договоре.

2.1.3. Безвозмездно и в кратчайшие сроки устранить по требованию «Общества» все выявленные недостатки, если в процессе выполнения работы Эксперт допустит отступление от условий договора, ухудшающие качество работы.

2.1.4. Устранить замечания КГИОП Санкт-Петербурга (при необходимости).

2.1.5. Выполнить работу лично, без привлечения третьих лиц.

2.1.6. Передать Обществу в качестве результата проведенной экспертизы экспертное заключение в виде акта на электронном носителе в формате pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в 1 экз.

2.2. Общество обязано:

2.2.1. Предоставить Эксперту необходимую документацию для проведения экспертизы.

2.2.2. Обеспечить Эксперту беспрепятственный доступ к объекту и все необходимые условия для проведения экспертизы.

2.2.3. Принять у Эксперта выполненную работу по Акту приема-передачи и оплатить ее.

2.2.4. Принять результат выполненных работ в течение десяти дней с момента согласования КГИОП посредством подписания акта приема-передачи выполненных работ в 2-х экземплярах.

## 3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Стоимость выполняемых работ по Договору составляет

3.2. Расчёты между Сторонами производятся в рублях Российской Федерации. Оплата по Договору осуществляется путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счёт Исполнителя.

3.3. Общая стоимость вознаграждения по настоящему Договору, за вычетом НДФЛ,

3.4 Оплата работы по пункту 1.1. Договора осуществляется после передачи полностью готового для подачи в КГИОП Санкт-Петербурга пакета документов в виде подписанного аттестованным экспертом акта ГИКЭ Обществу.

#### **4. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Общество может в любое время до сдачи ему результата работы отказаться от исполнения договора, уплатив Исполнителю часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Общества от исполнения договора.

4.3. В случае, если у Общества, Заказчика или уполномоченных органов возникнут замечания к работе, Эксперт обязан в соответствии с действующим гражданским законодательством безвозмездно устранить недостатки в разумный срок, либо возместить расходы Общества на устранение таких недостатков третьими лицами в течение трёх рабочих дней со дня получения требования.

4.4. В случае нарушения сроков выполнения работ, в том числе устранения недостатков, Эксперт уплачивает Обществу неустойку за каждый день просрочки в размере 1% от общей стоимости работ.

4.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

4.6. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 4.5 Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

4.7. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по Договору.

4.8. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 4.5 Договора, срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

4.9. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 4.5 Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

#### **5. Разрешение споров**

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

5.2. При отсутствии договоренности, споры должны рассматриваться по месту нахождения Общества в соответствии с территориальной подсудностью.

#### **6. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения Договора**

6.1. Договор вступает в силу с момента подписания его обеими Сторонами и действует до момента исполнения Сторонами всех взятых на себя обязательств.

6.2. Условия Договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путем подписания письменного соглашения.

#### **7. Заключительные положения**

7.1. Все изменения и дополнения к Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.2. Стороны обязуются письменно извещать друг друга о смене реквизитов, адресов и иных существенных изменениях.

7.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7.4. Во всем остальном, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

#### **8. Реквизиты и подписи Сторон**

**ОБЩЕСТВО:**

Юридический адрес: 194100, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ГОРОД, ПРОСПЕКТ ЛЕСНОЙ, ДОМ 37, КОРПУС 1 ЛИТЕР Б, ПОМЕЩЕНИЕ 9Н, КАБИНЕТ 1  
ИНН 7802753883, КПП 780201001  
ОГРН 1117847242700  
р/с 4070 2810 2902 7000 1843  
к/с 30101810900000000790  
Банк ПАО «Банк «Санкт-Петербург»  
БИК 044030790  
Тел: 88122954561  
Эл.почта: spetsstroj@gmail.com

**ЭКСПЕРТ:**

**Михайловская Галина Викторовна,**  
род. 14.03.1954г.  
паспорт 40 02 113603 выдан 15.03.2002г. 25  
отделением милиции Приморского района СПб,  
код подразделения 782-025  
ИНН 781403425640  
ПСС 009-526-934-63  
Место нахождения: 199034, г. Санкт-Петербург,  
2-я линия В.О. д. 7, кв. 34  
р/с 40817810455030481021  
Северо-западный банк  
ОАО "Сбербанк России" г. Санкт-Петербург  
ИНН банка получателя 7707083893  
БИК 044030653  
к/с 30101810500000000653

Генеральный директор

/Кондуков М.П./



/Г.В. Михайловская/

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Galina Viktorovna Mikhailovskaya.

**Приложение №11**

*Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.*

## ПРОТОКОЛ №1

**Организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А – «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанной ООО «СпецСтрой» в 2022-2024 гг.**

г. Санкт-Петербург

29 июля 2024 г.

### **Присутствовали:**

**Михайловская Галина Викторовна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ МК РФ от 11.10.2021 № 1668)  
**Кононова Полина Сергеевна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказы МК РФ от 18.09.2023 г. № 2690)  
**Макарова Мария Валерьевна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ МК РФ от 25.12.2023 г. № 3493)

### **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:**

Михайловскую Г.В. с предложением о составе экспертной комиссии

#### **Решили:**

Утвердить состав членов экспертной комиссии:

Михайловская Галина Викторовна

Кононова Полина Сергеевна

Макарова Мария Валерьевна

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

*Решение принято единогласно.*

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

#### **Слушали:**

Михайловскую Г.В., Кононову П.С., Макарову М.В.

**Решили:**

- избрать председателем экспертной комиссии – Михайловскую Г.В.
  - избрать ответственным секретарем экспертной комиссии – Кононову П.С.
- 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:** Михайловскую Г.В. 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:**

Кононову П.С.

Кононова П.С. предложила определить следующие направления работы экспертов:

1) Михайловская Г.В. 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) Кононова П.С. проводит визуальное обследование объекта, выполняет фотофиксацию, 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) Макарова М.В. 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 Кононовой П.С.

29 июля 2024 г. - организационное заседание Экспертной комиссии.

29 июля 2024 г. – проведение фотофиксации объекта.

29 июля 2024 г. – 16 августа 2024 г. – рассмотрение и анализ исходно-разрешительной и проектной документации, полученной от заявителя.

16 августа 2024 г. – 19 августа 2024 г. – составление Акта экспертизы.

19 августа 2024 г. – заседание Экспертной комиссии. Оформление и подписание заключения (Акта) экспертизы.

19 августа 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:**

Михайловскую Г.В.

Михайловская Г.В. уведомила членов комиссии о том, что от заказчика получен комплект материалов в составе:

Проектная документация «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанная ООО «СпецСтрой» в 2022-2024 гг., в составе:

- *Раздел 1. Предварительные работы*
- *Часть 1. Исходно-разрешительная документация 29/01-2021-ИРД*
- *Часть 2. Фотофиксация "Дома Захаровых" до начала работ 29/01-2021-ФФ*

- Часть 3. Предварительные исследования 29/01-2021-ПИ
- *Раздел 2. Комплексные научные исследования*
- Часть 1. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи 29/01-2021-ОЧ
- Часть 2. Техническое обследование объекта "Дома Захаровых" 29/01-2021-ТО
- Часть 3. Дефектные ведомости 29/01-2021-ДВ
- Часть 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам 29/01-2021-ХТИ
- *Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования*
- Часть 1. Пояснительная записка 29/01-2021-ПЗ
- Часть 2. Схема планировочной организации земельного участка 29/01-2021-ПЗУ
- Часть 3. Архитектурные решения 29/01-2021-АР
- Часть 4. Конструктивные решения 29/01-2021-КР
- Часть 5. Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения
- Часть 5.1. Система водоснабжения и водоотведения
- Часть 5.1.1. Система водоснабжения и водоотведения (внутренние системы) 29/01-2021-ВК
- Часть 5.1.2. Система водоснабжения и водоотведения (наружные системы) 29/01-2021-НВ
- Часть 5.1.3. Система водоснабжения и водоотведения (наружные системы канализации) 29/01-2021-НК
- Часть 5.2. Система газоснабжения
- Часть 5.2.1. Система газоснабжения (наружные устройства) 29/01-2021-ГСН
- Часть 5.2.2. Система газоснабжения (внутренние устройства) 29/01-2021-ГСВ
- Часть 5.2.3. Система газоснабжения (автоматизация внутренних устройств) 29/01-2021-АГСВ
- Часть 5.2.4. Система газоснабжения (узел учета расхода газа) 29/01-2021-УУГ
- Часть 5.3. Отопление, вентиляция и кондиционирование, тепловые сети 29/01-2021-ОВ
- Часть 5.4. Тепломеханические решения 29/01-2021-ТМ
- Часть 5.5. Автоматизация тепломеханических решений 29/01-2021-АТМ
- Часть 5.6. Проект организации реставрации 29/01-2021-ПОР
- Часть 6. Методические рекомендации по технологии ведения работ 29/01-2021-ТР
- Часть 7. Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия 29/01-2021-МОСОКН
- Извлечение из Приказа КГИОП №15 от 20.02.2001 года.
- Копия распоряжения КГИОП от 18.11.2021 г. №305-рп "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», об утверждении границ территории объекта культурного наследия, об утверждении требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным




регламентам в границах объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия”.

