

**УТВЕРЖДАЮ**  
**ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»**  
**Генеральный директор**  
**М.И. Филипович**

**«03» ноября 2021 г.**

**Акт**

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы**  
раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности  
выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание  
Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» по адресу:  
Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А: «Разработка раздела  
«Мероприятия по обеспечению сохранности» выявленного объекта культурного  
наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской  
бумагопрядильной мануфактуры», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина,  
д. 3, корп. 1, литера А при проведении работ по строительству жилых домов на  
территории земельного участка кадастровый номер 78:36:0005010:3398», шифр:  
030-2021-ОС

г. Санкт-Петербург

«03» ноября 2021 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена обществом с ограниченной ответственностью «Союз Экспертов Северо-Запада» (ООО «СЭС»), ИНН 7810900757, адрес: 196158, г. Санкт-Петербург, Пулковское ш., д. 14, литер Г, помещение 47, на основании договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы от 20.10.2021 № Э-42-21 (Приложение № 8).

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 20 октября 2021 года по 03 ноября 2021 года.

**2. Место проведения экспертизы:**

г. Санкт-Петербург.

**3. Заказчик экспертизы:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА  
САМПСОНИЕВСКОГО» (ООО «ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО»), ИНН

7810780584.

**4. Сведения об эксперте:**

ФИО	Филипович Максим Иванович
Образование	Высшее - СПбГАСУ
Специальность	инженер-реставратор
Ученая степень (звание) (при наличии)	–
Стаж работы	18 лет
Место работы и должность	ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»; должность – генеральный директор
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы)	Приказ об аттестации Министерства культуры РФ от 16.01.2020 № 63. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в 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 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; - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в

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

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

Государственный эксперт

Филипович М.И.

*(подписано усиленной электронной подписью)*

## **6. Цели и объекты экспертизы.**

### **6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы:**

Определение возможности обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А, при проведении земляных, строительных и (или) хозяйственных работ в соответствии с разделом документации, обосновывающим меры по обеспечению сохранности указанного объекта культурного наследия: «Разработка раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности» выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А при проведении работ по строительству жилых домов на территории земельного участка кадастровый номер 78:36:0005010:3398», шифр: 030-2021-ОС, разработанным ООО «М. Г. Прайват Реконстракшн» (лицензия № МКРФ 01088 от 10.09.2013) в 2021 году.

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

Раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А: «Разработка раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности» выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А при проведении работ по строительству жилых домов на территории земельного участка кадастровый номер 78:36:0005010:3398», шифр: 030-2021-ОС, разработанный ООО «М. Г. Прайват Реконстракшн» (лицензия № МКРФ 01088 от 10.09.2013) в 2021 году.

## **7. Перечень документов, представленных заявителем:**

- документация: «Разработка раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности» выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А при проведении работ по строительству жилых домов на территории земельного участка кадастровый номер 78:36:0005010:3398», шифр: 030-2021-ОС, разработанная ООО «М. Г. Прайват Реконстракшн» (лицензия № МКРФ 01088 от 10.09.2013) в 2021 году;

- документация: «Геотехническое обоснование возможности строительства многоквартирного дома со встроенными помещениями, ДОУ и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр-т, д. 32», шифр: 18-08/2021-ПИБ-ГТО, разработанная ООО «СК «Гидрокор» в 2021 году;

- документация: «Проект организации строительства «Жилые дома со встроенными помещениями, встроенными помещениями, встроенным ДОУ, встроенно-пристроенной подземной автостоянкой», шифр: БС32-07/21-ПОС, разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Энви́ро» в 2021 году;

- документация «Эскизный проект «Жилой дом со встроенными помещениями, встроенным ДОУ, встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, проспект Большой Сампсониевский, дом 32, земельный участок 10», разработанная ООО «Евгений Герасимов и партнеры» в 2021 году;

- копия приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (Приложение № 2);

- копия распоряжения КГИОП от 05.03.2019 № 101-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» (Приложение № 3);

- копия плана границ выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», утвержденного КГИОП 18.12.2002 г. (Приложение № 4);

- документы технического учета: копия технического паспорта нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, улица Фокина, дом 3, корпус 1, литера А, составленного по состоянию на 21.11.2016 г. (Приложение № 6);

- правоустанавливающая документация: выписки из Единого государственного реестра объектов недвижимости от 07.10.2021 № КУВИ-

002/2021-133158729, от 19.10.2021 № КУВИ-002/2021-138518749 (Приложение № 7);

- копия письма КГИОП от 20.10.2021 № 01-27-1562/21-0-1 (Приложение № 10);

- заключение КГИОП от 22.09.2021 № 01-27-1412/21-0-1 (Приложение № 10);

- градостроительный план земельного участка по адресу: Санкт-Санкт-Петербург, проспект Большой Сампсониевский, дом 32, земельный участок 10 от 24.09.2021 № 01-26-3-2272/21 от 24.09.2021 (Приложение 10).

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

Сведения об обстоятельствах, 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 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурга».

В рамках настоящей экспертизы экспертом были проведены следующие исследования:

-изучение и анализ материалов раздела об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, представленный заявителем на экспертизу (пункт 7 настоящего Акта);

-историко-архивные и библиографические исследования в полном объеме, необходимом для принятия экспертом соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории застройки участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены материалы Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), Центрального государственного архива кинофотодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), также материалы, хранящиеся в открытом доступе. В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе иконографические материалы. По результатам архивно-библиографических исследований были составлены краткие

исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта), (п. 10.2. настоящего Акта) и альбом иконографии (Приложение № 1. Иконографические материалы).

- визуальное обследование объекта экспертизы с проведением натурной фотофиксации современного состояния объекта (фотофиксация выполнена 20 октября 2021 года аттестованным экспертом М.И. Филиповичем), (Приложение № 5). Визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей архитектурного облика объекта культурного наследия, конструктивного и технического состояния памятника, в объеме, необходимом для принятия экспертом соответствующего решения.

При проведении государственной историко-культурной экспертизы эксперт соблюдал 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», обеспечивал объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивал результаты исследований, ответственно и точно формулировал 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 проведены с применением методов архитектурного и семантического анализа, сопоставления натуральных исследований и материалов историко-архивных исследований, 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:**

В соответствии с приказом КГИОП от 16.02.2021 № 22-р (Приложение № 2) объект «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», 1914 г., гражд. инж. М.Ю. Капелинский, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Фокина ул., 3, включен в перечень выявленных объектов культурного наследия.

Согласно документам технического учета (Приложение № 6) выявленный объект культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» расположен по адресу: Санкт-Петербург, улица Фокина, дом 3, корпус 1, литера А.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости (Приложение № 7) выявленный объект культурного наследия «Жилое и

конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» является шестиэтажным нежилым зданием, местоположение: г. Санкт-Петербург, улица Фокина, дом 3, корпус 1, литера А, кадастровый номер: 78:36:0005010:3005.

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» утвержден КГИОП 18.12.2002 г. (Приложение 4).

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» утвержден распоряжением КГИОП от 05.03.2019 № 101-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» (Приложение № 3).

#### **10.1. Собственник или пользователь объекта:**

Собственником объекта культурного наследия в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 07.10.2021 № КУВИ-002/2021-133158729 (Приложение № 7) является Общество с ограниченной ответственностью «Грампиан», ИНН: 7802385809.

#### **10.2. Краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений):**

В первые годы существования Петербурга территория города разделялась Невой на две стороны – Карельскую на правом берегу и Ингерманландскую на левом. Вскоре за Ингерманландской стороной закрепилось название Адмиралтейской, за Карельской – Выборгской. В мае 1718 года, с учреждением полиции, Петербург был разделен на пять частей: Петербургскую, Адмиралтейскую, Московскую, Выборгскую и Васильевский остров.

В 1710 году на Выборгской стороне был построен деревянный храм в честь Сампсония Странноприимца. К 1725 году деревянная церковь обветшала и был заложен каменный храм, строительство которого велось с 1728 по 1740 годы.

В конце XVIII века Выборгская сторона состояла из трех кварталов и нескольких слобод, ее территория была освоена только вдоль берегов Невы и Большой Невки, застройка была в основном деревянной.

Современную территорию севернее Сампсониевского собора занимала Синявинская слобода, которая представляла собой нерегулярную жилую застройку из деревянных домов, в которой были расквартированы солдаты и мастерские строительного батальона Канцелярии городских дел. Батальон и слобода назвались Синявинскими по фамилии первого обер-комиссара Канцелярии.

Южная граница слободы Синявинского батальона проходила по трассе

современной улицы Фокина. Первое название этого небольшого проезда – Санбатальонная улица. Оно появилось в 1828 году. Через год проезд одновременно стал именоваться Канатным переулком – по канатному производству Сампсониевской мануфактуры, находившейся на углу Большого Сампсониевского проспекта. С 1836 года за улицей закрепляется название Батальонной, а с 1849 года – Батальонный переулок.

В XVIII веке на правом берегу Невы начал складываться промышленный район. Толчок промышленному освоению района дала Финляндская железная дорога, построенная в 1867-1870 годах. В период индустриализации здесь стали интенсивно возводиться бумагопрядильные, текстильные, металлообрабатывающие, механические, машиностроительные и другие фабрики и заводы. Промышленный пояс плотно охватил прибрежные территории и участки вдоль Большого Сампсониевского проспекта.

Сампсониевская бумагопрядильная и ткацкая мануфактура была учреждена Иваном Сергеевичем Мальцовым (Мальцевым) – действительным статским советником, представителем одной из крупнейших династий российских промышленников. Мальцев был единственным выжившим дипломатом миссии Грибоедова, разгромленной в 1829 году в Тегеране. В качестве делового партнера и акционера Иван Сергеевич привлек Сергея Соболевского – своего соратника по дипломатической службе, библиофила, литератора и друга Пушкина. Также одним из акционеров был поэт Василий Жуковский.

Начиная с 1836 года ближе к Сампсониевскому проспекту по Батальонному переулку были построены производственные здания, а со стороны набережной – дача Мальцова, где жили и Мальцев и Соболевский.

В начале 1850-х годов бумагопрядильня была сильно повреждена пожаром. Соболевский, который поместил в это дело весь свой капитал, оказался на грани разорения. Мальцов и Соболевский продали фабрику.

С 1852 года бумагопрядильное производство по обеим сторонам Батальонного переулка принадлежало фабрикантам Ламбагину и Шау. На углу Малого Сампсониевского проспекта и набережной располагался Съезжий дом Выборгской части.

С северной стороны к фабрике в 1841 году прилегало владение купца Крокера. К 1849 году участок перешел во владение Г.В. Франку.

С 1861 года фабрика принадлежала акционерному обществу «Сампсоньевской бумагопрядильной и ткацкой мануфактуры» – под этим названием она работала до переименования в 1918 году в Сампсоньевскую бумагопрядильную и ткацкую фабрику Петротекстиля, затем в Октябрьскую бумагопрядильную и ткацкую фабрику Петротекстиля (с 1924 года – Ленинградтекстиля), и с 1931 года – в прядильно-ткацкую фабрику «Октябрьская».



В 1909 году рядом с Сампсониевским собором в честь двухсотлетия Полтавской битвы был установлен памятник Петру I, отлитый по модели М.М. Антокольского.

С начала XX века производственные площади фабрики полностью заняли исследуемый участок. Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры было построено в 1914 году под руководством гражданского инженера Максима Юрьевича Капелинского (Кац-Капелинского). Фасады здания решены в архитектурных приемах стиля модерн.

В советские годы здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры было национализировано и приспособлено под общежитие для работников прядильно-ткацкой фабрики.

С конца 1950-х по 1980-е годы здания на территории фабрики неоднократно реконструировались, большая часть из них была разобрана для строительства новых корпусов фабрики.

С 1998 по 2004 год по проекту архитектурной группы «Арка» была выполнена реконструкция производственного корпуса по адресу: ул. Фокина д. 1 под торгово-деловой комплекс «Сампсониевский».

В 2006 году здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры было реконструировано и приспособлено под гостиницу «Ланкастер Корт Отель».

### **10.3. Описание объекта, современное состояние:**

Рассматриваемый участок проектирования расположен в Выборгском районе Санкт-Петербурга, на территории, ограниченной с запада – Выборгской набережной, с севера – Малым Сампсониевским проспектом, с востока – Большим Сампсониевским проспектом, с юга – улицей Фокина.

Проектируемые жилые дома здания планируется построить в Выборгском районе Санкт-Петербурга, в его южной части, в границах земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005010:3398.

Исследуемый участок представляет собой закрытую территорию с асфальтовым покрытием, образованную зданиями № 1, корп. 1, лит. А, № 4, лит. А, № 2, лит. А по ул. Фокина и № 32, лит. А по Большому Сампсониевскому пр. К юго-западной границе исследуемого участка примыкает выявленный объект культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А.

На смежном земельном участке, к юго-западу от границ проектирования расположен выявленный объект культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», представляющий собой Г-образное в плане, четырехэтажное на подвалах здание

с мансардной крышей (материал покрытия – металл).

Цоколь здания отделан известняком. Лицевые (южный и западный) фасады отделаны терразитовой штукатуркой, рустованные. Горизонтальное членение фасадов подчеркнуто подоконными профилированными карнизами в уровне 2-го и 4-го этажей. Дверной проем на южном фасаде в уровне 1-го этажа с полуциркульным завершением, заполнение заменено в ходе реконструкции 2007 года, заполнение – деревянная полусветлая одностворчатая дверь с нестворными полусветлыми частями по бокам. Над порталом дверного проема южного фасада расположены три ниши с филенками внутри, крайние ниши оформлены картушами.

Оконные проемы прямоугольной конфигурации (над порталом дверного проема 1-го этажа на южном фасаде – с полуциркульным завершением), заполнения заменены в ходе реконструкции здания в 2007 году, заполнения металлопластиковые, рисунок многочастный. Оконные проемы оформлены лепным профилированным обрамлением. Подоконные простенки 3-го этажа оформлены картушами.

В центральной части западного фасада в уровне 2-го – 3-го этажей трехгранный эркер, увенчанный балконом в уровне 4-го этажа. Балкон в западной части южного фасада в уровне 3-го этажа полукруглый, консольный, с металлическим ограждением.

В центральной части южного фасада в уровне 2-го – 4-го этажей расположен прямоугольный эркер, завершающийся щипцом, в уровне 4-го этажа эркера барельеф в прямоугольном обрамлении, изображающий Сампсония, побеждающего льва.

В западной части южного фасада, в уровне 4-го этажа, в прямоугольной нише расположена лепная композиция. Венчающий карниз – профилированный. Фасады увенчаны треугольными щипцами.

Дворовые фасады оштукатурены, окрашены, в уровне 1-го этажа пристроены крытое крыльцо и спуск в цокольный этаж.

В ходе проведенного визуального обследования установлено, что выявленный объект культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» находится в удовлетворительном техническом состоянии, не имеет визуальных деформаций, конфигурация, объемно-планировочные, архитектурные решения объекта культурного наследия сохранены.

## **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:**

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Закон Санкт-Петербурга от 20.06.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге»;
- Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон»;
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»;
- СП 22.13330.2011. Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83;
- ГОСТ Р 56198-2014. Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования;
- ГОСТ 31937-2011. Здания и сооружения. Правила обследования мониторинги технического состояния;
- СП 130102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений;
- СП 48-13330-2019. Организация строительства;
- СП 70-13330-2012. Несущие и ограждающие конструкции;
- ТСН 50-302-2004. Проектирование фундаментов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге.

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

- Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века: справочник. СПб., 1996.
- Глезеров С.Е. Санкт-Петербург от А до Я. Исторические районы. СПб., 2006;
- Дело ткачей [Электронный ресурс] // URL: <http://kn.sobaka.ru/n56/04.html>;
- Старые карты городов России онлайн [Электронный ресурс] // URL: <http://www.etomesto.ru/>;
- Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб). Фотодокументы Ар 212172, Ар 212173, Ар 212174, Ар 222478;
- Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга

(ЦГИА СПб). Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906;

- Retro View of Mankind's Habitat (исторические фото) [Электронный ресурс] // URL: <https://pasvu.com>.