- Копия плана границ выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», утвержденного КГИОП 30.07.2003 г.
- Копия Распоряжения КГИОП «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» №282-рп от 27.04.2022 г.
- Копия задания 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 № 01-52-2704 от 13.11.2020 г.
- Копия разрешения КГИОП на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия № 01-26-1762/22-0-1 от 30.09.2022 г.
- Копия Технического паспорта здания.
- Копия письма КГИОП № 01-25-3574/18-0-1 от 15.03.2018 справка о земельном участке.
- Копия письма КГИОП № 01-43-19853/22-0-0 от 27.07.2022 г.
- Копия письма КГИОП № 01-24-277/23-0-1 от 13.04.2023 г.

**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



Г.В. Михайловская

Ответственный секретарь



П.С. Кононова

Член экспертной комиссии



М.В. Макарова

**ПРОТОКОЛ №2**

**Заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А – «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанной ООО «СпецСтрой» в 2022-2024 гг.**

г. Санкт-Петербург

14 августа 2024 г.

**Присутствовали:**

**Михайловская Галина Викторовна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ МК РФ от 11.10.2021 № 1668)  
**Кононова Полина Сергеевна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказы МК РФ от 18.09.2023 г. № 2690)  
**Макарова Мария Валерьевна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ МК РФ от 25.12.2023 г. № 3493)

**Повестка дня:**

Получение от Заявителя выписки из ЕГРН от 14.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-203069049 на земельный участок с кадастровым номером 78:37:0017314:37, выписка из ЕГРН от 14.08.2024 г. № КУВИ-001/2024-203063207 на здание выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых».

**Слушали:**

Кононову П.С. о рассмотрении полученных материалов.

**Решили:**

Принять к сведению полученные данные.

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


*Решение принято единогласно.*

Председатель комиссии экспертов



Г.В. Михайловская

Ответственный секретарь



П.С. Кононова

Член экспертной комиссии



М.В. Макарова

## ПРОТОКОЛ №3

**Заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А – «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанной ООО «СпецСтрой» в 2022-2024 гг.**

г. Санкт-Петербург

19 августа 2024 г.

### Присутствовали:

**Михайловская Галина Викторовна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ МК РФ от 11.10.2021 № 1668)  
**Кононова Полина Сергеевна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказы МК РФ от 18.09.2023 г. № 2690)  
**Макарова Мария Валерьевна** – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ МК РФ от 25.12.2023 г. № 3493)

### Повестка дня

1. Итоговое рассмотрение заключения (Акта) государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А - «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанная ООО «СпецСтрой» в 2022-2024 гг., с согласованием заключительных выводов.
2. Подписание Акта историко-культурной экспертизы.
3. Принятие решения о передаче заключения (Акта) государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

### **Принятые решения:**

1. Члены Экспертной комиссии (Михайловская Г.В., Кононова П.С., Макарова М.В.) согласились с решениями проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А - «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанная ООО «СпецСтрой» в 2022-2024 гг., 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.

2. Члены Экспертной комиссии Михайловская Г.В., Кононова П.С., Макарова М.В. 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.

3. Члены Экспертной комиссии Михайловская Г.В., Кононова П.С., Макарова М.В. 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



Г.В. Михайловская

Ответственный секретарь



П.С. Кононова

Член экспертной комиссии



М.В. Макарова

**Приложение №12**

*Исторические сведения. Графические источники. Фотодокументы.  
Копии фрагментов исторических карт и планов; исторических фото.*

## **Исторические сведения. Графические источники. Фотодокументы. Копии фрагментов исторических карт и планов; исторических фото.**

История развития исследуемого участка неразрывно связана с возникновением и формированием поселка Усть-Ижора.

Первое упоминание об этой территории датируется 1171 г. В послании папы римского Александра III к архиепископу Швеции Стефану Упсальскому и ярлу Гутторну содержались сведения о финно-угорском народе ижора, населявшем земли по берегам рек Нева и Ижора.

Согласно исследованиям исторических и литературных источников, у мест впадения реки Ижоры в реку Неву, расположенного на современной территории поселка, в 1240-м г. произошла битва отряда Александра Невского с частями шведской армии. Это во многом определило и историю поселения, возникшего здесь в период Северной войны.

В Писцовой книге Водской пятины Великого Новгорода (1500 год) упоминаются 5 деревень в устье Ижоры с общим числом дворов 10.

Земли по реке Ижоре, отвоеванные в ходе Северной войны, Петр I в 1707 году дарует А.Д. Меншикову, который заселяет их своими крепостными крестьянами, переводя из своих поместий в других губерниях России.

Устье Ижоры - середина тракта, соединяющего Санкт-Петербург и Шлиссельбург - городов, губернатором которых был Меншиков. Здесь, в двухстах метрах от фортеции, строится путевой дворец князя - деревянный, в два этажа, с двумя одноэтажными флигелями, увенчанными высокими шпилями с крестами. В восточной части резиденции Меншиков был разбит сад. С левым берегом Ижоры резиденцию князя связывал разводной мост.

В 1711 г. по именному указу Петра I была заложена деревянная церковь во имя Святого благоверного князя Александра Невского (освящена в присутствии императора 4 февраля 1712 года).

В 1712 году в устье Ижоры создается судовой фельд.

Уже в первой четверти XVIII века село, раскинувшееся по обе стороны Ижоры, разрослось примерно на версту. В 1726 году церковь сгорает от удара молнии. Новую строят в 1730 году по указу Анны Иоанновны.

В 1728 году, после ссылки Меншикова, село передается в ведение дворцовой конторы. Динамичное развитие села сменяет его упадок: рушится разводной мост, разбирается дворец.

В 1797 году церковь Св. блгв. кн. Александра Невского вновь сгорела от удара молнии, а в 1798-1799 годах была простроена новая, каменная церковь с колокольней. В течение XIX века церковь Св. блгв. кн. Александра Невского дважды перестраивалась.

В 1840-х гг. территория Усть-Ижора имела регулярную планировку, с сеткой прямых улиц, ориентированных вдоль рек Невы, Ижоры и Большой Ижорки. Одной из главных улиц являлся Шлиссельбургский тракт, проходивший вдоль берега Невы.

Застройка располагалась вдоль дороги, которая в западной части поворачивала вслед за изгибом Невы. На месте поворота находились почтовый двор и дорога, отходившая от него под углом в юго-западном направлении. Территория вдоль дороги была поделена на участки, на которых располагались дворы с постройками, выходившие фасадом на улицу.

Между Невой и трактом были сосредоточены только небольшие строения - бани или рыбацкие сараи, относящиеся к домовладениям, расположенным по другую сторону дороги.

Большая часть застройки вдоль тракта оставалась деревянной.

В середине XIX в. на участке владельцев кирпичных заводов Захаровых появился двухэтажный жилой дом по современному адресу: Шлиссельбургский пр., 169, литера А.

Здание было возведено по одному из образцовых проектов 1842-1844 гг., которые были популярны среди представителей купеческого сословия, мещан, ремесленников и крестьян в 1850-1860-е гг.

В 1853 г. по указу императора Николая I в поселке Усть-Ижора вдоль Шлиссельбургского тракта развернулось строительство образцовых домов по специально

разработанному проекту «для казенных селений». В итоге застройка, сложившаяся вдоль шоссе, образовала линию.

Застройка Шлиссельбургского тракта продолжала оставаться деревянной. Исключение составляло лишь несколько каменных двухэтажных домов.

Со второй половины XIX века в центральной части села и по Шлиссельбургскому тракту вдоль Невы началось строительство кирпичных домов. Это были жилые дома семей местных зажиточных крестьян – кирпичных заводчиков Захаровых и Кононовых, а также различные учреждения.

В 1871-1875 годах церковь перестраивается по проекту архитектора М. А. Щурупова (была увеличена за счет строительства двух приделов). Рядом с церковью Св. блгв. кн. Александра Невского — кладбище.

В 1889 году на бывшем холерном кладбище была построена каменная часовня по проекту архитектора М. А. Щурупова. Позднее она стала действовать как церковь.

С 1801 до 1861 года село Усть-Ижора принадлежало Александровской мануфактуре.

В 1861 году, с отменой крепостного права, село передается в Санкт-Петербургский уезд Санкт-Петербургской губернии. Усть-Ижора становится волостным центром, избирается волостной староста, рядом с Шлиссельбургским трактом строится здание волостного управления.

К началу XX века в Усть-Ижоре было 225 домов и 619 жителей. В селе в то время имелись церковноприходская школа и приходское попечительство (при церкви), земское училище, отделение Крестьянского банка, общественная баня, амбулатория, клуб, шесть харчевен и шесть постоянных дворов, девять кузниц, одиннадцать молочных лавок, одна табачная и одна кожевенная, один винный погреб и три питейных дома.

Также в Усть-Ижоре развивалось кирпичное и лесозаготовительное производство. По реке Ижоре находилось шесть кирпичных заводов, картонажная фабрика.

В 1906 году рядом с селом пролегла линия Северной железной дороги и была открыта станция Ижоры. При прокладке дороги были затронуты земельные наделы жителей Усть-Ижоры.

В 1930 году создается колхоз «Усть-Ижорец».

В 1931 году рядом с селом, на бывших овсяных и ржаных полях, возле Октябрьской железной дороги началось строительство металлургического завода с поселком Соцгородок.

В 1934 г. церковь святого Александра Невского была закрыта. Первоначально она была отдана под клуб, затем под склад, просуществовав в этом качестве до 1960-х гг.

Жилые дома служителей приспособили для новых владельцев. Так, в бывшем жилом доме священника разместилась детская спортивная школа Колпинского района.

В 1937 году была открыта станция Металлстрой Октябрьской железной дороги, находившаяся в некотором удалении от строительной площадки. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 26 декабря 1938 года село Усть-Ижора было отнесено к категории поселков городского типа. Оно вошло в состав Слуцкого района Ленинградской области. В 1939 году постановлением Леноблисполкома в черту поселка Усть-Ижора был включен поселок Соцгородок.

По данным Всесоюзной переписи, 1939 года, в Усть-Ижоре проживало 14 017 жителей.

До начала Великой Отечественной войны в Усть-Ижоре сохранялась историческая планировка. Главной улицей являлся участок Шлиссельбургского тракта, переименованный после Октябрьской революции 1917 г. в проспект 9 января.

Вдоль него располагались крестьянские дворы, за которыми тянулась бесхозная территория.

С конца августа 1941 года Усть-Ижора стала прифронтовым населенным пунктом.

В конце февраля 1942 года спецгруппа НКВД взорвала колокольню церкви.

В год окончания войны в поселке проживало 3 520 человек, в 1949 году – уже 8346.

После войны на бывшей промплощадке Ленметаллургстроя создаются завод п/я 240 и Особое конструкторское бюро министерства электропромышленности, переименованное в 1960 году в Научно-исследовательский институт электрофизической аппаратуры. В 1962

году завод п/я 240 вошел в состав объединения «Электросила». Эти предприятия существенно повлияли на облик и жизнь села.

Рядом с этими предприятиями вырос, самостоятельный поселок, жилищное и социальное строительство, в котором финансировалось по линии министерства среднего машиностроения.

В исторической части Усть-Ижоры строительство фактически прекратилось. В соответствии с Генеральным планом развития Ленинграда на месте Усть-Ижоры намечалось строительство жилых кварталов многоэтажной застройки.

В августе 1952 года Усть-Ижора была передана в состав Колпинского района. Органом местной власти стал поселковый совет. В 1959 году число жителей составило 19 737 человек (по Всесоюзной переписи).

В 1964 году территория Усть-Ижоры была значительно уменьшена: из нее были выделены застроенные в советское время кварталы и промзона с образованием самостоятельного поселка Металлострой, значительно превосходящего его по численности. С этого времени число жителей Усть-Ижоры неуклонно сокращалось. По данным Всесоюзных переписей оно составило в 1970 году 4 399, в 1979 году — 2 592, в 1989 году — 1 378 человек.

В 1986 году начинается восстановление здания церкви Александра Невского.

Реставрация церкви коренным образом повлияла на судьбу Усть-Ижоры: прежние планы многоэтажной застройки были отменены. 4 июня 1990 г. Ленсовет принял решение о передаче здания церкви общине Русской Православной Церкви. 12 сентября 1995 года восстановленная церковь была освящена.

На территории Усть-Ижоры расположен наиболее хорошо сохранившийся отрезок исторической трассы, имеющий на большом протяжении историческое булыжное мощение.

Вдоль дороги сохранилось множество исторических зданий и сооружений, включая объекты культурного наследия федерального значения «Церковь святого благоверного князя Александра Невского» и «Обелиск в память народного ополчения во время русско-шведской войны в 1788-1790 гг».

Особую ценность дороге придает наличие исторического булыжного мощения. В сочетании с исторической застройкой поселка Усть-Ижора и церковью Александра Невского Шлиссельбургский тракт образует аутентичный фрагмент провинциального поселкового ландшафта, сохранившего архитектурные и градостроительные черты XVIII – начала XX вв.

В настоящее время поселок Усть-Ижора протянулся с севера на юг на 4,5 километра вдоль реки Невы. Площадь поселка равна 3,5 квадратных километра. Через территорию поселка проходит Октябрьская железная дорога Мурманского направления, расположена железнодорожная станция "Ижоры", а также автомобильное шоссе Санкт-Петербург - Петрозаводск. Население поселка составляет 1300 человек.

Дом Захаровых расположен в поселке Усть-Ижора Колпинского района Санкт-Петербурга вблизи р. Невы, по левому берегу.

На участке семьи Захаровых, владевшей кирпичными заводами в поселке Усть-Ижора во второй половине XIX века началось строительство двухэтажного жилого дома. Здание было возведено по одному из образцовых проектов 1842-1844 гг.

В 1853 году по указу императора Николая I в поселке вдоль Шлиссельбургского тракта развернулось строительство образцовых домов по разработанному проекту «для казенных селений».

К началу XX века в Усть-Ижоре насчитывалось уже 225 домов.

В 1938 г. Усть-Ижора стала поселком городского типа.

До начала Великой Отечественной войны сохранялась историческая планировка. После войны разрушенные дома реставрировались.



В 1958 г. в доме Захаровых было устроено два дополнительных отдельных входа со стороны северного и западного фасадов, в 1960 году проведен капитальный ремонт, в ходе которого увеличилась жилая площадь здания за счет пристройки с западной стороны двора.