## **12. Обоснование вывода экспертизы:**

### **12.1. Анализ документации:**

Представленный на экспертизу раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А, шифр: 029-2021-ОС, разработан Обществом с ограниченной ответственностью «М. Г. Прайват Реконстракшн» (лицензия № МКРФ 01088 от 10.09.2013) в 2021 году на основании требований п. 3 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в целях проведения работ по строительству жилых домов на территории земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005010:3398.

План границ выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» утвержден КГИОП 18.12.2002 г. и проходят по обрезу фундамента здания.

Учитывая, что предполагаемые работы по строительству жилых домов осуществляются на смежном земельном участке с выявленным объектом культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», в соответствии с требованиями п. 6.2.1 режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ОЗРЗ-2), работы по строительству могут осуществляться при условии обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия.

Проектом предполагается возведение здания, состоящего из трех корпусов. Корпус А представляет собой прямоугольное в плане здание с переменной этажностью 1-7-10 этажей, с подземным этажом, с ризалитами, с замкнутой дворовой территорией. Строительство корпуса А предполагается на месте нежилых зданий по адресу: ул. Фокина, д. 1, корп. 1, лит. А, Б и Большой Сампсониевский пр., д. 32, лит. А.

Корпус Б примыкает к корпусу А, представляет собой Г-образное в плане здание, состоящее из двух шестиэтажных секций, с подземным этажом. Корпус Б проектируется на месте северной части нежилого здания по адресу: Большой Сампсониевский пр., д. 32, лит. А.

Корпус В представляет собой отдельно стоящее шестиэтажное здание, с подземным этажом. Указанный корпус проектируется на месте северной части

нежилого здания по адресу: Малый Сампсониевский пр., д. 4, лит. А.

В соответствии с требованиями пункта 6.2.9 Режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга (далее – Режимы), утвержденных Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» высота объектов внутриквартальной застройки должна обеспечивать отсутствие их визуального восприятия с открытых городских пространств, расположенных в границах единой охранной зоны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (ООЗ) и охранных зон объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (ОЗ-1). В соответствии с проектными решениями высота проектируемого здания составляет 33 метра, что не противоречит требованиям пункта 6.2.9 Режимов.

Фундамент проектируемого здания – свайный, представляет собой железобетонные сваи, погруженные в грунт методом статического вдавливания. Ростверк – монолитные железобетонные плиты, с жестким сопряжением со свайным полем. Конструктивная система здания в уровне подземного этажа – колонно-стеновая, основными несущими элементами являются монолитные железобетонные стены, а также монолитные железобетонные колонны с переменным шагом. В надземной части конструктивная система здания – перекрестно-стеновая, перекрытия – плоские, материал перекрытий, капитальных стен, шахт лифтов, лестничных маршей – монолитные железобетонные плиты.

В разделе представлены результаты обследования выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры».

Обследование технического состояния конструкций здания выполнено ООО «АСМ Групп» в 2021 году. Согласно данным обследования фундаменты здания бутовые ленточные. В 2006 году для восприятия дополнительных нагрузок на фундамент выполнены работы по его усилению, включающие в себя инъекции цементного раствора, устройство монолитного железобетонного кессона по всей площади подвала, устройство гидроизоляции. Общее состояние фундаментов здания – работоспособное.

Стены здания кирпичные, в ходе реконструкции 2006 года были заменены перемычки проемов стен и усилены простенки металлическими обоями, выполнен выборочный ремонт стен, вычинка кладки. В ходе обследования 2021 года установлено, что стены фасадов здания повреждены трещинами шириной

раскрытия от волосяных до 1,5 мм, в основном, в простенках оконных проемов. Общее техническое состояние стен согласно результатам обследования – работоспособное.

Междуэтажные перекрытия монолитные железобетонные по несущим стальным балкам. По проекту реконструкции 2006 года стальные балки всех перекрытий должны опираться на кирпичную кладку стен, а также балки перемычек своими нижними полками. В ходе обследования выявлено, что у части балок перекрытия подвала нижние полки срезаны, балки оперты на несущие конструкции стенками, что приводит к развитию дополнительных повреждений кирпичной кладки. Общее техническое состояние перекрытий – работоспособное.

Крыша здания скатная, с мансардой, эксплуатируемой под жилые и административные помещения, материал окрытия – металл. Несущие конструкции крыши – стальные стойки, стропильные ноги и ригели, опирающиеся на них и кирпичные стены здания, швеллера; системы деревянных составных стропильных ног, опертых на несущие стальные конструкции крыши и кирпичные стены здания. Согласно результатам обследования техническое состояние кровли и крыши здания – работоспособное.

В здании устроены 2 лестничные клетки в каждой из которых смонтированы двухмаршевые сборные лестницы по стальным косоурам с железобетонными ступенями, общее состояние лестниц – работоспособное.

По результатам обследования технического состояния конструкций выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» общее состояние здания – удовлетворительное.

Геотехническое обоснование возможности строительства, содержащее оценку влияния строительства на выявленный объект культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», а также сведения о инженерно-геологическом строении площадки строительства, расчетной нагрузки свайного основания проектируемого здания, разработано ООО «СК «ГИДРОКОР» в 2021 году.

Инженерно-геологическое строение площадки строительства зданий представляет собой застроенную территорию, с развитой сетью подземных коммуникаций. Проектной организацией подготовлено описание грунтов на основе проведенных исследований.

По результатам расчета влияния от строительства зданий на выявленный объект культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» суммарные дополнительные деформации не превысят допустимых значений.

Учитывая, что вышеуказанный объект культурного наследия попадает в зону влияния производства работ, предусматривается проведение

геотехнического мониторинга в период производства работ по строительству проектируемых зданий.

Геотехнический мониторинг предусматривает установку маячков и датчиков раскрытия трещин на выявленный объект культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» в целях контроля уровня деформаций и осадок фундаментов, постоянный визуальный контроль за техническим состоянием выявленного объекта культурного наследия. Мониторинг перемещений конструктивных элементов здания осуществляется в три этапа и включает в себя анализ ранее выполненного геодезического мониторинга, рекогносцировку, составление программы работ, создание опорной геодезической сети, закладку контрольных реперов и марок, проведение начальных измерений, фиксацию видимых дефектов геодезическими методами, проведение измерений на каждом цикле мониторинга, обработку данных, создание отчетного материала.

Проектной организацией подготовлен генеральный план с обозначением зоны производства работ, отображением объектов строительства, временных дорог для проезда строительной техники, временных сооружений, воздвигаемых на период строительных работ, а также зоны работы башенных кранов.

Подготовительный период включает в себя организацию строительной площадки, в том числе: установку временного ограждения, информационных обозначений и знаков, организацию бытовых помещений строителей, устройство пунктов мойки колес, устройство временных сооружений, временных дорог и проездов, установка защитных сооружений (экранов) в зоне проведения работ.

После организации строительной площадки предусматриваются работы по инженерной подготовке территории строительства, включающей в себя планировочную организацию земельного участка, инженерную защиту территории, защиту территории от подтопления на период строительства.

Устройство свайного фундамента проектируемого здания осуществляется методом статического вдавливания при помощи сваевдавливательной установки.

Перед разработкой котлована для устройства подземного этажа предусматривается устройство шпунтового ограждения. Разработка грунта под котлован осуществляется механизированным способом. В пределах 30-ти метровой зоны влияния на выявленный объект культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» разработка грунта под котлован осуществляется средствами малой механизации и ручным способом. После разработки грунта осуществляется бетонирование ростверка в пределах разработанного котлована с устройством распорной системы.

После выполнения ростверка дальнейшее строительство осуществляется с использованием башенных кранов, при помощи которых возводятся подземная и надземная части здания.

Для уменьшения опасной зоны работа крана проектными решениями предусматривается введение системы ограничения зоны работы крана, представляющей собой ограничение зоны перемещения крана, стрелы и груза в вертикальной и горизонтальной проекции в заданных пределах, с автоматической блокировкой соответствующих приводов, попадающих в зону запрета, а также при угрозе столкновения стрелы или груза с объектами, входящими в зону ограничения.

После завершения строительства конструкций здания предусматривается демонтаж башенных кранов, проводятся работы по устройству инженерных сетей, внутренней отделке помещений здания, вывоз и утилизация строительных отходов, благоустройство прилегающей к зданию территории.

## **12.2. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия:**

При разработке мероприятий по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» проектной организацией были рассмотрены факторы возможного влияния на указанный объект культурного наследия при проведении работ по строительству жилых домов на территории земельного участка с кадастровым номером: 78:36:0005010:3398.

В целях обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» проектной организацией разработаны меры по обеспечению его сохранности, содержащие мероприятия по устранению негативного воздействия земляных и строительных работ на объект культурного наследия.

В разделе по обеспечению сохранности объекта культурного наследия представлены результаты обследования технического состояния конструкций выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» по результатам которого общее состояние здания – работоспособное.

Согласно расчетам, подготовленным ООО «СК «Гидрокор» в 2021 году, строительство жилых домов на территории земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005010:3398 не повлечет сверхнормативных дополнительных осадок выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры».

В целях обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» предусматривается геотехнический мониторинг на весь период проведения работ по строительству жилых домов.

Геотехнический мониторинг предусматривает установку маячков и



датчиков на выявленный объект культурного наследия в целях контроля уровня деформаций и осадок его фундамента. В рамках геотехнического мониторинга предусматривается постоянный визуальный контроль за техническим состоянием выявленного объекта культурного наследия, осуществляется фиксация и анализ уровней колебаний конструкций, кренов, осадок и смещений, раскрытия трещин.

При приближении значений измерений в ходе геотехнического мониторинга к предельно допустимым предусматриваются мероприятия по устранению негативных воздействий на выявленный объект культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры».

В целях исключения динамического и вибрационного воздействия на конструкции выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» работы по устройству шпунтового ограждения проводятся с применением «щадящих» технологий – методом статического вдавливания.

В целях обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» исключаются (минимизируются) динамические и вибрационные воздействия за пределами участка строительства жилых домов.

В целях уменьшения опасной зоны работы крана и исключения перемещения монтируемых элементов проектируемого здания в 30-метровой зоне влияния на выявленный объект культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» строительство надземной части проектируемых жилых домов осуществляется с ограничением поворота стрелы и ограничением рабочей зоны крана.

При производстве работ по строительству исключается закапывание в грунт и сжигание на территории строительной площадки отходов и остатков строительных материалов.

Согласно проведенным при разработке документации исследованиям, а также выбранным методам и способам производства работ, проведение специальных компенсирующих мероприятий (усиление конструкций, установке защитных подпорных стенок ниже отметки нуля и пр.) в отношении выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» при производстве работ не потребуется.

### **12.3. Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы:**

1. Работы по строительству жилых домов на территории земельного

участка с кадастровым номером: 78:36:0005010:3398 не оказывают негативного влияния на выявленный объект культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры».

2. Предполагаемые к проведению работы по строительству жилых домов не противоречат требованиям Закона Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон». В соответствии с проектными решениями высота проектируемого здания составляет 33 метра, что не противоречит требованиям пункта 6.2.9 Режимов.

3. По результатам анализа представленных в документации результатов инженерно-технических исследований, осадка выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» при проведении работ по строительству жилых домов на территории земельного участка с кадастровым номером: 78:36:0005010:3398 не превысит допустимых значений.

4. Предусматривается постоянный визуальный осмотр и инструментальный контроль, включающий в себя геодезические наблюдения за плано-высотными деформационными смещениями маячков и датчиков, устанавливаемых на выявленный объект культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» на протяжении всего периода производства работ.

5. При проведении работ по строительству подземного этажа корпуса А жилого дома проектными решениями предусматривается установка шпунтового ограждения для защиты выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» от возможных деформаций и иных воздействий. Установка шпунтового ограждения, устройство свайного поля осуществляются методом статического вдавливания.

6. В целях обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» исключаются (минимизируются) динамические и вибрационные воздействия за пределами контура проектируемых зданий.

7. Для защиты выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» от возможных повреждений вблизи проектируемого здания устанавливаются защитные экраны.

8. В целях уменьшения опасной зоны работы крана и исключения перемещения монтируемых элементов проектируемого здания в 30-метровой зоне влияния на выявленный объект культурного наследия «Жилое и конторское

здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» строительство надземной части проектируемых жилых домов осуществляется с ограничением поворота стрелы и ограничением рабочей зоны крана.

9. В непосредственной близости от границ выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» исключено складирование любых материалов, предметов, грузов, разворот и стоянка тяжелой строительной техники.

10. Предусмотренные решения по строительству жилых домов не оказывают негативного воздействия и не нарушают особенностей выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» в части объемно-пространственного, архитектурного, конструктивного и объемно-планировочного решений, обеспечивают сохранность исторических конфигураций и визуального восприятия объекта культурного наследия в его исторической среде.

11. Меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» разработаны в достаточном объеме и обеспечивают сохранение объекта культурного наследия при проведении работ по строительству жилых домов на территории земельного участка с кадастровым номером: 78:36:0005010:3398.

### **13. Вывод экспертизы:**

По результатам анализа раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А: «Разработка раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности» выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А при проведении работ по строительству жилых домов на территории земельного участка кадастровый номер 78:36:0005010:3398», шифр: 030-2021-ОС, экспертом сделан вывод о возможности **(положительное заключение)** обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ.

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

**Приложение № 1.** Иконографические материалы.

**Приложение № 2.** Извлечение из приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

**Приложение № 3.** Копия распоряжения КГИОП от 05.03.2019 № 101-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры».

**Приложение № 4.** Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», утвержденного КГИОП 18.12.2002 г.

**Приложение № 5.** Материалы фотофиксации от 20 октября 2021 года.

**Приложение № 6.** Документы технического учета: копия технического паспорта нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, улица Фокина, дом 3, корпус 1, литера А, составленного по состоянию на 21.11.2016 г.

**Приложение № 7.** Правоустанавливающая документация: выписки из Единого государственного реестра объектов недвижимости от 07.10.2021 № КУВИ-002/2021-133158729, от 19.10.2021 № КУВИ-002/2021-138518749.

**Приложение № 8.** Копия договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

**Приложение № 9.** Копии договоров с экспертами.

**Приложение № 10.** Иная документация: копия письма КГИОП от 20.10.2021 № 01-27-1562/21-0-1, заключение КГИОП от 22.09.2021 № 01-27-1412/21-0-1, извлечение из карты высотного регулирования на территории объединенных зон охраны объектов культурного наследия, градостроительный план земельного участка по адресу: Санкт-Санкт-Петербург, проспект Большой Сампсониевский, дом 32, земельный участок 10 от 24.09.2021 № 01-26-3-2272/21 от 24.09.2021.

**15. Дата оформления заключения экспертизы:**

**Подпись государственного эксперта:**

**Подпись эксперта (подписано усиленной электронной подписью):**

Филипович М.И.

\_\_\_\_\_   
 (подписано усиленной электронной подписью)

03.11.2021 г.