#### Перечень иллюстраций

1. Карта Санкт-Петербургской губернии 1792 года. Фрагмент. // ЭтоМесто.ru – старые карты городов и регионов России и зарубежья. URL: [http://www.etomesto.ru/mappeterburg\\_1792](http://www.etomesto.ru/mappeterburg_1792). (дата обращения: 17.05.2023).
2. Карта части Петербургской губернии с Шлиссельбургским уездом 1821 года. Данные границы уезда сохранились до революции. Материалы сайта <http://www.etomesto.ru/>.
3. Топографическая карта частей Санкт-Петербургской и Выборгской губерний 1867 г. Фрагмент. // ЭтоМесто.ru – старые карты городов и регионов России и зарубежья. URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_verstovka](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_verstovka). (дата обращения: 17.05.2023).
4. Подробная топографическая карта окрестностей Санкт-Петербурга. Верстовка 1870-1890 годов. Фрагмент. // ЭтоМесто.ru – старые карты городов и регионов России и зарубежья. URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1versta](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1versta). (дата обращения: 17.05.2023).
5. Церковь св. Александра Невского. 1900-1910 гг. // Архив старых фотографий. URL: [https://pastvu.com/\\_p/a/6/h/b/6hzbzgjrm6vvbkeqzx.jpg](https://pastvu.com/_p/a/6/h/b/6hzbzgjrm6vvbkeqzx.jpg). (дата обращения: 17.05.2023).
6. Обелиск в память крестьян-ополченцев Русско-Шведской войны. 1900-1916 гг. // Архив старых фотографий. URL: [https://pastvu.com/\\_p/a/y/l/w/y/lw55kyygxsie1imeo.jpg](https://pastvu.com/_p/a/y/l/w/y/lw55kyygxsie1imeo.jpg). ((дата обращения: 17.05.2023)).
7. Карта окрестностей Санкт-Петербурга, составленная Ю. Гашем. Фрагмент. 1909 г. // ЭтоМесто.ru – старые карты городов и регионов России и зарубежья. URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1909gash](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1909gash). (дата обращения: 17.05.2023).
8. Обелиск в память о народном ополчении Русско-Шведской войны. 1930-1948 гг. // Архив старых фотографий. URL: [https://pastvu.com/\\_p/a/8/2/1/821fdejgvzyusniaeq.jpg](https://pastvu.com/_p/a/8/2/1/821fdejgvzyusniaeq.jpg). (дата обращения: 17.05.2023).
9. Вид поселка Усть-Ижора. 11 февраля 1935 г. // ЦГА КФФД СПб. Шифр: Гр 67658.
10. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 199. 1930-е гг. // Архитектурный сайт Санкт-Петербурга. URL: [https://p0.citywalls.ru/photo\\_352-360760.jpg?mt=1535743760](https://p0.citywalls.ru/photo_352-360760.jpg?mt=1535743760). (дата обращения: 17.05.2023).
11. Карта РККА Ленинграда 1:25К. Фрагмент. 1941 г. // «Retromap» – старые карты России и зарубежья. URL: [http://retromap.ru/14194153\\_59.808124,30.604133](http://retromap.ru/14194153_59.808124,30.604133). (дата обращения: 17.05.2023).
12. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда времён ВОВ. Фрагмент. 1942 г. // ЭтоМесто.ru – старые карты городов и регионов России и зарубежья. URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_aero-photo](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_aero-photo). (дата обращения: 17.05.2023).
13. Церковь во имя Святого Александра Невского в Усть-Ижоре, разрушенная артиллерийским обстрелом врага. Апрель 1942 г. // Архив старых фотографий. URL: [https://pastvu.com/\\_p/a/o/e/0/oe0wxc5w19dz6dac11.jpg](https://pastvu.com/_p/a/o/e/0/oe0wxc5w19dz6dac11.jpg). (дата обращения: 17.05.2023).
14. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 199. 1951-2000 гг. // Архив старых фотографий. URL: [https://pastvu.com/\\_p/a/6/r/w/6rww8j59yr6yuzwio05.jpg](https://pastvu.com/_p/a/6/r/w/6rww8j59yr6yuzwio05.jpg). (дата обращения: 17.05.2023).
15. Церковь Александра Невского в Усть-Ижоре. 1970-1980 гг. // Архив старых фотографий. URL: [https://pastvu.com/\\_p/a/6/5/a/65a64dc536d9f8c666412c0313d11eff.jpg](https://pastvu.com/_p/a/6/5/a/65a64dc536d9f8c666412c0313d11eff.jpg). (дата обращения: 17.05.2023).
16. Сплав леса на реке Ижора в районе поселка Усть-Ижора. 08 мая 1988 г. // ЦГА КФФД СПб. Шифр: Ар 230338.
17. Проспект Девятого Января. 1988 Г. // Архив старых фотографий. URL: [https://pastvu.com/\\_p/a/x/1/q/x1q9tzrjaudj9ucsprx.jpg](https://pastvu.com/_p/a/x/1/q/x1q9tzrjaudj9ucsprx.jpg). (дата обращения: 17.05.2023) г.

18. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 191. 1995 г. // Архитектурный сайт Санкт-Петербурга. URL: [https://p3.citywalls.ru/photo\\_379-388339.jpg?mt=1552948303](https://p3.citywalls.ru/photo_379-388339.jpg?mt=1552948303). (дата обращения: 17.05.2023).

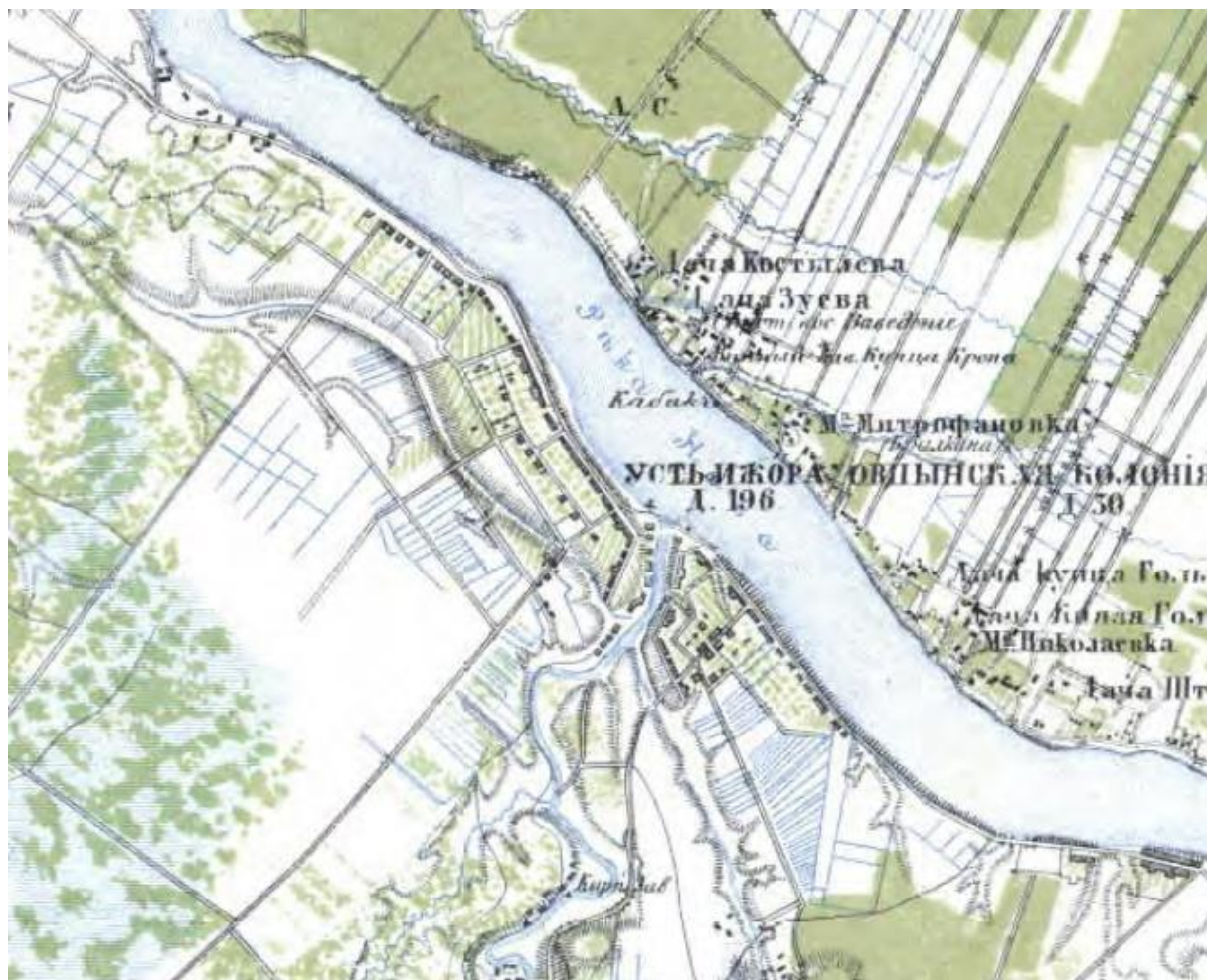
19. Михаил Васильевич Захаров с детьми. Фото кон. XIX в. Материалы сайта <https://pastvu.com/>.



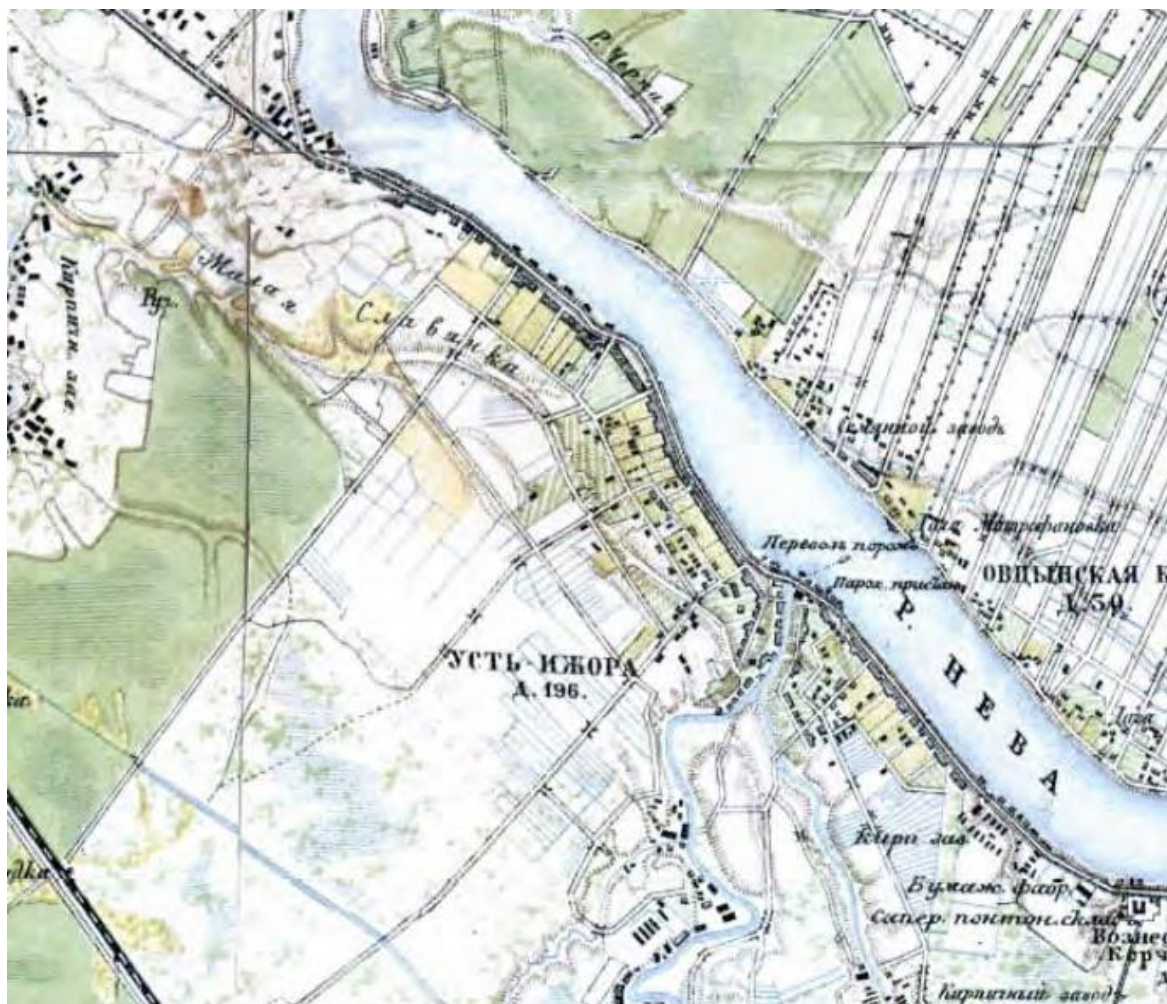
1. Карта Санкт-Петербургской губернии 1792 года. Фрагмент.



2. Карта части Петербургской губернии с Шлиссельбургским уездом 1821 года. Данные границы уезда сохранились до революции. Материалы сайта <http://www.etomesto.ru/>.



3. Топографическая карта частей Санкт-Петербургской и Выборгской губерний 1867 г. Фрагмент.



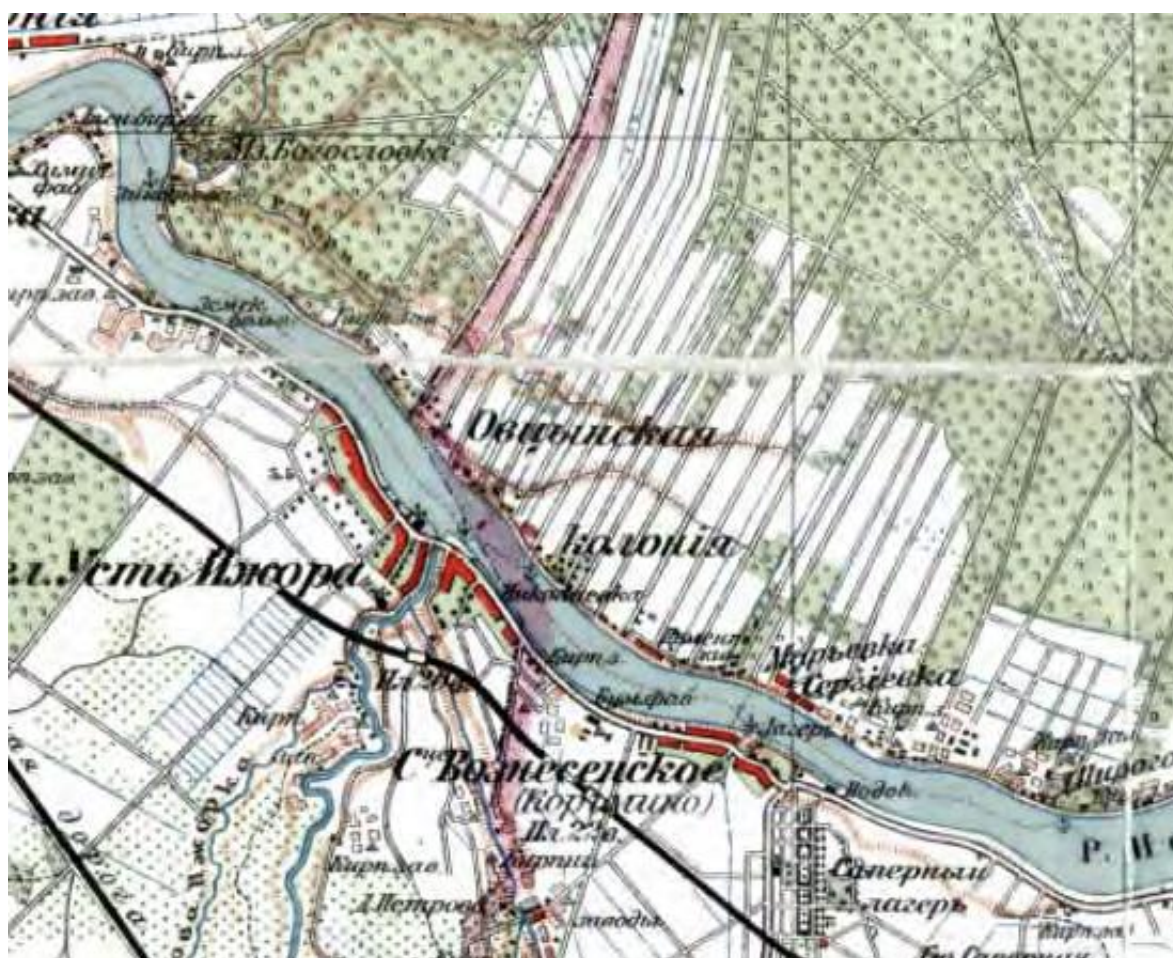
4. Подробная топографическая карта окрестностей Санкт-Петербурга. Верстовка 1870-1890 годов. Фрагмент.



5. Церковь св. Александра Невского. 1900-1910 гг.



6. Обелиск в память крестьян-ополченцев Русско-Шведской войны. 1900-1916 гг.



7. Карта окрестностей Санкт-Петербурга, составленная Ю. Гашем. Фрагмент. 1909 г.



8. Обелиск в память о народном ополчении Русско-Шведской войны. 1930-1948 гг.





9. Вид поселка Усть-Ижора. 11 февраля 1935 г. // ЦГА КФД СПб. Шифр: Гр 67658



10. Карта РККА Ленинграда 1:25К. Фрагмент. 1941 г.



11. Немецкая аэрофото съемка Ленинграда времён ВОВ. Фрагмент. 1942 г.



12. Церковь во имя Святого Александра Невского в Усть-Ижоре, разрушенная артиллерийским обстрелом врага. Апрель 1942 г.



13. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 199. 1951-2000 гг.



14. Церковь св. Александра Невского, Фото 1955-1960 гг. Материалы сайта <https://pastvu.com/>.



15. Церковь Александра Невского в Усть-Ижоре. 1970-1980 гг.



16. Сплав леса на реке Ижора в районе поселка Усть-Ижора. 08 мая 1988 г.



17. Проспект Девятого Января. 1988 г.



18. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 191. 1995 г.



19. Михаил Васильевич Захаров с детьми. Фото кон. XIX в. Материалы сайта <https://pastvu.com/>.

**Приложение №13.1**

*Копия письма КГИОП № 01-43-19853/22-0-0 от 27.07.2022 г.*



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

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023  
Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс (812) 710-42-45  
E-mail: [kgiop@gov.spb.ru](mailto:kgiop@gov.spb.ru)  
<http://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

Штамп регистрации

**Козелл Марине Валентиновне**

[marinapurtova@rambler.ru](mailto:marinapurtova@rambler.ru)

На № 893963 от 26.07.2022  
Рег. № 01-43-19853/22-0-0 от 27.07.2022

**Уважаемая Марина Валентиновна!**

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает следующее.

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, дом 169, литера А, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является выявленным объектом культурного наследия «Дом Захаровых».