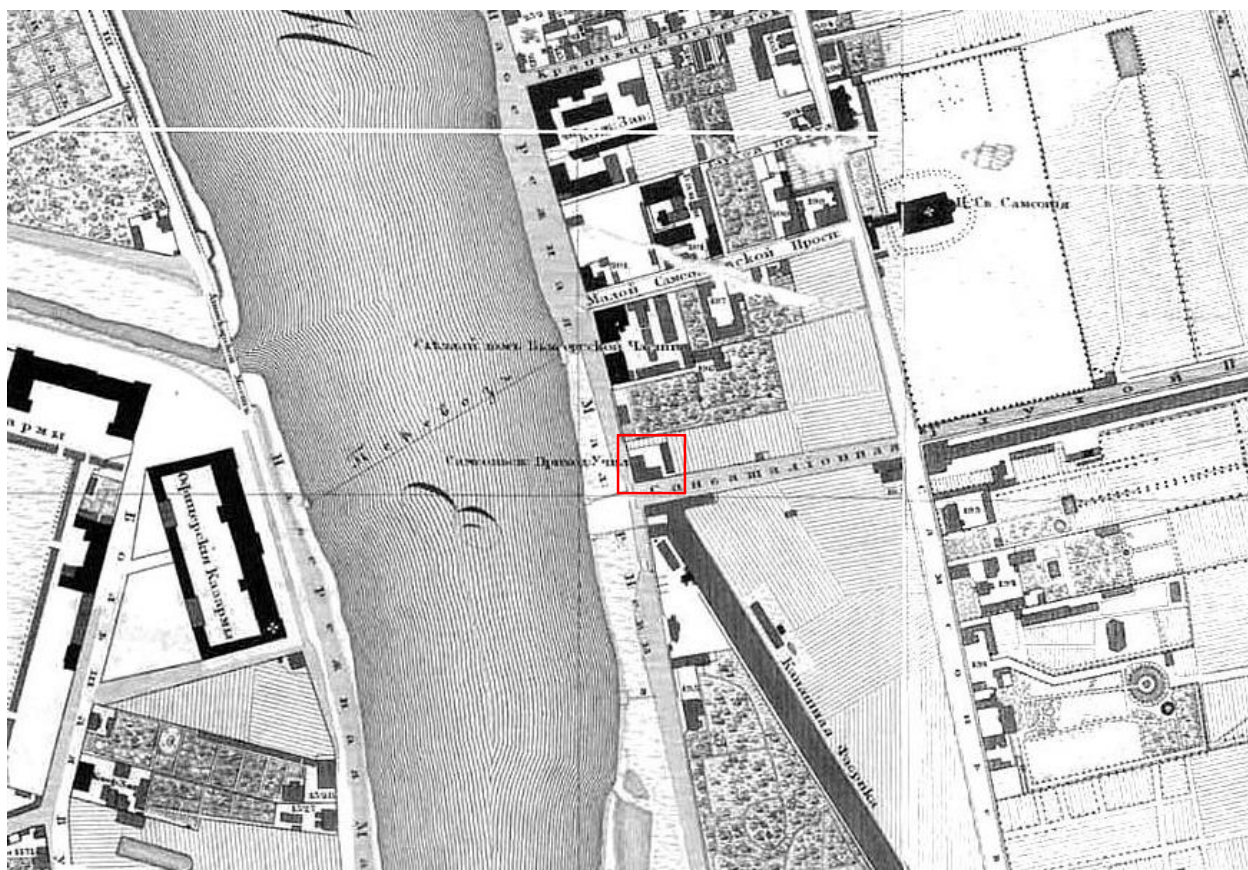
**Приложение № 1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А: «Разработка раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности» выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А при проведении работ по строительству жилых домов на территории земельного участка кадастровый номер 78:36:0005010:3398», шифр: 030-2021-ОС

## **Иконографические материалы**

### Список иллюстраций

- Илл. 1. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал-майора Шуберта (источник: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1828/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1828/)).
- Илл. 2. План столичного города С.-Петербурга отгисненый Бауеркеллером (источник: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1842/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1842/)).
- Илл. 3. План из путеводителя Суворина 1912 года: Весь Петербург (источник: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_suvorin\\_1912/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_suvorin_1912/)).
- Илл. 4. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда. 1939-1942 гг. (источник: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_aero-photo/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_aero-photo/)).
- Илл. 5. Спутниковая карта Ленинграда 1966 года (источник: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_sputnik-1966/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1966/)).
- Илл. 6. План по Выборгской части 2-го квартала под № 196. Двор Товарищества Самсониевской Бумагопрядительной мануфактуры. 1843 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).
- Илл. 7. Генеральный план Выборгской части во 2-м квартале под № по табели 1822 года № 196 и 309. Место бывшего Самсониевского приходского училища, а под №№ в коем под Литерой А, предполагается сгоревшая часть Самсониевской Бумагопрядильной мануфактуры возобновить по вновь прилагаемым чертежам на семи листах. 1851 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).
- Илл. 8. План двора Высочайше утвержденной компании Самсониевской Мануфактуры. 1858 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).
- Илл. 9. План двора Самсониевской Бумагопрядильной мануфактуры. 1871 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).
- Илл. 10. План двора компании Самсониевской Бумагопрядильной мануфактуры. 1883 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).
- Илл. 11. План двора компании Самсониевской Бумагопрядильной мануфактуры. 1889 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).
- Илл. 12. План двора Сампсониевской Бумагопрядильной и Ткацкой Мануфактуры. 1891 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).
- Илл. 13. Генеральный план дворового места Самсониевской мануфактуры. 1911 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).
- Илл. 14. План двора Компании Сампсониевской Бумагопрядильной Мануфактуры. 1913-1914 гг. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).
- Илл. 15. План двора Компании Сампсониевской Бумагопрядильной Мануфактуры. 1913-1914 гг. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).
- Илл. 16. Заключение СПб. Городской Управы на проект каменного 4-х этажного лицевого дома. 1914 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).
- Илл. 17. План подвала (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).
- Илл. 18. План 1-го этажа (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).
- Илл. 19. План 2, 3 и 4-го этажей (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).

- Илл. 20. Фасад. Фрагмент (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).
- Илл. 21. Фасад. Фрагмент (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).
- Илл. 22. Разрез по АБ. Фрагмент (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).
- Илл. 23. Разрез по АБ. Фрагмент (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).
- Илл. 24. Группа рабочих з-да «Русский дизель». Автор Булла К.К. 1920-1930 гг. (источник: <http://collectiononline.polithistory.ru/entity/ОБЪЕКТ/88801>).
- Илл. 25. Общий вид фасада дома № 3 по улице Фокина. Общежитие прядильно-ткацкой фабрики «Октябрь» (бывшее конторское и жилое здание товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры, архитектор М.Ю. Капелинский, 1914 г.). 12 июня 1993 г. (источник: ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 212172).
- Илл. 26. Вид барельефа в центральной части фасада дома № 3 по улице Фокина. Общежитие прядильно-ткацкой фабрики «Октябрь» (бывшее конторское и жилое здание товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры, архитектор М.Ю. Капелинский, 1914 г.). 12 июня 1993 г. (источник: ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 212174).
- Илл. 27. Вид декоративного балкона на уровне третьего этажа дома № 3 по улице Фокина. Общежитие прядильно-ткацкой фабрики «Октябрь» (бывшее конторское и жилое здание товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры, архитектор М.Ю.Капелинский, 1914 г.). 12 июня 1993 г. (источник: ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 212173).
- Илл. 28. Общий вид центрального фасада дома № 3 по улице Фокина (бывшее конторское и жилое здание товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры, архитектор М.Ю.Капелинский. 1914 год). 13 июля 2004 г. (источник: ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 222478).



Илл. 1. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал-майора Шуберта (источник: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1828/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1828/)).

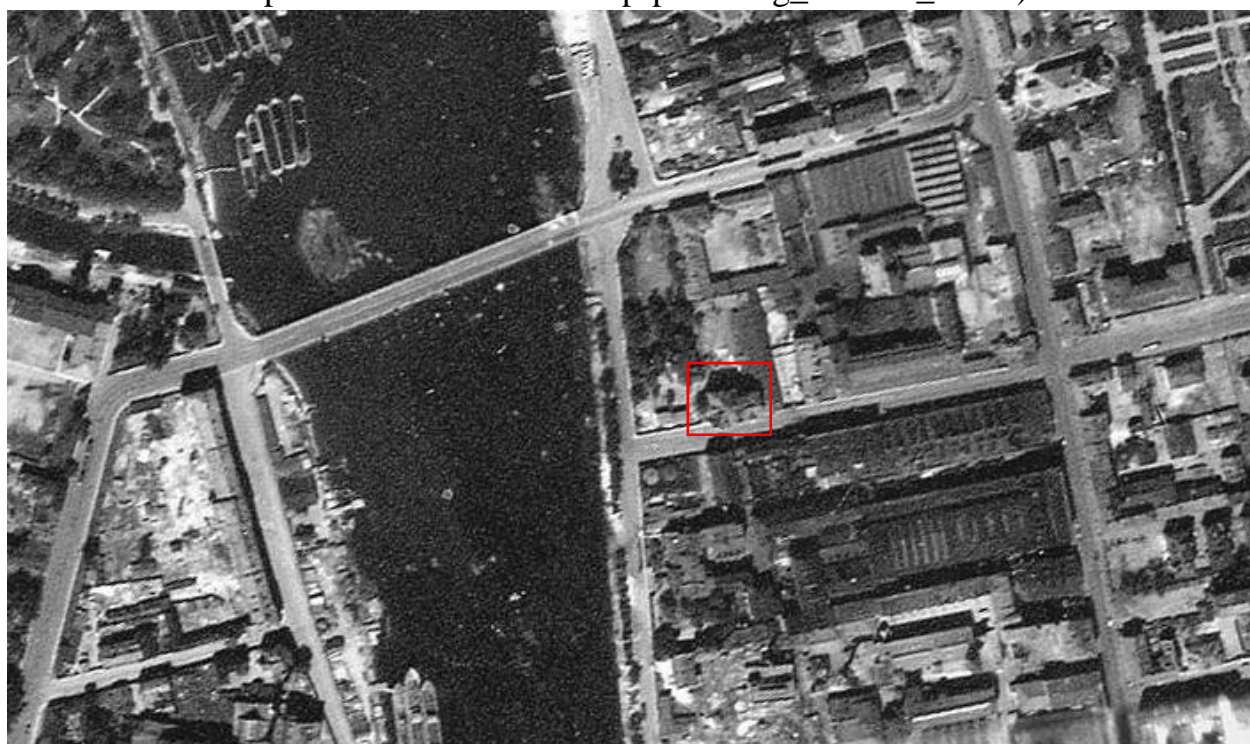


Илл. 2. План столичного города С.-Петербурга отисненный Бауеркеллером (источник: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1842/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1842/)).





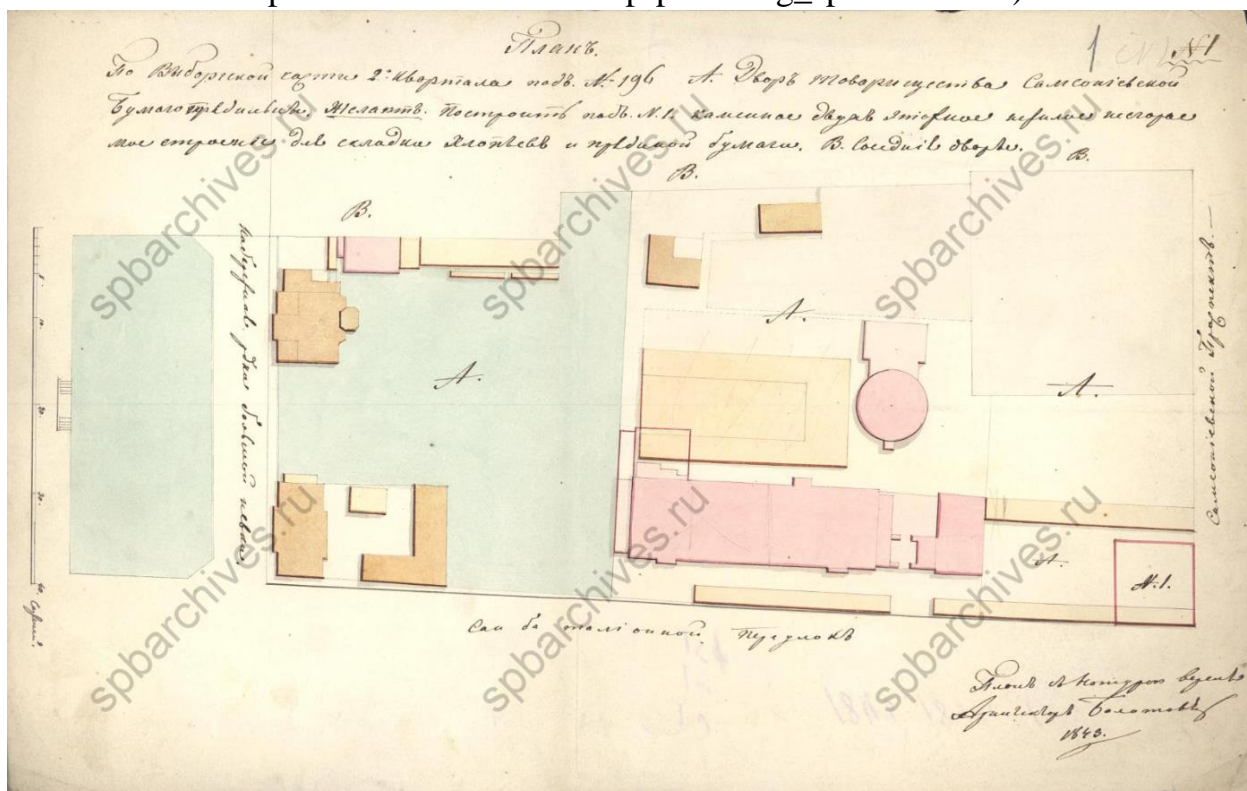
Илл. 3. План из путеводителя Суворина 1912 года: Весь Петербург (источник: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_suvorin\\_1912/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_suvorin_1912/)).



Илл. 4. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда. 1939-1942 гг. (источник: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_aero-photo/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_aero-photo/)).



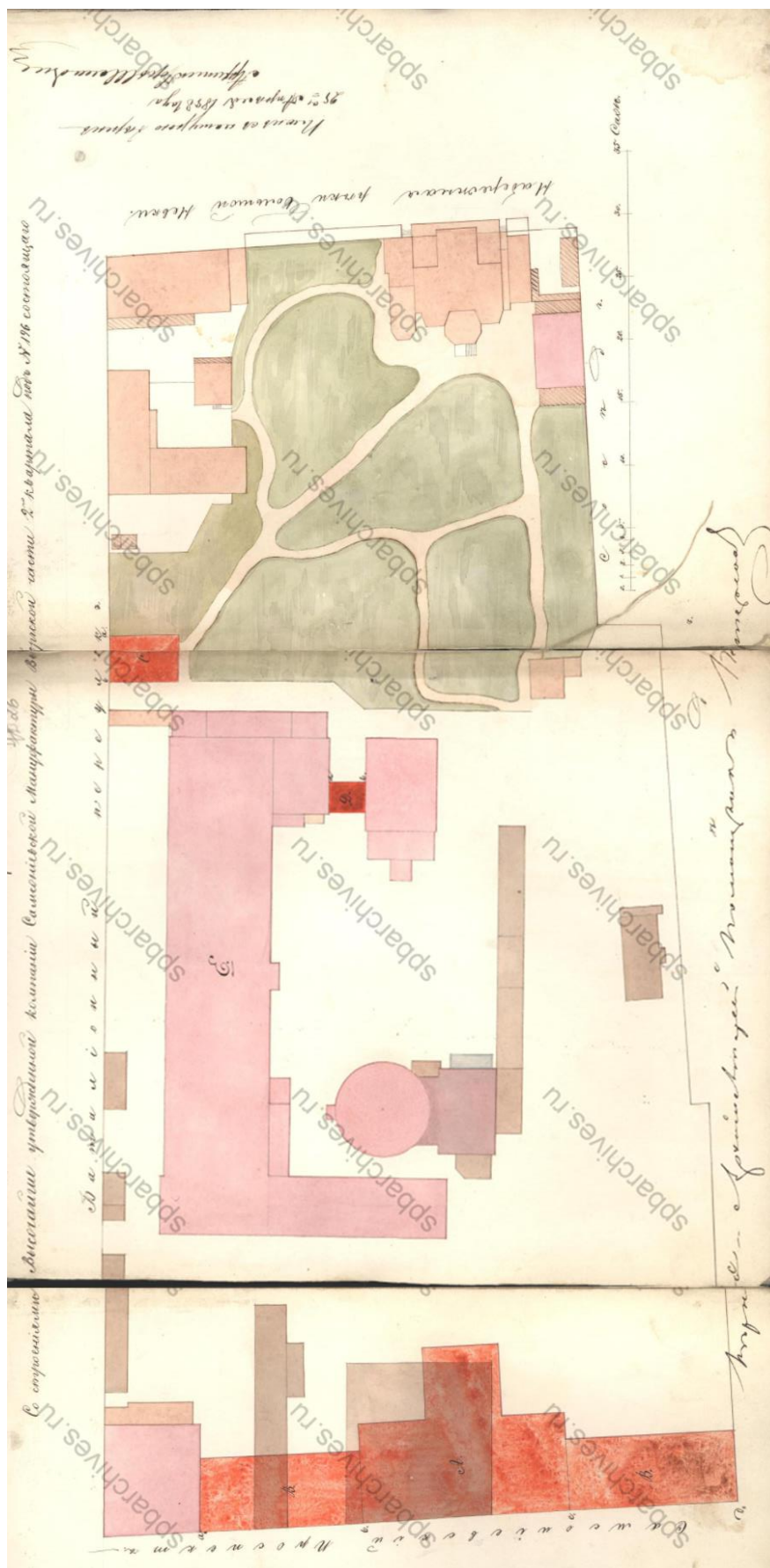
Илл. 5. Спутниковая карта Ленинграда 1966 года (источник: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_sputnik-1966/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1966/)).