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается, ранее на указанный объект культурного наследия охранное обязательство с Вами не заключалось.

Согласно пункту 9 статьи 16.1 Федерального закона собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

Отсутствие охранного обязательства в силу статьи 48 Федерального закона не препятствует использованию объекта культурного наследия с обязательным соблюдением требований Федерального закона в том числе подпунктов 1-3 пункта 1 статьи 47.3 Федерального закона и выполнению в отношении данного объекта культурного наследия работ по его сохранению в порядке, установленном пунктом 1 статьи 45 Федерального закона.

Направляем копию плана границ территории указанного объекта культурного наследия, утвержденного 30.06.2003.

Приложение на 1 листе в 1 экз.

**Начальник Юридического  
управления-юрисконсульт  
КГИОП**

*Место для подписи*

**Ж.Г. Трушина**

Исполнитель: Иванова Ю.А.(812)-312-7620



**Приложение №13.2**

*Письмо КГИОП 01-24-277/23-0-1 от 13.04.2023 г.*



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

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

ООО «СпецСтрой»

Лесной пр., д. 37, к. 1, лит. Б,  
 пом. 9Н, каб. 1

Санкт-Петербург, 194100

КГИОП СПб  
 № 01-24-277/23-0-1  
 от 13.04.2023



Рег. № 01-24-277/23-0-0 от 07.02.2023

КГИОП, рассмотрев заявление о предоставлении государственной услуги по согласованию проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, по. Усть-Ижора, Шлисельбургское шоссе, д. 169, лит. А, разработанной ООО «СпецСтрой», и представленной с Актом государственной историко-культурной экспертизы проектной документации (далее - экспертиза), отказывает в согласовании проектной документации на основании имеющихся замечаний к комплекту документов.

**Проектная документация:**

**Том 3. Часть 1. Пояснительная записка. Шифр: 29/01-2021-ПЗ**

1. Согласно информации тома (шифр: 29/01-2021-ТО) междуэтажные перекрытия и стропильная система выполнены по деревянным балкам. На стр. 32 тома шифр 29/01-2021-ПЗ данные конструкции выполнены по металлическим балкам. Противоречие необходимо устранить.
2. Лист 8. На листе согласований отсутствует подпись и ФИО заказчика.
3. Лист 27. В разделе 1 неверно указан адрес объекта культурного наследия.

**Раздел 2. Комплексные научные исследования. Часть 4 Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам.**

1. Отсутствуют результаты натурного обследования объекта с описанием распространения всех материалов в строении и отделке объекта, с описанием всех выявленных дефектов и их детальной фотофиксацией. Описания дефектов и их фотофиксация приводятся для каждого вида материала по отдельности (цоколь, кладка стен, включая известняковые плиты в карнизе, штукатурная отделка, лепной гипсовый декор и т.д.). Представить недостающую информацию с учетом требований ГОСТ Р 55528-2013 в особенности в части пункта 5.4, подпункта «в» пункта 5.7 и пункта 7.3.2.
2. Большинство образцов в главе 3 не имеют наименования с указанием мест и элементов отбора.
3. В главе 3 отсутствуют результаты лабораторных исследований кладочного раствора, а также лепного гипсового декора под венчающим карнизом (включая поле фриза) на лицевом и боковом фасадах.
4. Описание образца № 10 в главе 3 и выводы в части лестницы в интерьерах (раздел 4) противоречат информации приведенной в пункте 5.5 части проекта с шифром 29/01-2021-ТО.
5. Выводы и рекомендации, приведенные в главе 4, не рассматриваются в связи с отсутствием главы с результатами натурного обследования объекта с описанием распространения всех материалов в строении и отделке объекта, с описанием всех выявленных дефектов и их детальной фотофиксацией. После разработки соответствующей главы необходимо выполнить корректуру главы 4.

-2-

6. Заявленное в обследовании работоспособное техническое состояние подземных конструкций не обосновано, поскольку на здании имеется множество трещин, свидетельствующих о неравномерных осадках фундаментов. Требуется выполнить дополнительные натурные исследования в виде шурфов согласно ГОСТ Р 55567-2013.

**Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования. Часть 6 Методические рекомендации по технологии ведения ремонтных работ.**

1. Методические рекомендации по технологии реставрационных работ будут рассмотрены после исправления замечаний к разделу с шифром 29/01-2021-ХТИ и устранения противоречий с частью шифром 29/01-2021-ТО.
2. По результатам исправления указанных замечаний к разделу с шифром 29/01-2021-ХТИ переработать раздел с шифром 29/01-2021-ТР с учетом предварительных нижеприводимых замечаний.
  - 2.1. Лист 7-9. Рекомендации по усилению кирпичной кладки должны быть рассмотрены в части с шифром 29/01-2021-КР. В настоящем томе могут приводиться указания на необходимость выполнения таких работ и соответствующие ссылки на часть проекта согласно которой выполняются работы по усилению кирпичной кладки.
  - 2.2. Лист 9-15 и лист 16-27. Технологические рекомендации по реставрации штукатурной отделки приводятся дважды. Исключить дублирование технологических рекомендаций.
  - 2.3. Лист 25. Мотивировать наличие работ по окраске кирпичной кладки.
  - 2.4. Лист 32. Технологические рекомендации по работам по известняковому цоколю и ступеням (при их наличии на объекте) привести по-отдельности.

**Том 3. Часть 4. Конструктивные решения. Шифр: 29/01-2021-КР**

1. Устройство отсечной гидроизоляции не обосновано, в случае необходимости применения гидроизоляции выбрать более щадящий метод.
2. Представленные на листе 20 узлы не подписаны.
3. Кроме того, в некоторых томах часть символов отсутствует.
4. При отсутствии данных мониторинга нельзя сделать выводы о стабилизации неравномерных осадок здания (при подтверждении их наличия). В случае продолжения неравномерных осадок имеющиеся трещины получают дальнейшее развитие, поэтому ремонт трещин без устранения причин их образования будет нецелесообразен. Согласно п 5.1.14 ГОСТ 31937-2011 в данный отчет необходимо включить инженерно-геологические исследования и согласно п.3.12 ГОСТ 31937-2011 ввести обязательный мониторинг технического состояния несущих конструкций здания с указанием периодичности и продолжительности мониторинга.
5. Трещины представленные на л. 5 (стр. 81) и л. 6 (стр. 82) представлены как сквозные. Необходимо уточнить наличие сквозных трещин.
6. Согласно информации на стр. 35 указано об инъектировании кирпичной кладки. Необходимо описать технологию инъектирования трещин и представить чертежи.

**Том 2.2. Часть 2. Техническое обследование. Шифр: 29/01-2021-ТО**

1. Согласно приложению В ГОСТ 31937-2011 отчет необходимо дополнить ведомостью дефектов. Ведомость рекомендуется оформить, указав количественные характеристики дефектов: степень поражения расчетных сечений коррозией в процентном отношении к первоначальной площади сечения; характер, протяженность и ширина раскрытия трещин и др., а также кратким описанием рекомендуемых мероприятий по приведению конструкций в исправное техническое состояние.
2. Отчет не содержит поверочных расчетов несущих конструкций. Согласно п. 5.1.5 ГОСТ 31937-2011 оценку категорий технического состояния несущих конструкций проводят на основании результатов обследования и поверочных расчетов.

-3-

4. Согласно информации на стр. 62 категория технического состояния стропильной системы – работоспособное. Однако на стр. 65 приведена рекомендация к полной замене конструкций кровли и изменению схемы стропильных конструкций. Необходимо обосновать данную рекомендацию.

Проектной документацией предусматривается прокладка наружных инженерных сетей на территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой» (Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д.169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251) (далее - Достопримечательное место).

В соответствии с пп. 2, 3 п. 1 ст. 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, 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 реестр и подлежащих обязательному сохранению, а также разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

Распоряжением КГИОП от 18.11.2021 № 305-рп утверждены границы территории Достопримечательного места, требования к осуществлению деятельности и требования к градостроительным регламентам в его границах, предмет охраны.

Проектной документацией предусмотрено проведение работ на регламентном участке РДМ-1.1, где разрешается:

- проведение работ, направленных на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, подлежащих обязательному сохранению (предмета охраны);

- ремонт, реконструкция и прокладка подземных инженерных коммуникаций, необходимых для сохранения и функционирования существующей и проектируемой застройки с последующим благоустройством территории.

На основании пунктов 1-3 статьи 36 Федерального закона № 73-ФЗ строительные и иные работы на территории рассматриваемого объекта культурного наследия могут проводиться при наличии в соответствующих проектах разделов об обеспечении сохранности объектов культурного наследия (как самого Достопримечательного места, так и иных объектов культурного наследия), согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

В соответствии со ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ документация по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, и иных работ является предметом государственной историко-культурной экспертизы.

Учитывая изложенное, в КГИОП на рассмотрение необходимо подать проект или раздел документации об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, подвергнутый государственной историко-культурной экспертизе.

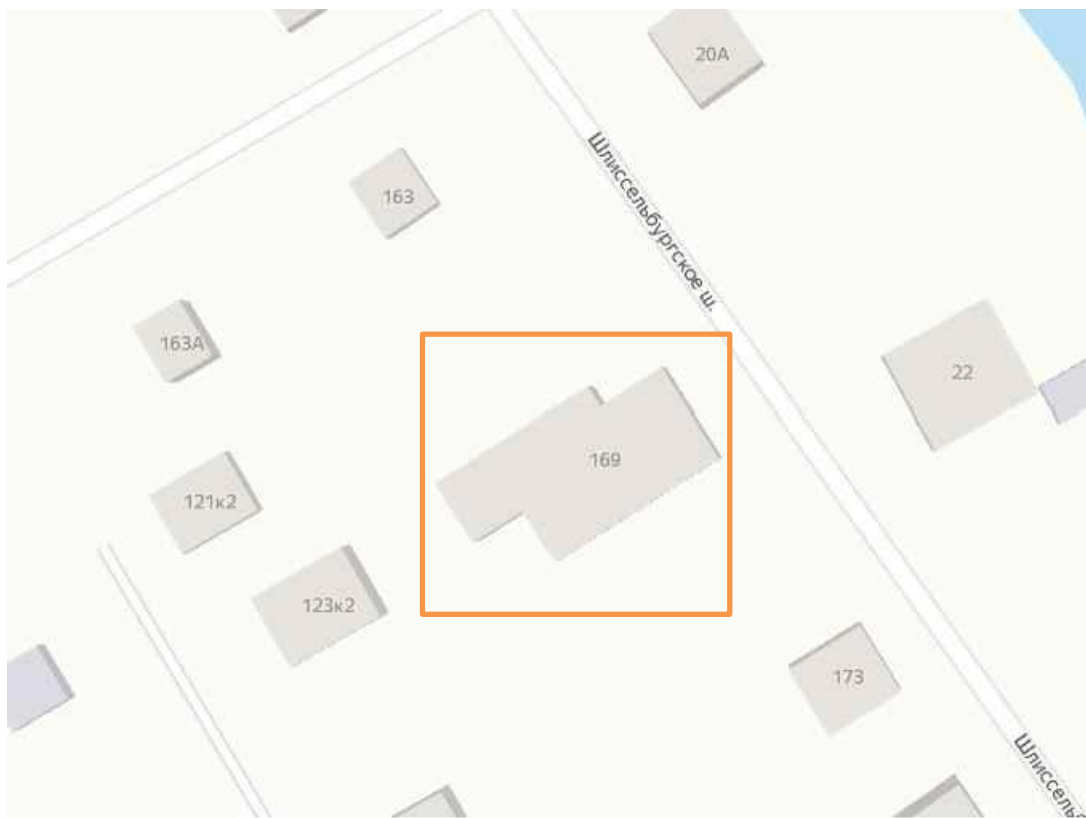
**Начальник Управления по охране  
и использованию объектов  
культурного наследия**



**Е.Е. Ломакина**

**Приложение №14.1**

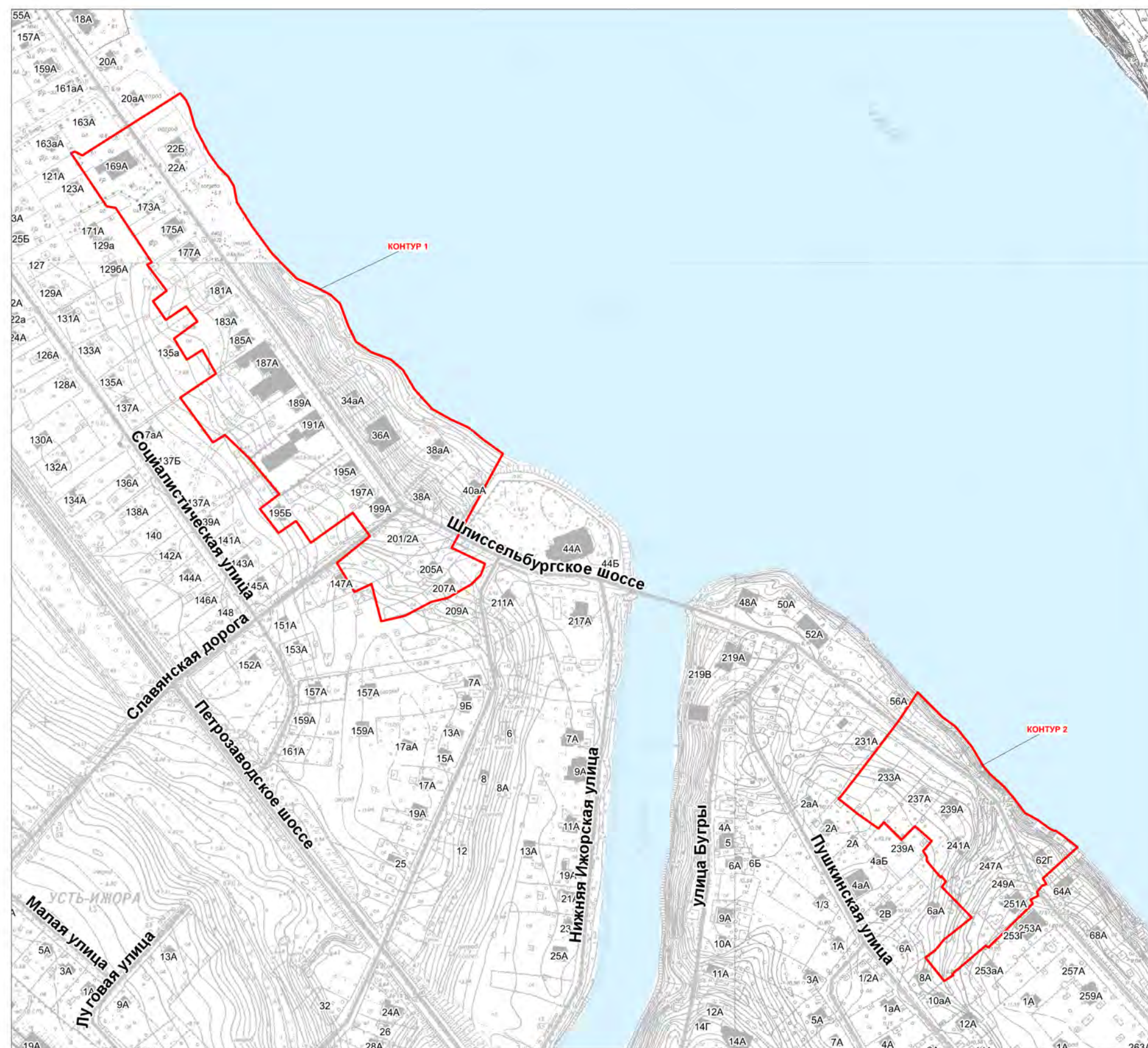
*Ситуационный план расположения выявленного объекта культурного наследия (материалы проекта).*



**Приложение №14.2**

*Ситуационный план расположения объекта культурного наследия  
регионального значения достопримечательного места.*

## СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



## Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия регионального значения "Достопримечательное место "Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой"
- Объекты застройки: здания и сооружения
- Элементы гидросистемы



**Приложение №15**

*Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения.*

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

Экземпляр №

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



02.04.2021

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

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

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

Федерального 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

- Распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», об утверждении границ территории объекта культурного наследия, об утверждении требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия" № 305-рп от 18.11.2021 г.