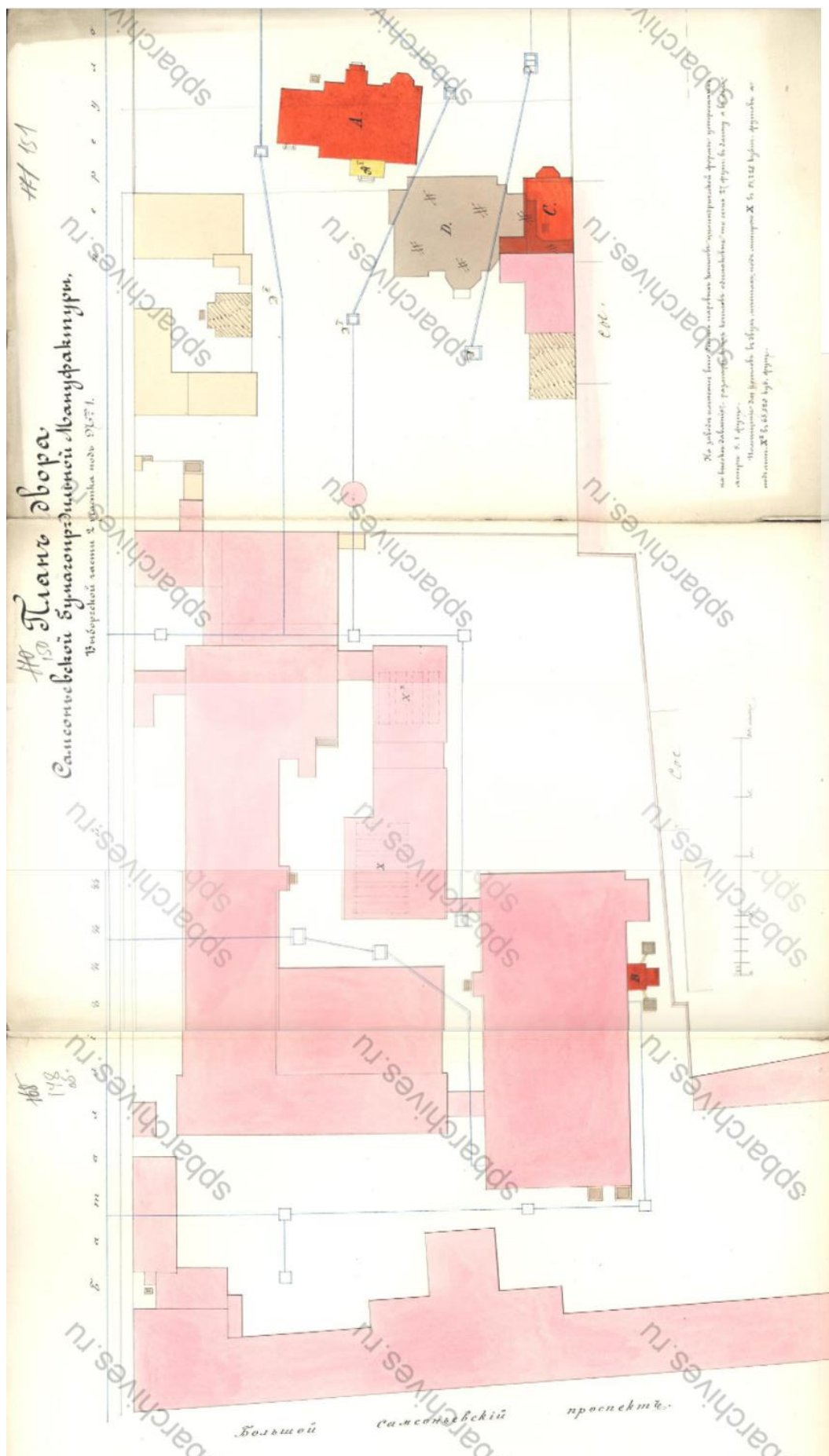
Илл. 6. План по Выборгской части 2-го квартала под № 196. Двор Товарищества Самсониевской Бумагопрядительной мануфактуры. 1843 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).



Илл. 7. Генеральный план Выборгской части во 2-м квартале под № по табели 1822 года № 196 и 309. Место бывшего Самсониевского приходского училища, а под №№ в коем под Литерой А, предполагается сгоревшая часть Самсониевской Бумагопрядильной мануфактуры возобновить по вновь прилагаемым чертежам на семи листах. 1851 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).



Илл. 8. План двора Высочайше утвержденной компании Самсониевской Мануфактуры. 1858 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).



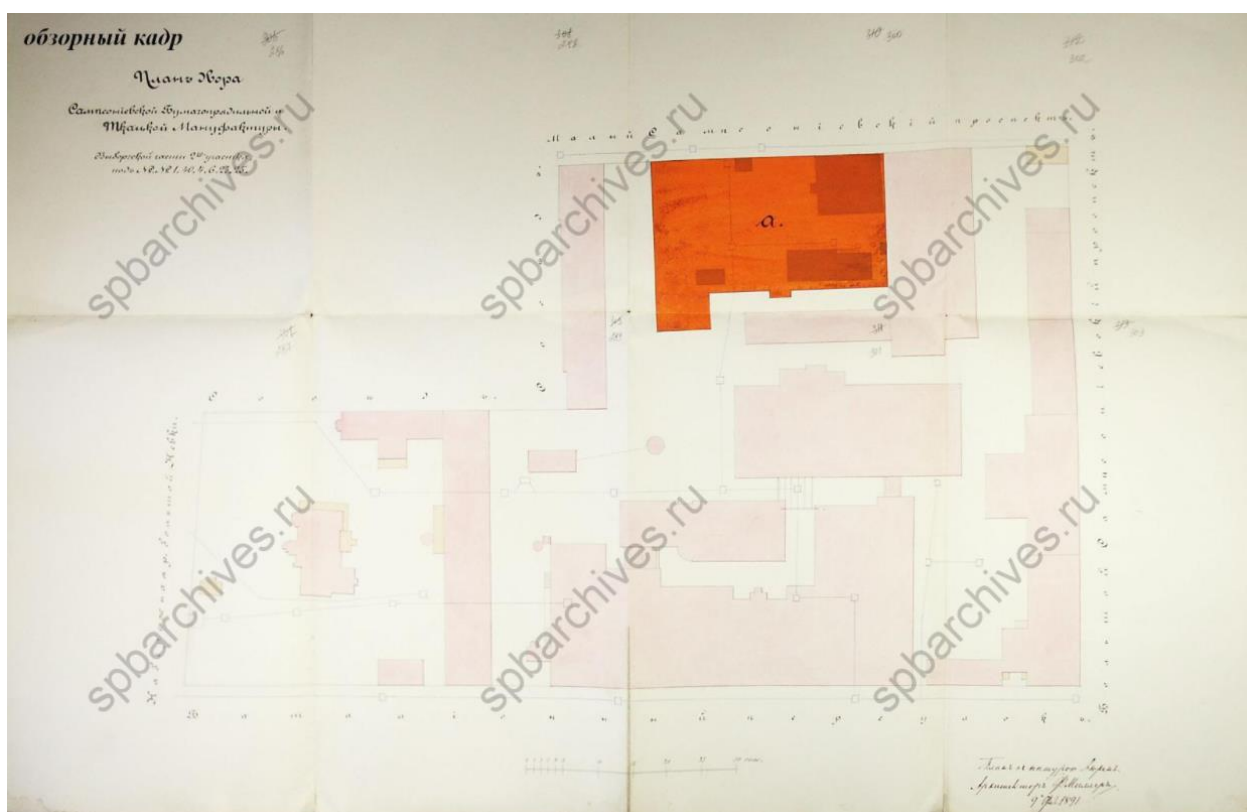
Илл. 9. План двора Самсоновской Бумагопрядильной мануфактуры. 1871 г.  
(источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).



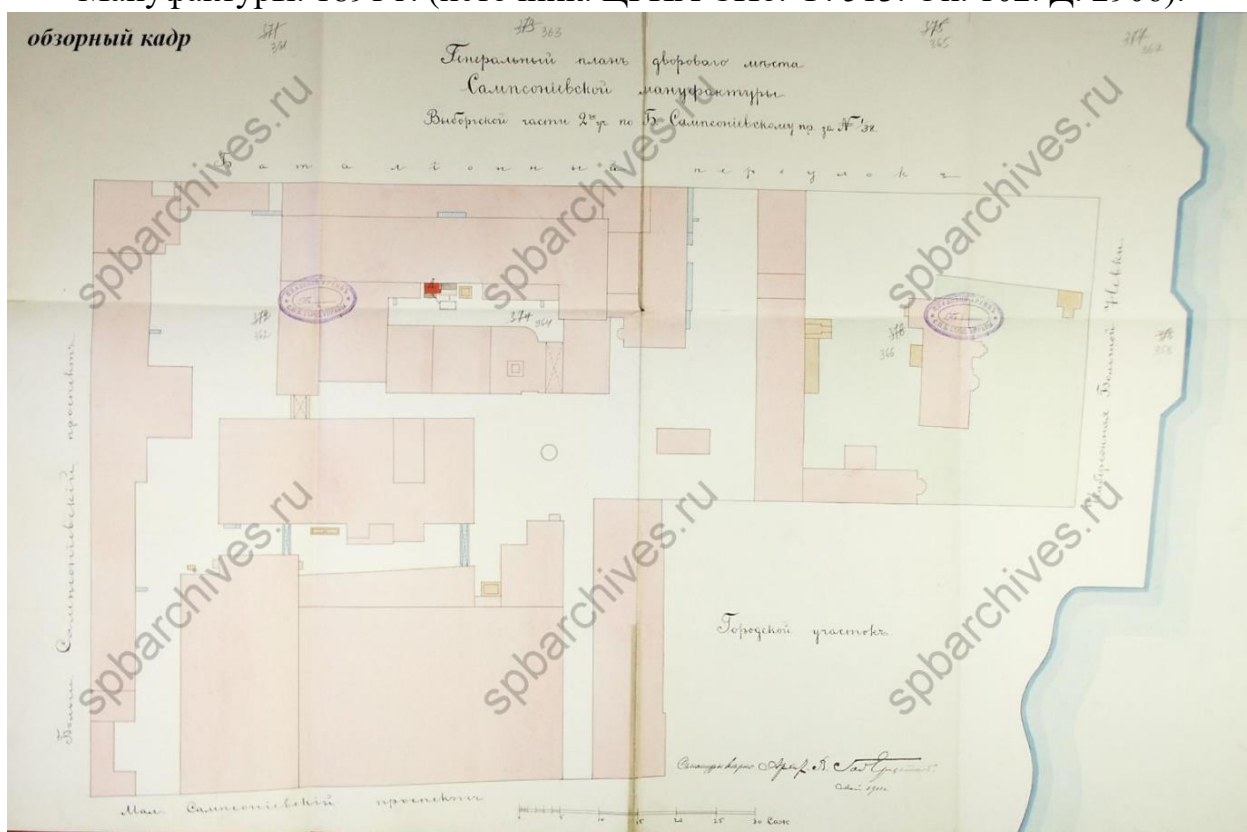
Илл. 10. План двора компании Самсониевской Бумагопрядильной мануфактуры. 1883 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).



Илл. 11. План двора компании Самсониевской Бумагопрядильной мануфактуры. 1889 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906)



Илл. 12. План двора Самсониевской Бумагопрядильной и Ткацкой Мануфактуры. 1891 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).



Илл. 13. Генеральный план дворового места Самсониевской мануфактуры. 1911 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).



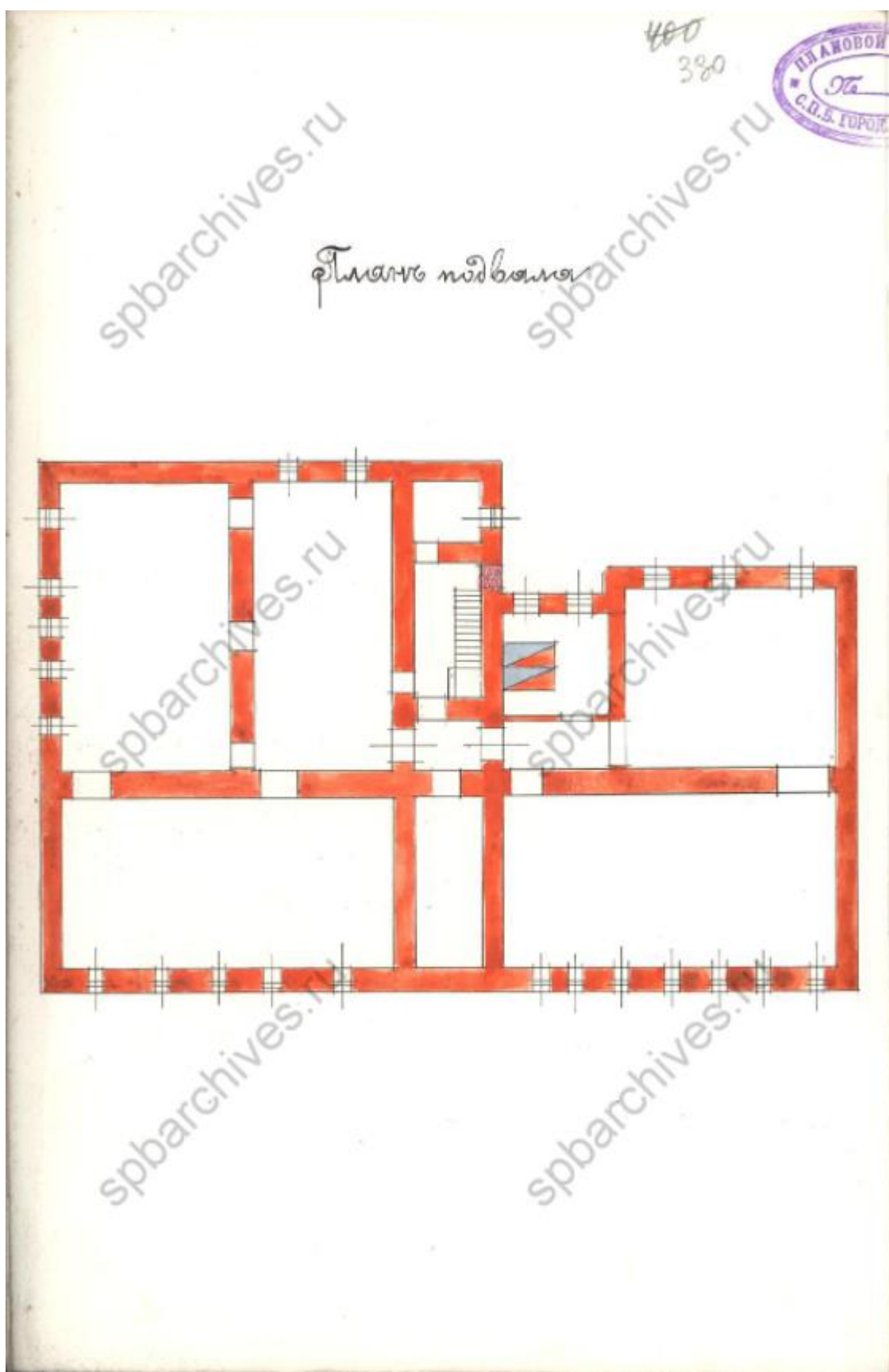


Илл. 14. План двора Компании Сампсониевской Бумагопрядильной Мануфактуры. 1913-1914 гг. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).

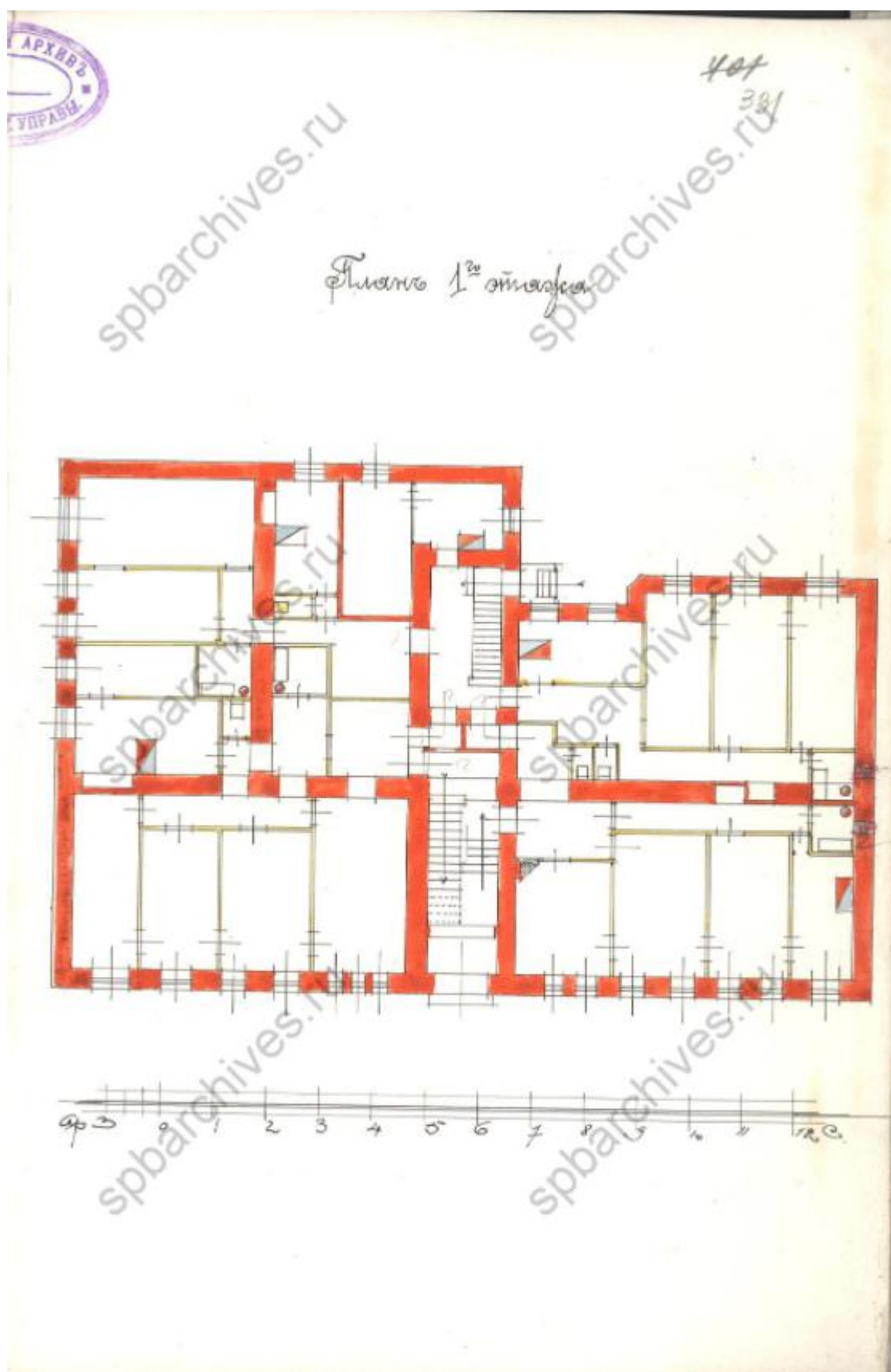


Илл. 15. План двора Компании Сампсониевской Бумагопрядильной Мануфактуры. 1913-1914 гг. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).

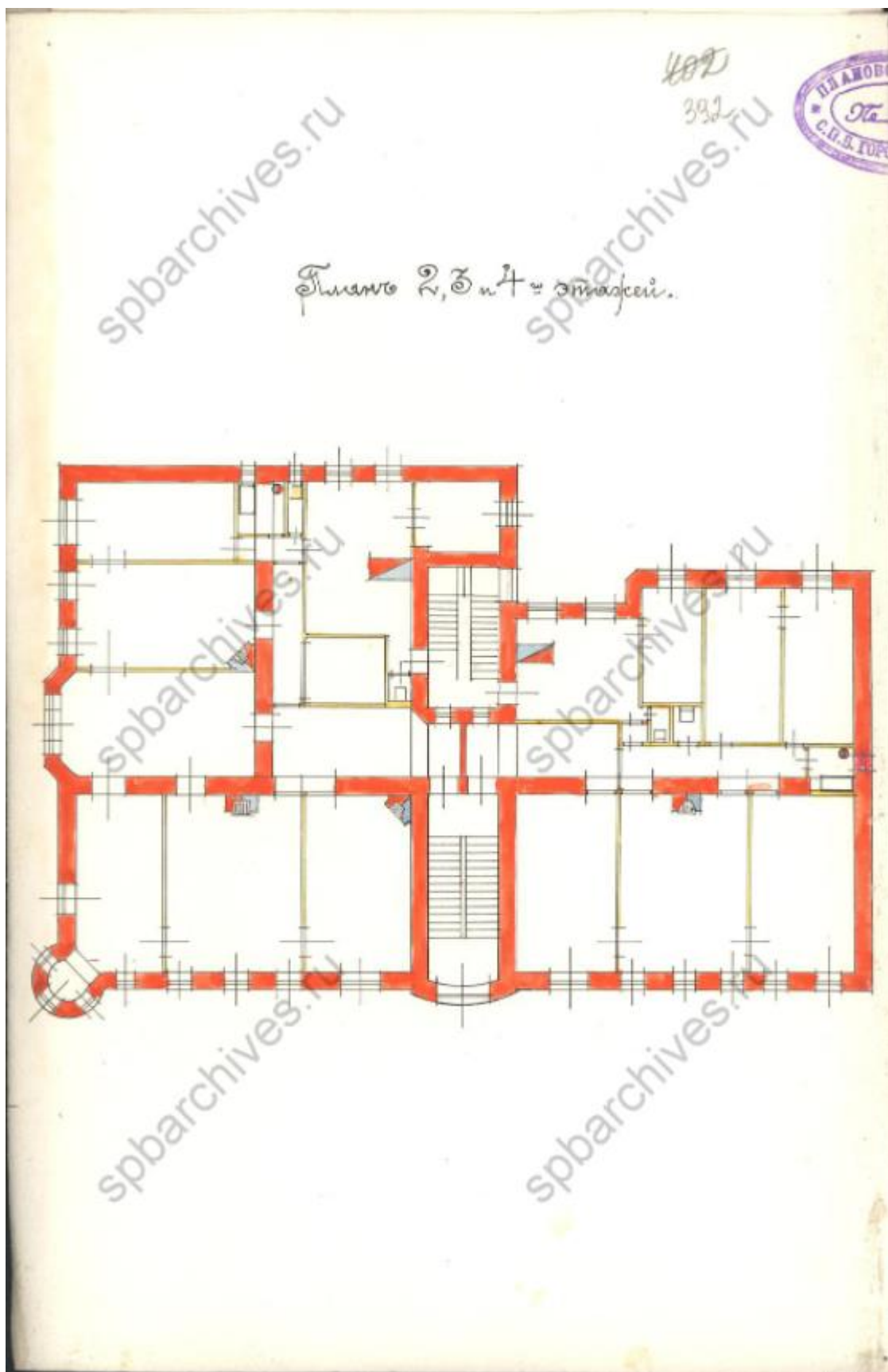




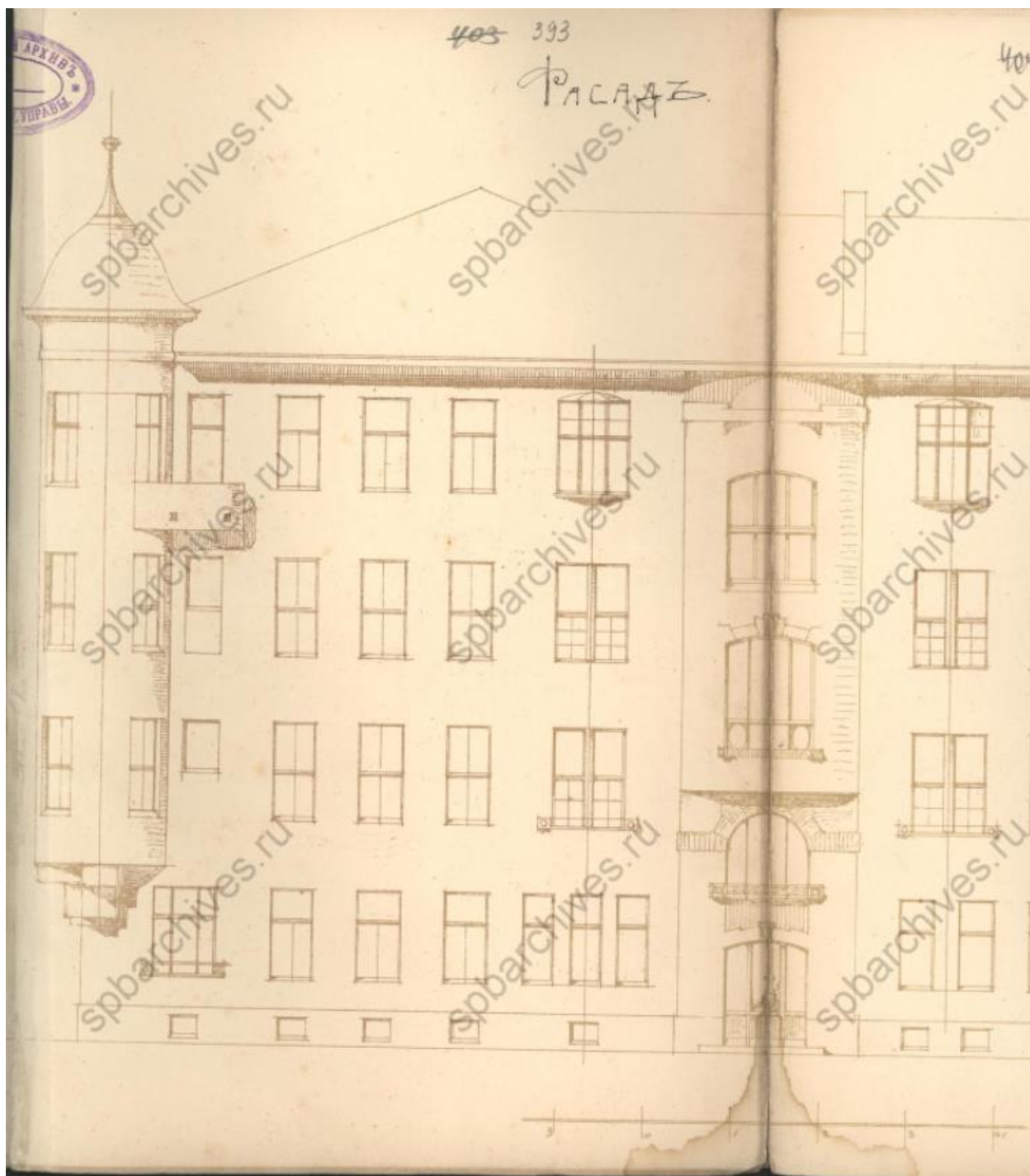
Илл. 17. План подвала (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).



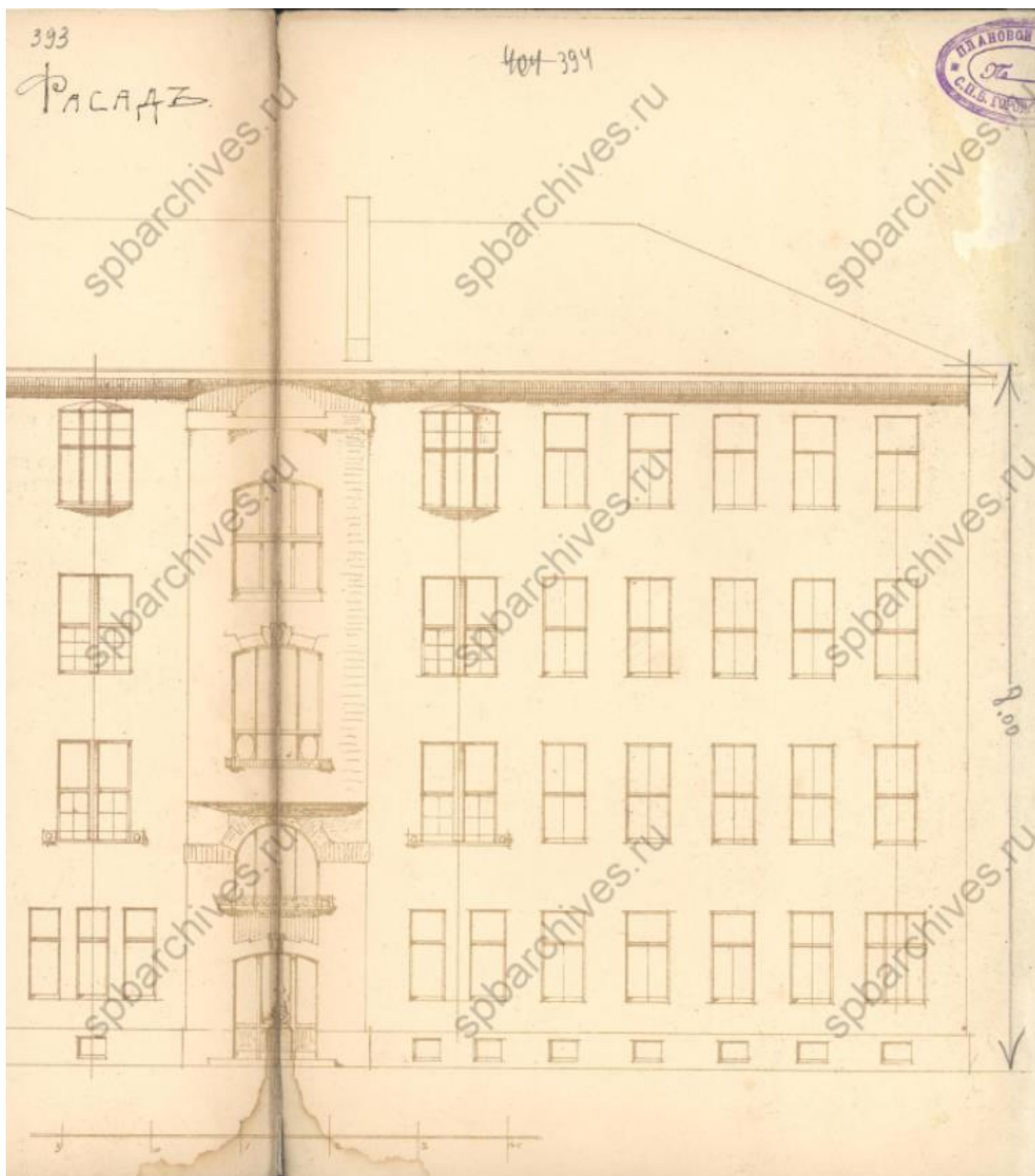
Илл. 18. План 1-го этажа (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).