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

Санкт-Петербург г, Усть-Ижора п, Шлиссельбургское ш

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

- Распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», об утверждении границ территории объекта культурного наследия, об утверждении требований к осуществлению деятельности и

требований к градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия, утверждения предмета охраны объекта культурного наследия" № 305-рп от 18.11.2021

### 3. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение: сочетание озелененных пространств и лицевой застройки, ориентированной на основную планировочную и композиционную ось – Шлиссельбургский тракт; планировочная и градостроительная роль объекта в застройке пос. Усть-Ижора; исторический рельеф объекта с понижением в сторону устья р. Ижоры в юго-восточной части западного участка, локальными понижениями в сторону береговой линии р. Невы и локальным перепадом в месте русла ручья на левом берегу р. Ижоры в юго-восточной части восточного участка; исторический береговой ландшафт левого берега р. Невы (рельеф берегового откоса, группы деревьев); исторический тип берегоукрепления (дерновый откос) левого берега р. Невы; панорама левого берега р. Невы в границах западного участка территории объекта локальные (осевые) виды: от дома 169 по Шлиссельбургскому шоссе в юго-восточном направлении (в створе Шлиссельбургского тракта); от дома 251 по Шлиссельбургскому шоссе в северо-западном направлении (в створе Шлиссельбургского тракта); на р. Неву с участка Шлиссельбургского шоссе у дома 241 от пересечения Шлиссельбургского шоссе с продолжением Пушкинского пер. в северо-западном направлении (в створе Шлиссельбургского тракта); элементы исторической планировочной структуры и ландшафтно-композиционной структуры: историческая трасса Шлиссельбургского тракта (Шлиссельбургское шоссе): историческая трассировка, профиль дороги, исторические линии застройки; участки примыкающих к трассе Шлиссельбургского тракта улиц (Славянская дорога на территории западного участка и продолжение Пушкинского переулка на территории восточного участка объекта): исторические трассировки, профиль, исторические линии застройки; историческое бульжное покрытие Шлиссельбургского тракта (Шлиссельбургское шоссе) (от западной границы западного участка объекта до границы объекта культурного наследия федерального значения «Место битвы войск Александра Невского со шведами в 1240 г.») (частично скрыто под асфальтом); скрытое под асфальтом на восточном участке объекта; аллеи посадки вдоль исторической трассы Шлиссельбургского тракта (Шлиссельбургское шоссе); старовозрастные деревья вдоль трассы Шлиссельбургского тракта (Шлиссельбургское шоссе). Ценные элементы застройки: Местоположение, габариты и архитектурно-художественное решение фасадов следующих объектов: Дом Захаровых (Шлиссельбургское шоссе, дом 169, литера А); Дом Захаровых (Шлиссельбургское шоссе, дом 175, литера А); Здание начальных училищ (Шлиссельбургское шоссе, дом 187, литера А); Жилой дом (Шлиссельбургское шоссе, дом 189, литера А); Жилой дом (Шлиссельбургское шоссе, дом 191, литера А); Жилой дом (Шлиссельбургское шоссе, дом 199, литера А); Здание богадельни (Шлиссельбургское шоссе, дом 38, литера А); Дом Р. Малоземова (Шлиссельбургское шоссе, дом 251, литера А).

- Распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», об утверждении границ территории объекта культурного наследия, об утверждении требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия" № 305-рп от 18.11.2021 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

...дия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования  
...ель и требованиям к градостроительным регламентам в границах указанных зон» №  
...20-7 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



02 . 06 . 2023

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито  
и скреплено печатью  
4 (четыре) листа(ов)  
Илюф Илюмов Д.А.



Илюф Илюмов Д.А.

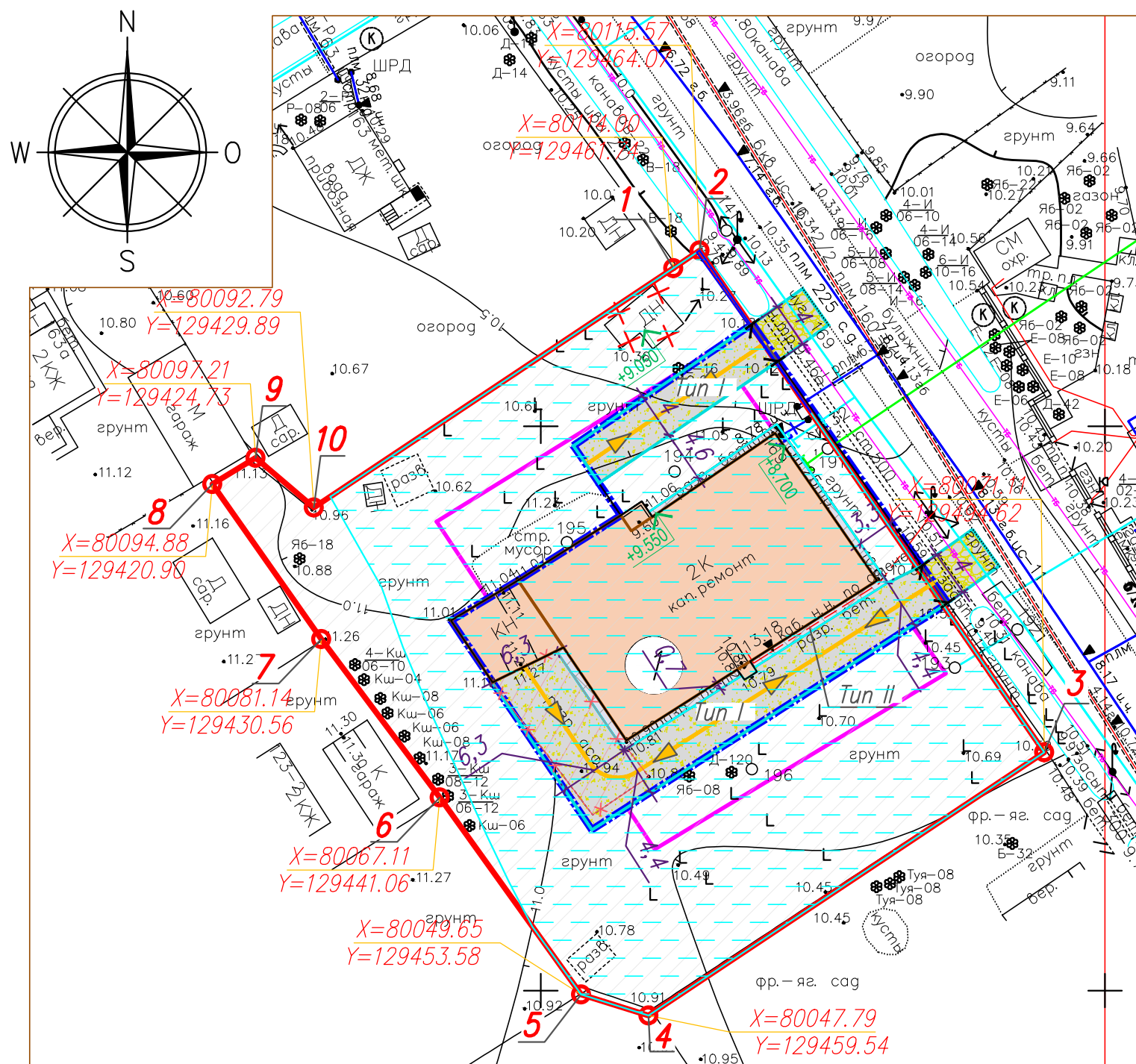
**Приложение №16**




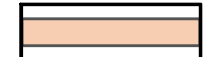

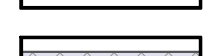

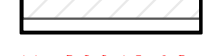
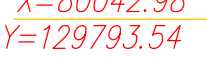

*Стройгенплан М 1:500 (материалы проекта).*

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Здание многоквартирного жилого дома	Проектируемое

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ




номер п/п	Наименование	Ед. изм	в границах проектирования	Примечание
1	Площадь землепользования участка 78:37:0017314:37	м. кв.	2535.00	
2	Площадь благоустройства участка (по границе производства работ)	м. кв.	973.00	
3	Площадь застройки	м. кв.	479,20	
4	Площадь покрытий проектируемых	м. кв.	350.80	
	в том числе:			
	- щебеночно-набивные проезды	м. кв.	309,00	
	- отмостка	м. кв.	41,80	
	- бульжное мощение	м. кв.	47,20	
5	Площадь существующего грунтового покрытия	м. кв.	1705.00	



-  Граница земельного участка 78:37:0017314:37
  -  Граница территории ОКН
  -  Граница благоустройства
  -  Здание (сооружения) проектируемое
  -  Щебеночно-набивное покрытие проезда проектируемое
  -  Отмостка проектируемая
  -  Существующее благоустройство
  -  Демонтаж существующих покрытий
  -  Схема движения транспортных средств
- 1  Координаты характерных точек земельного участка

 Бульжное мощение проектируемое

Взам. инв. №  
Подпись и дата  
Инв. № подл.

29/01-2021-ПЗУ					
г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш. д.169, лит. А					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подп.	Дата
Разраб.		Пуртова			2022
Капитальный ремонт здания многоквартирного жилого дома					
		Стадия	Лист	Листов	
		П	2	6	
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500					
ООО "СпецСтрой"					
Н. контр.	Одинцов				2022
ГИП	Чумаков				2022