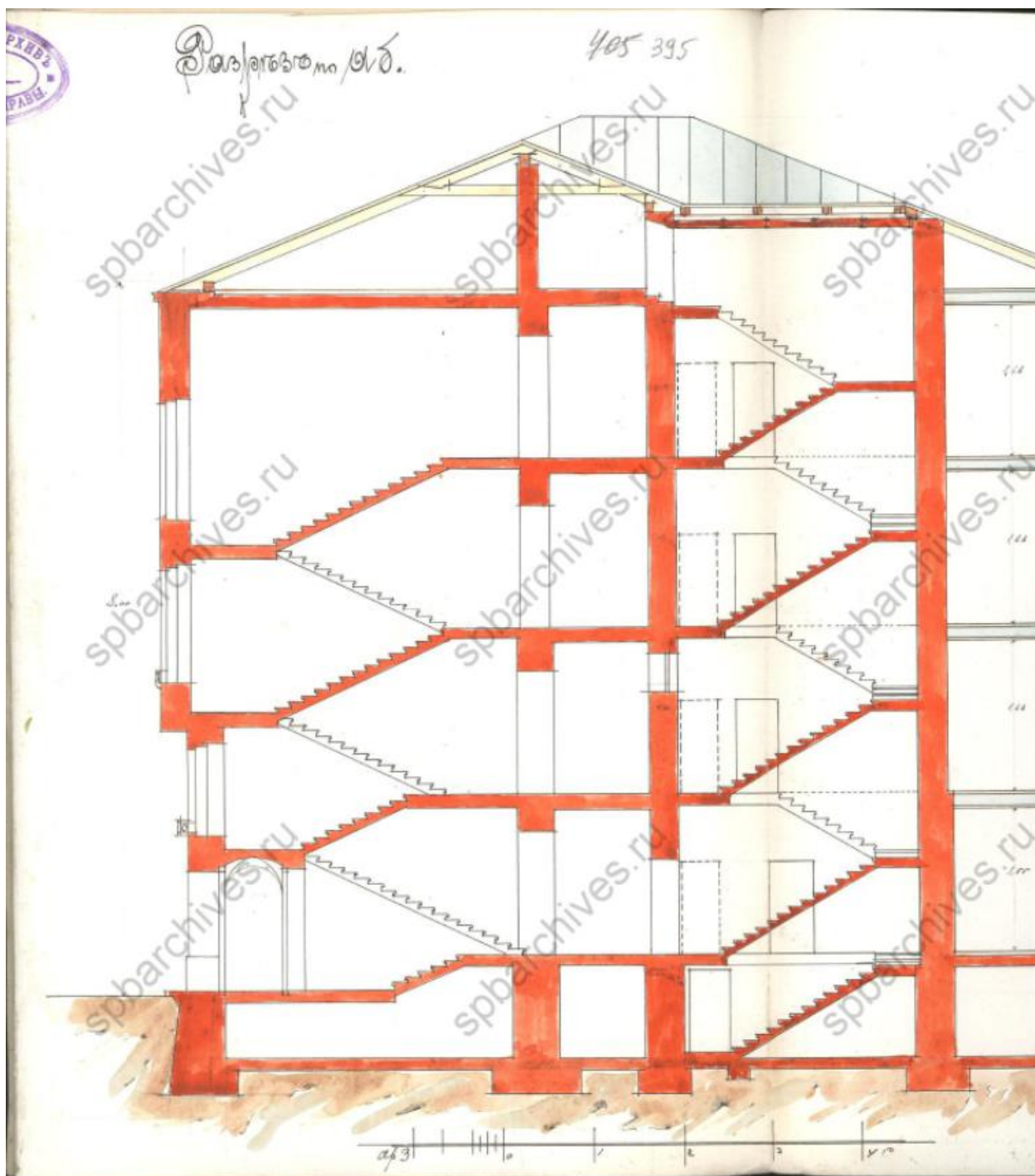
Илл. 19. План 2, 3 и 4-го этажей (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).



Илл. 20. Фасад. Фрагмент (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).

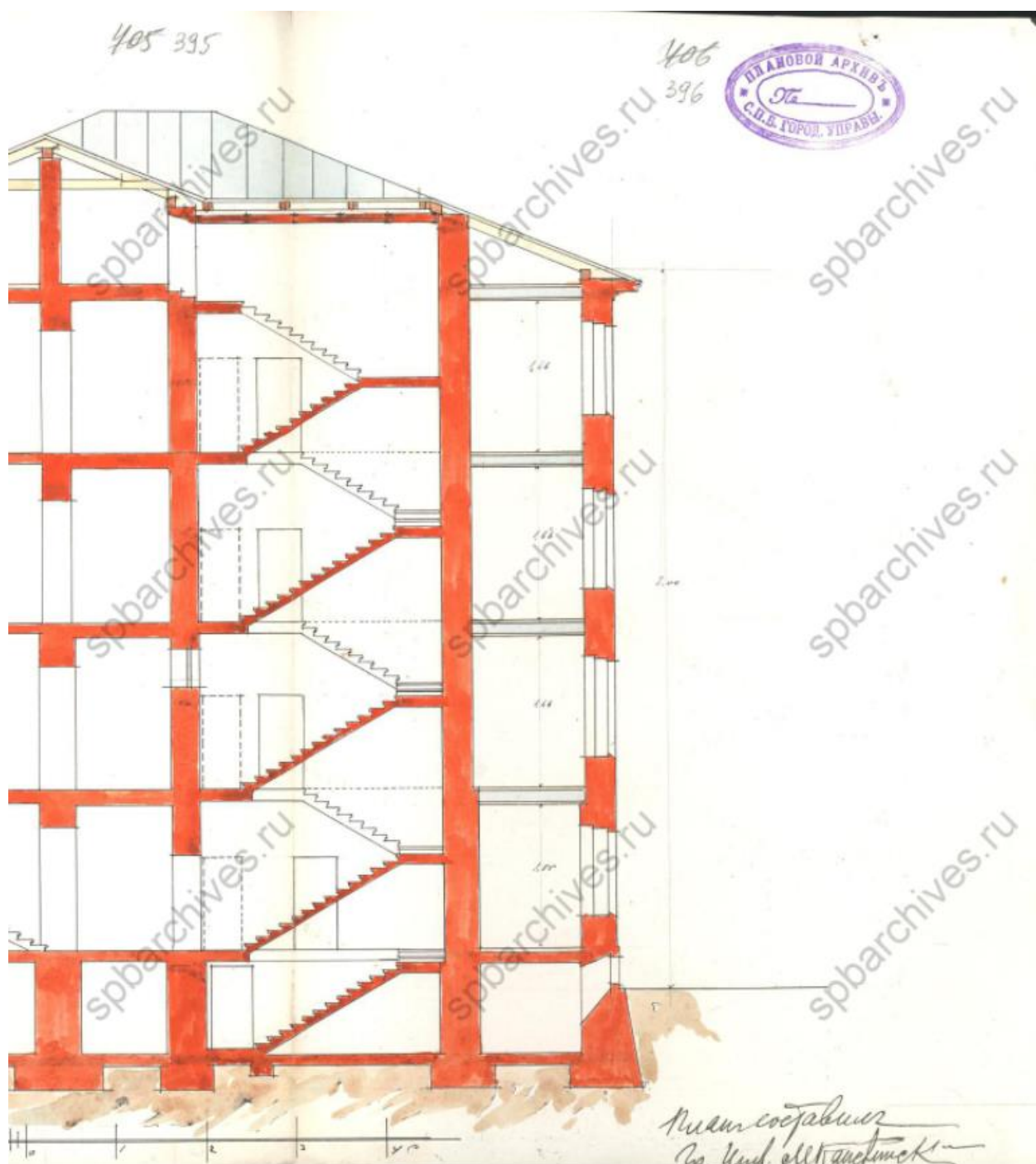


Илл. 21. Фасад. Фрагмент (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).

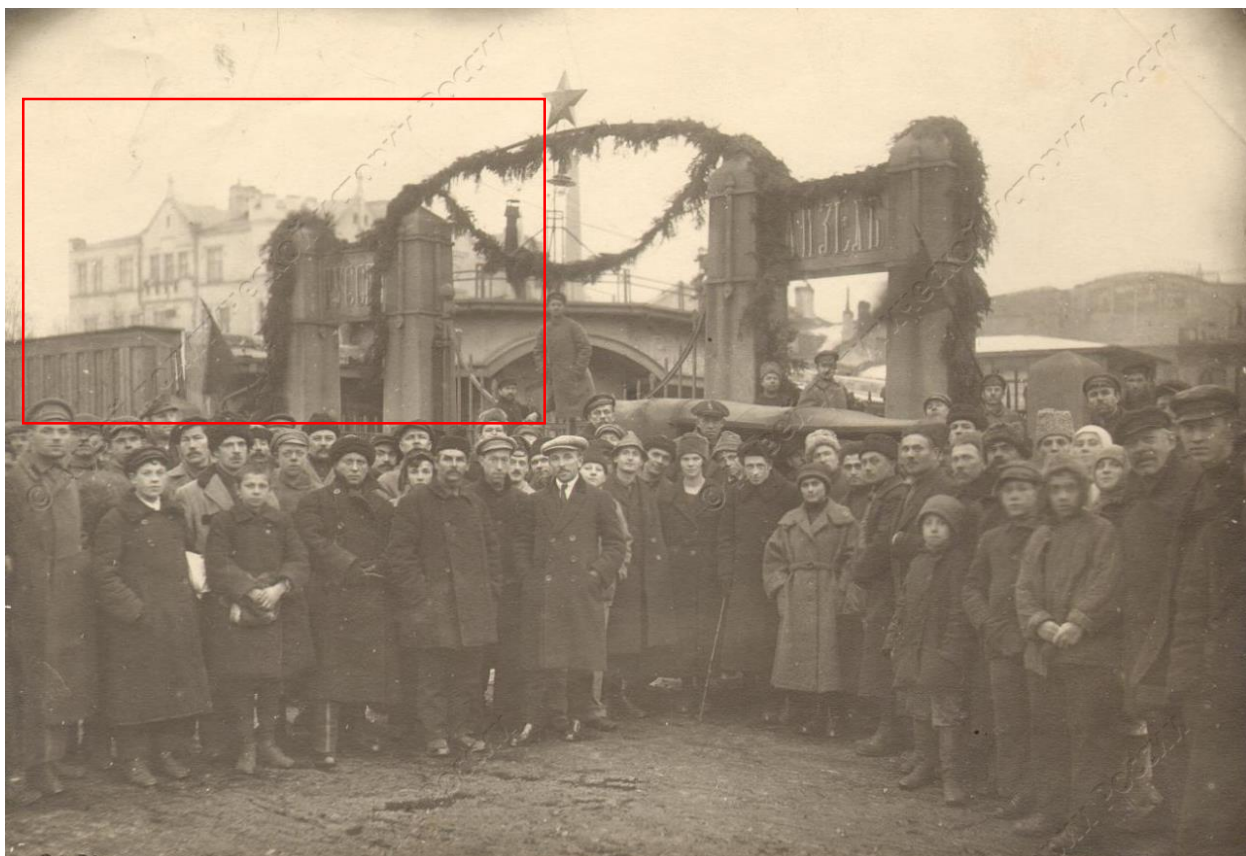


Илл. 22. Разрез по АБ. Фрагмент (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).

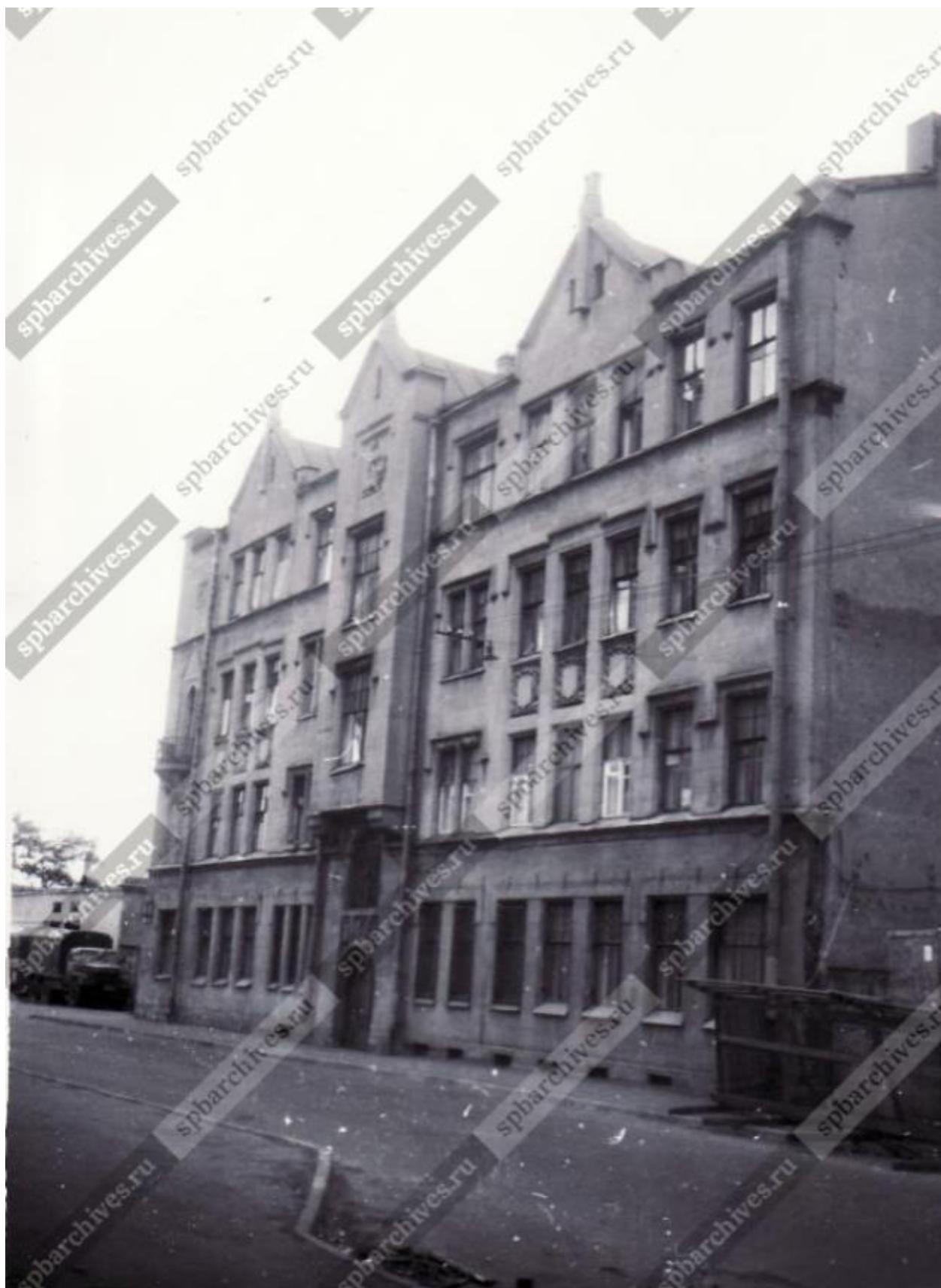




Илл. 23. Разрез по АБ. Фрагмент (источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 2906).



Илл. 24. Группа рабочих з-да «Русский дизель». Автор Булла К.К. 1920-1930 гг.  
(источник: <http://collectiononline.polithistory.ru/entity/ОБЪЕКТ/88801>).



Илл. 25. Общий вид фасада дома № 3 по улице Фокина. Общежитие прядильно-ткацкой фабрики «Октябрь» (бывшее конторское и жилое здание товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры, архитектор М.Ю. Капелинский, 1914 г.). 12 июня 1993 г. (источник: ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 212172).



Илл. 26. Вид барельефа в центральной части фасада дома № 3 по улице Фокина.

Общежитие прядильно-ткацкой фабрики «Октябрь» (бывшее конторское и жилое здание товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры, архитектор М.Ю. Капелинский, 1914 г.). 12 июня 1993 г. (источник: ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 212174).



Илл. 27. Вид декоративного балкона на уровне третьего этажа дома № 3 по улице Фокина. Общежитие прядильно-ткацкой фабрики «Октябрь» (бывшее конторское и жилое здание товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры, архитектор М.Ю.Капелинский, 1914 г.). 12 июня 1993 г. (источник: ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 212173).



Илл. 28. Общий вид центрального фасада дома № 3 по улице Фокина (бывшее конторское и жилое здание товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры, архитектор М.Ю.Капелинский. 1914 год). 13 июля 2004 г. (источник: ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 222478).

**Приложение № 2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А: «Разработка раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности» выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А при проведении работ по строительству жилых домов на территории земельного участка кадастровый номер 78:36:0005010:3398», шифр: 030-2021-ОС

**Извлечение из приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность»**

**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

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

УТВЕРЖДЕН  
приказом КГИОП  
от 20.02.2001 № 15

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

Санкт-Петербург

-----  
Градостроительство и архитектура

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

ВЫБОРГСКИЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РАЙОН

№ п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
691	Жилое и конторское здание Товарищества Самсоновской бумагопрядильной мануфактуры	1914	гражд. инж. М.Ю. Капелинский	Фокина ул., 3	аварийное	-"-

**Приложение № 3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А: «Разработка раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности» выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А при проведении работ по строительству жилых домов на территории земельного участка кадастровый номер 78:36:0005010:3398», шифр: 030-2021-ОС

**Копия распоряжения КГИОП от 05.03.2019 № 101-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры»**



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

окуд

05.03.2019№ 101-р

**Об утверждении предмета охраны  
выявленного объекта культурного  
наследия «Жилое и конторское здание  
Товарищества Сампсониевской  
бумагопрядильной мануфактуры»**

1. Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фокина улица, 3, согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

3. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учёта объектов культурного наследия.




Заместитель председателя КГИОП –  
начальник Управления организационного  
обеспечения, популяризации и  
государственного учёта  
объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

**Предмет охраны**

выявленного объекта культурного наследия

«Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры»  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фокина ул., 3.

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация Г-образного в плане четырехэтажного на подвалах здания;</p> <p>крыша – исторические габариты, (включая высотные отметки), конфигурация;</p> <p>дымовые трубы – местоположение, габариты;</p>	 
2	Конструктивная система здания:	<p>парадная лестница – историческое местоположение, габариты, конфигурация, конструкция по косоурам, материал ступеней (известняк), ограждения лестничных маршей (металл. ковка, рисунок), профили и материал поручней;</p>	

		<p>служебные лестницы – историческое местоположение, габариты, конструкция по косоурам, материал ступеней (известняк);</p> <p>историческое ограждение лестничных маршей – металл. ковка, рисунок;</p>	 
3	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных конструкций;</p>	
4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>материал отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасадной поверхности – терразитовая штукатурка с разделкой;</p> <p>оконные и дверные проемы – историческое местоположение, габариты и конфигурация<sup>4</sup></p> <p>заполнение оконных проемов исторический материал и рисунок расстекловки;</p>	 <p>южный фасад</p>

щипцы лицевого и западного фасадов;

эркер центральной части лицевого фасада на ступенчатых кронштейнах, акцентирующий парадный вход;

декоративный рельеф с изображением Самсона, побеждающего льва, декорирующий эркер;

полукруглый консольный балкон с ограждением (исторический материал и рисунок ограждения);

филенка, декорированная стилизованным изображением над балконом;

подоконные карнизы в уровне 2 и 4-го этажей;

подоконные филенки в уровне 3-го этажа; с лепными изображениями гербов в обрамлении растительных побегов;

эркер центральной части западного фасада, увенчанный балконом в уровне 4-го этажа;

профилированный венчающий карниз;



западный фасад

материал и характер отделки дворовых фасадов – штукатурка под окраской;



северный фасад



**Приложение № 4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А: «Разработка раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности» выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А при проведении работ по строительству жилых домов на территории земельного участка кадастровый номер 78:36:0005010:3398», шифр: 030-2021-ОС

**Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», утвержденного КГИОП 18.12.2002 г.**

58  
Заместитель председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры — начальник управления государственного учета памятников

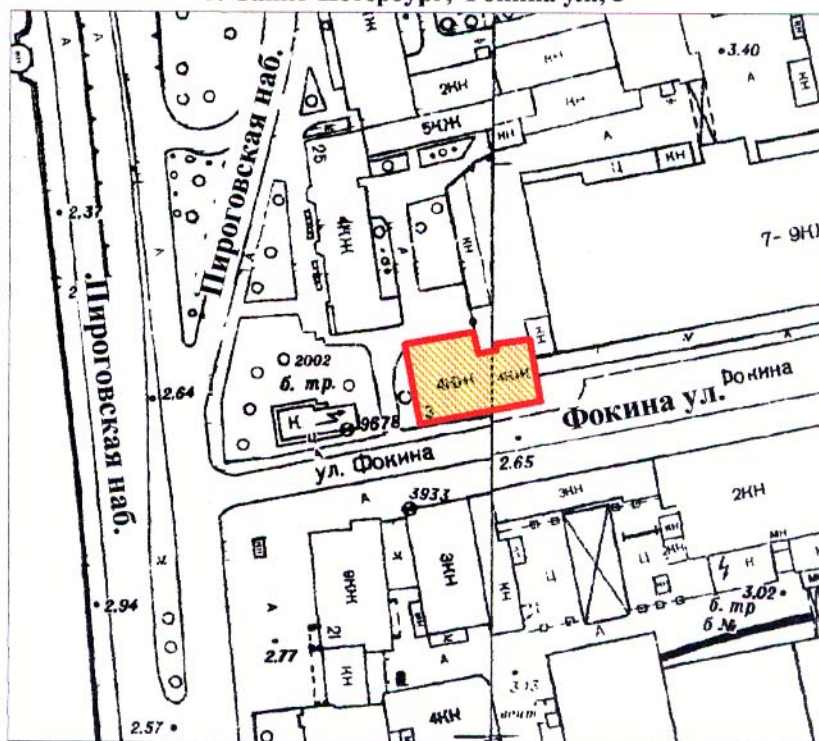
Б. М. Жириков  
М.П.

" 18 декабря 2002





**План границ территории  
выявленного объекта культурного наследия  
"Жилое и конторское здание Товарищества  
Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры"**

г. Санкт-Петербург, Фокина ул., 3



масштаб 1:2000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КГИОП  
ОГРН 1037843025527

**Копия верна**

Исполнитель: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Приложение № 5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А: «Разработка раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности» выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А при проведении работ по строительству жилых домов на территории земельного участка кадастровый номер 78:36:0005010:3398», шифр: 030-2021-ОС

**Материалы фотофиксации от 20 октября 2021 года**

### Состав фотофиксации

Фото 1. Вид на южный и восточный фасады выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры».

Фото 2. Вид на южный фасад выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры».

Фото 3. Вид на западный и южный фасады выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры».

Фото 4. Вид на западный фасад выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры».

Фото 5. Вид на западный фасад выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры».

Фото 6. Вид на северный фасад выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры».

Фото 7. Вид на западный фасад нежилого здания по адресу: ул. Фокина, д. 1, корп. 1, лит. А.

Фото 8. Вид на северный фасад нежилого здания по адресу: Малый Сампсониевский пр., д. 4, лит. А.

Фото 9. Вид на северный фасад нежилого здания по адресу: Большой Сампсониевский пр., д. 32, лит. А.

Фото 10. Вид на восточный и северный фасады нежилого здания по адресу: Большой Сампсониевский пр., д. 32, лит. А.

Фото 11. Вид на восточный фасад нежилого здания по адресу: Большой Сампсониевский пр., д. 32, лит. А.

Фото 12. Вид на юго-восточный угол нежилого здания по адресу: Большой Сампсониевский пр., д. 32, лит. А.

Фото 13. Вид на южный фасад нежилого здания по адресу: ул. Фокина, д. 1, корп. 1, лит. А.

Фото 14. Вид на южный фасад нежилого здания по адресу: ул. Фокина, д. 1, корп. 1, лит. А.

Фото 15. Вид на южный фасад нежилого здания по адресу: ул. Фокина, д. 1, корп. 1, лит. А.

Фото 16. Вид на северный фасад юго-западной части нежилого здания по адресу: Большой Сампсониевский пр., д. 32, лит. А.

Фото 17. Вид на западный фасад нежилого здания по адресу: Большой Сампсониевский пр., д. 32, лит. А.

Фото 18. Вид на западный фасад нежилого здания по адресу: Большой Сампсониевский пр., д. 32, лит. А.

Фото 19. Вид на северный фасад юго-западной части нежилого здания по адресу: Большой Сампсониевский пр., д. 32, лит. А и восточный фасад нежилого здания по адресу: ул. Фокина, д. 1, корп. 2, лит. А.

Фото 20. Вид на северный фасад нежилого здания по адресу: ул. Фокина, д. 1, корп. 1, лит. А.

Фото 21. Вид на северный фасад нежилого здания по адресу: ул. Фокина, д. 1, корп. 1, лит. А.

Фото 22. Вид на западный фасад нежилого здания по адресу: ул. Фокина, д. 1, корп. 1, лит. А.

Фото 23. Вид на северный фасад выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры».

Фото 24. Вид на выезд в северной части земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005010:3398.

Фото 25. Вид на восточный фасад нежилого здания по адресу: Малый Сампсониевский пр., д. 4, лит. А.

Фото 26. Вид на восточный фасад нежилого здания по адресу: Малый Сампсониевский пр., д. 4, лит. А.

Фото 27. Вид на переход, соединяющий нежилые здания по адресу: Малый Сампсониевский пр., д. 4, лит. А и Малый Сампсониевский пр., д. 2, лит. А.

## Схема фотофиксации



Условные обозначения:

- 1 – номер фотографии;
- < – направление фотофиксации.

Фотофиксация от 20.10.2021 г.



Фото 1. Вид на южный и восточный фасады выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры».



Фото 2. Вид на южный фасад выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры».



Фото 3. Вид на западный и южный фасады выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры».



Фото 4. Вид на западный фасад выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры».





Фото 5. Вид на западный фасад выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры».



Фото 6. Вид на северный фасад выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры».



Фото 7. Вид на западный фасад нежилого здания по адресу: ул. Фокина, д. 1, корп. 1, лит. А.



Фото 8. Вид на северный фасад нежилого здания по адресу: Малый Сампсониевский пр., д. 4, лит. А.



Фото 9. Вид на северный фасад нежилого здания по адресу: Большой Сампсониевский пр., д. 32, лит. А.



Фото 10. Вид на восточный и северный фасады нежилого здания по адресу: Большой Сампсониевский пр., д. 32, лит. А.



Фото 11. Вид на восточный фасад нежилого здания по адресу: Большой Сампсониевский пр., д. 32, лит. А.



Фото 12. Вид на юго-восточный угол нежилого здания по адресу: Большой Сампсониевский пр., д. 32, лит. А.



Фото 13. Вид на южный фасад нежилого здания по адресу: ул. Фокина, д. 1, корп. 1, лит. А.



Фото 14. Вид на южный фасад нежилого здания по адресу: ул. Фокина, д. 1, корп. 1, лит. А.



Фото 15. Вид на южный фасад нежилого здания по адресу: ул. Фокина, д. 1, корп. 1, лит. А.



Фото 16. Вид на северный фасад юго-западной части нежилого здания по адресу: Большой Сампсониевский пр., д. 32, лит. А.



Фото 17. Вид на западный фасад нежилого здания по адресу: Большой Сампсониевский пр., д. 32, лит. А.



Фото 18. Вид на западный фасад нежилого здания по адресу: Большой Сампсониевский пр., д. 32, лит. А.



Фото 19. Вид на северный фасад юго-западной части нежилого здания по адресу: Большой Сампсониевский пр., д. 32, лит. А и восточный фасад нежилого здания по адресу: ул. Фокина, д. 1, корп. 2, лит. А.



Фото 20. Вид на северный фасад нежилого здания по адресу: ул. Фокина, д. 1, корп. 1, лит. А.





Фото 21. Вид на северный фасад нежилого здания по адресу: ул. Фокина, д. 1, корп. 1, лит. А.



Фото 22. Вид на западный фасад нежилого здания по адресу: ул. Фокина, д. 1, корп. 1, лит. А.



Фото 23. Вид на северный фасад выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры».



Фото 24. Вид на выезд в северной части земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005010:3398.



Фото 25. Вид на восточный фасад нежилого здания по адресу: Малый Сампсониевский пр., д. 4, лит. А.



Фото 26. Вид на восточный фасад нежилого здания по адресу: Малый Сампсониевский пр., д. 4, лит. А.



Фото 27. Вид на переход, соединяющий нежилые здания по адресу: Малый Сампсониевский пр., д. 4, лит. А и Малый Сампсониевский пр., д. 2, лит. А.

**Приложение № 6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А: «Разработка раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности» выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А при проведении работ по строительству жилых домов на территории земельного участка кадастровый номер 78:36:0005010:3398», шифр: 030-2021-ОС

**Документы технического учета: копия технического паспорта нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, улица Фокина, дом 3, корпус 1, литера А, составленного по состоянию на 21.11.2016 г.**

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Северо-Восточное

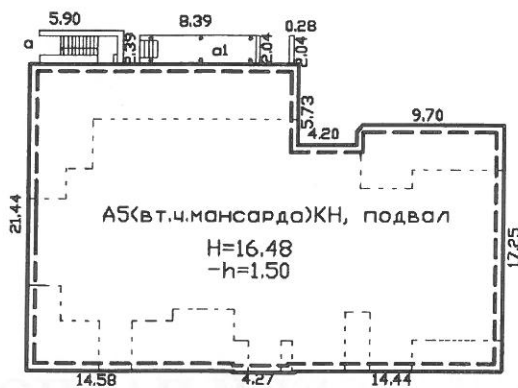
## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	нежилое
район	Выборгский
город	Санкт-Петербург
улица (пер.)	Фокина, дом 3, корпус 1, литера А

Квартал № 5010  
Инвентарный № 03/01-2551

# ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

сосед д.5, литера А  
по улице Фокина



сосед д.1, корпус 1, литера А  
по улице Фокина

у л и ц а  Ф о к и н а

Масштаб 1:500





**IV. Общие сведения**

Назначение Нежилое

Использование офисно-гостиничный комплекс

Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_

а) Общая площадь 2427.6 кв.м

б) \_\_\_\_\_

в) \_\_\_\_\_

г) \_\_\_\_\_

**V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)**

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
A	Нежилое здание (1,2 этажи)		648.1	7.96	5159
	3,4 этажи		651.4	8.01	5218
	мансарда		465.8	1.80/3.35	1197
	подвал		648.1	2.55	1653
	Итого по строению:				13227

81  
Ли  
Гр  
№ п/п  
1  
1  
2

## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А

Год постройки: 1914, год реконструкции / капитального ремонта: 2006

Число этажей: 5 (в том числе мансарда), подвал

Группа капитальности: I

Вид внутренней отделки:

повышенный

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовые ленточные трапециидального сечения, двухступенчатые	мелкие трещины в цоколе	5		5	15	0.75
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные, лепнина, декоративная терразитовая штукатурка стен	трещины и отпадение штукатурки местами	22		22	15	3.3
	б. Перегородки	гипсокартонные по металлическому каркасу, кирпичные	волосные трещины в местах сопряжений перегородок с потолками	6		6	10	0.60
3	Перекрытия	чердачное	трещины в швах между плитами	9		9	10	0.90
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша	оцинкованная кровельная сталь	расстройство крепления отдельных листов к обрешетке	5		5	10	0.50
5	Полы	из керамической плитки; ламинированные; бетонные	мелкие околы и трещины отдельных плиток	10		10	10	1.00
6	Проемы	Оконные	волосные трещины в местах сопряжения коробок со стенами	10		10	5	0.50
		Дверные						
	Внутренняя отделка	облицовка стен глазурированной плиткой; оклейка обоями; штукатурка; окраска, подшивной потолок	местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины и т. п.	12		12	5	0.60
7	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от ТЭЦ	13		20	10	2.00
		Водопровод	от городской центральной сети					
		Канализация	сброс в городскую сеть					
		Горячее водоснабжение	централизованное					
		Ванны	души					
		Электроосвещение	скрытая проводка					
		Радио	скрытая проводка					
		Телефон	скрытая проводка					
		Вентиляция	естественная; приточно-вытяжная					
		Лифт	пассажирские (1 шт); грузовые (1шт)					
		Сигнализация	-					
		Электроплиты	есть					
		Телевидение	от коллективных антенн					
Газоснабжение	-							
Мусоропровод	-							
Смотровая яма	-							
	Прочие работы	крыльца; отмостка; лестницы	редкие волосные трещины на ступенях	8		8	10	0.80
Итого				100.0		107.0		10.95

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{(гр.9) \times 100}{107.0} = \frac{10.95 \times 100}{107.0} = 10.0\%$$

## VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:  
Группа капитальности:

Год постройки:  
Вид внутренней отделки:

Число этажей:

Лит  
Гру

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % № п/п
1	2	3	4	5	6	7	8	1
1	Фундаменты							1
2	а. Стены и их наружная отделка							2
	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						3
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша						4	
5	Полы							5
6	Проемы	Оконные						5
		Дверные						
7	Внутренняя отделка							7
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Смотровая яма								
9	Прочие работы							
Итого				100		100		

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

## VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:  
Группа капитальности:

Год постройки:  
Вид внутренней отделки:

Число этажей:

Произведен. % № п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Стены и их наружная отделка							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы	Оконные						
		Дверные						
7	Внутренняя отделка							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
Мусоропровод								
Смотровая яма								
9	Прочие работы							
			Итого	100		100		

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

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

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
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>ИТОГО:</b>		100	х			100	х			100	х	

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
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>ИТОГО:</b>		100	х			100	х			100	х	

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

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.									Стоимость с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
A	Нежилое здание	4	72 б	куб. м	24.70	1.07					0.97			1.04	25.69	13227	339802	10	305822
																Всего:	339802		305822
Стоимость в ценах 2016 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408																	50273706		45246365

## XI. Техническое описание служебных построек

Удельный вес с	Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес с			Литера	Удельный вес с			Литера	Удельный вес с		
			по таблице	Поправки	поправками		по таблице	Поправки	поправками		по таблице	Поправки	поправками
	Фундаменты												
	Стены и перегородки												
	Перекрытия												
	Крыша												
	Колы												
	Двери												
	Финишные работы												
	Электроосвещение												
	Прочие работы												
	<b>ИТОГО:</b>		100	x			100	x			100	x	
	Формулы для подсчета площади, объема												

Удельный вес с	Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес с			Литера	Удельный вес с			Литера	Удельный вес с		
			по таблице	Поправки	поправками		по таблице	Поправки	поправками		по таблице	Поправки	поправками
	Фундаменты												
	Стены и перегородки												
	Перекрытия												
	Крыша												
	Колы												
	Двери												
	Финишные работы												
	Электроосвещение												
	Прочие работы												
	<b>ИТОГО:</b>		100	x			100	x			100	x	
	Формулы для подсчета площади, объема												

## XII. Исчисление стоимости служебных построек



Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.						Удельный вес после поправок	Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На группу капитальн.	Климатический район	На необоруд. подвал								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
														Всего	0		0

)  
 222  
 222  
 365

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

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборника	Метаблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								

### ХIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	339802	305822					339802	305822
2016	50273706	45246365					50273706	45246365

« 21 » ноября 2016 г.      Исполнил      \_\_\_\_\_      (Тютюнкova М.М.)

«   » ноября 2016 г.      Проверил      \_\_\_\_\_      (Алехно Е.Б.)

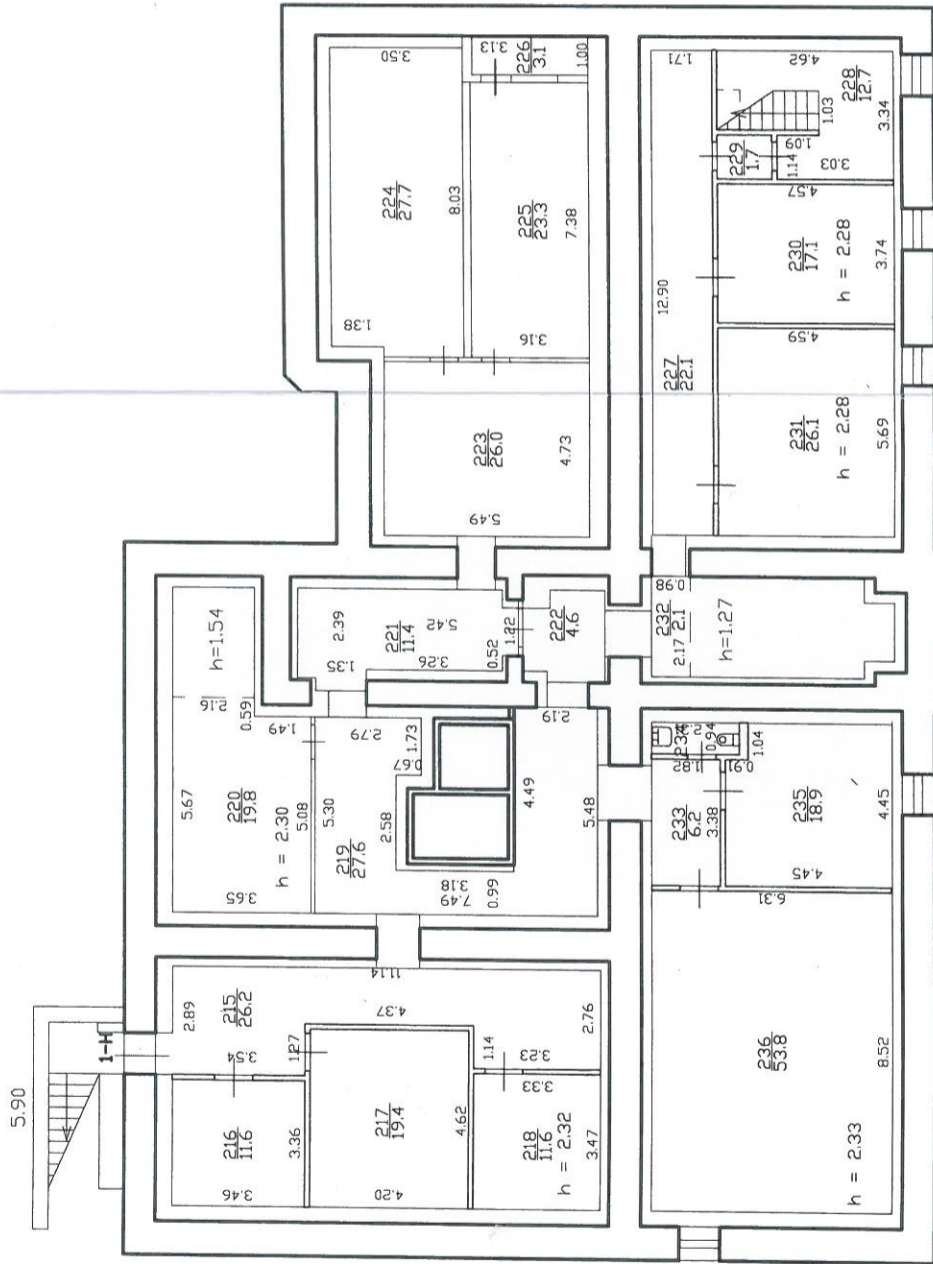
«   » ноября 2016 г.      Начальник филиала ГУИОН  
«ГУИОН»  
ПИБ Северо-Восточное      \_\_\_\_\_      (Н.М.Соловьева)



### ХV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

План подвала



h = 2.32  
-h=1.50

234  
22

*Для внесения изменений в проектную документацию по плану-подвалу  
командирован от 03.10.2016 г.*

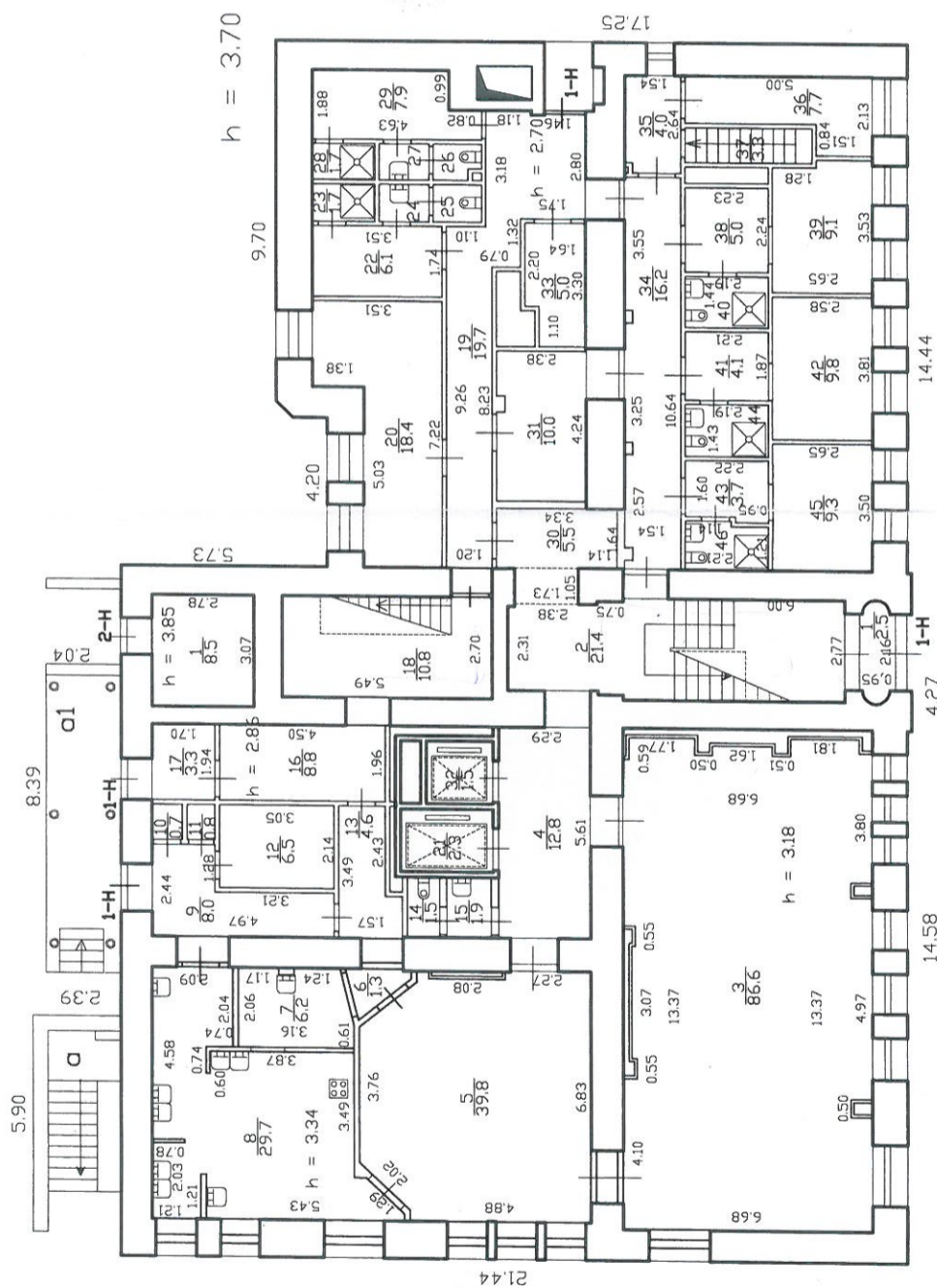
Текущие изменения  
№ ном. (части): *ном. 14 (2.15-2.18)*  
Основание: утвержденная планировка  
*Формат от 03.10.2016 г. 1:200*  
(Акт МВК и пр.)  
« *01* » *11* 2016 г.  
Исполнитель: *Тютюнкova*



Филиал ГУП "ГУИОН"- ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО Северо-Восточное		Инв.№ 03/01-2551
г. Санкт-Петербург, улица Фокина, дом 3, корпус 1, литер А План подвала		Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О.
01.11.2016	Исполнитель	Тютюнкova М.М.
01.11.2016	Проверил	Ржаводитель гралпа Алехно Е.Б.
01.11.2016	Начальник филиала	Соловьева Н.М.



# План 1 этажа

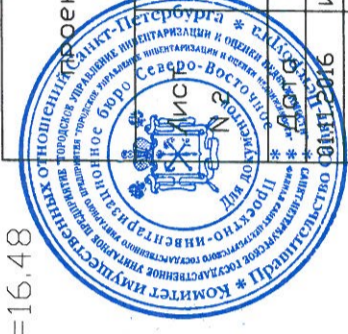


Для хранения объекта в помещениях  
 номер периметрических ст. 03, 04, 05,  
 ст. 1-10, 11  
 2016  
 2016  
 2016  
 2016

**Текущие изменения**  
 № ном. (части): *кв. 11/1-161*  
 Основание: *утвержденная перепланировка*  
*проект от 09.08.08 г. П-04/100/АР*  
*(Акт МВК и пр.)*  
 «01» *2016*  
 Исполнитель: *Тюльманов А.В.*

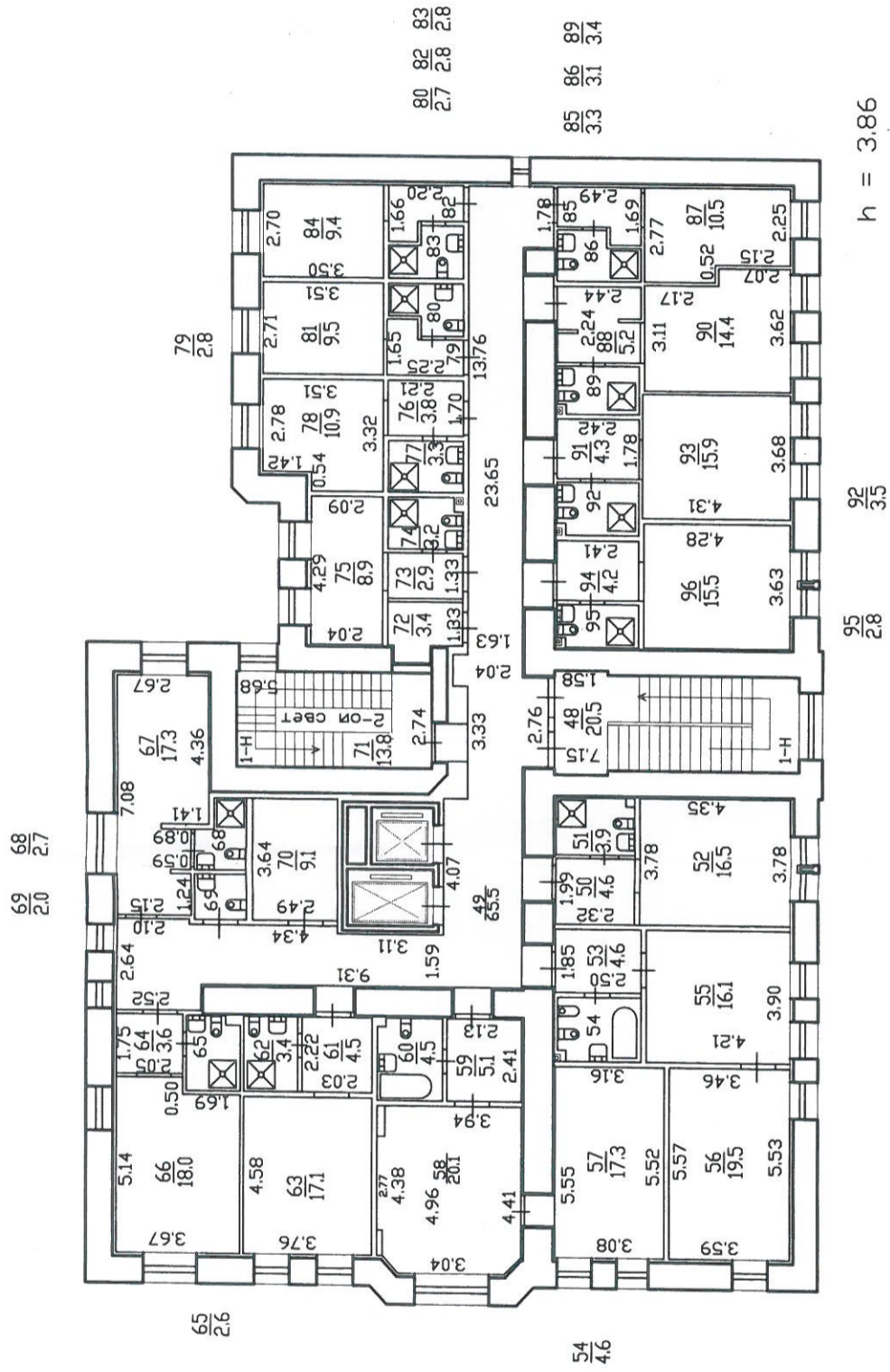
$h = 3.26$   
 $H=16.48$

$\frac{46}{28}$   
 $\frac{44}{31}$   
 $\frac{40}{32}$   
 $\frac{14.44}{14.58}$



Инв. N 03/01-2551	Филиал ГУП "ГУИОН"- Проектно-инвентаризационное бюро Северо-Восточное
Масштаб 1:200	г. Санкт-Петербург, улица Фокина, дом 3, корпус 1, литера А
Подпись	План 1 этажа
Тютюнкova М.М.	Должность
Алехно Е.Б.	Исполнитель
Соловьев Н.М.	Проверил
	Руководитель группы
	Начальник филиала
01.11.2016	Исполнил
01.11.2016	Проверил

# План 2 этажа



Филиал ГУП "ГЕОИОН"-  
 РЕКТОРНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО  
 Северо-Восточное

г. Санкт-Петербург, улица Фокина,  
 дом 3, корпус 1, литера А

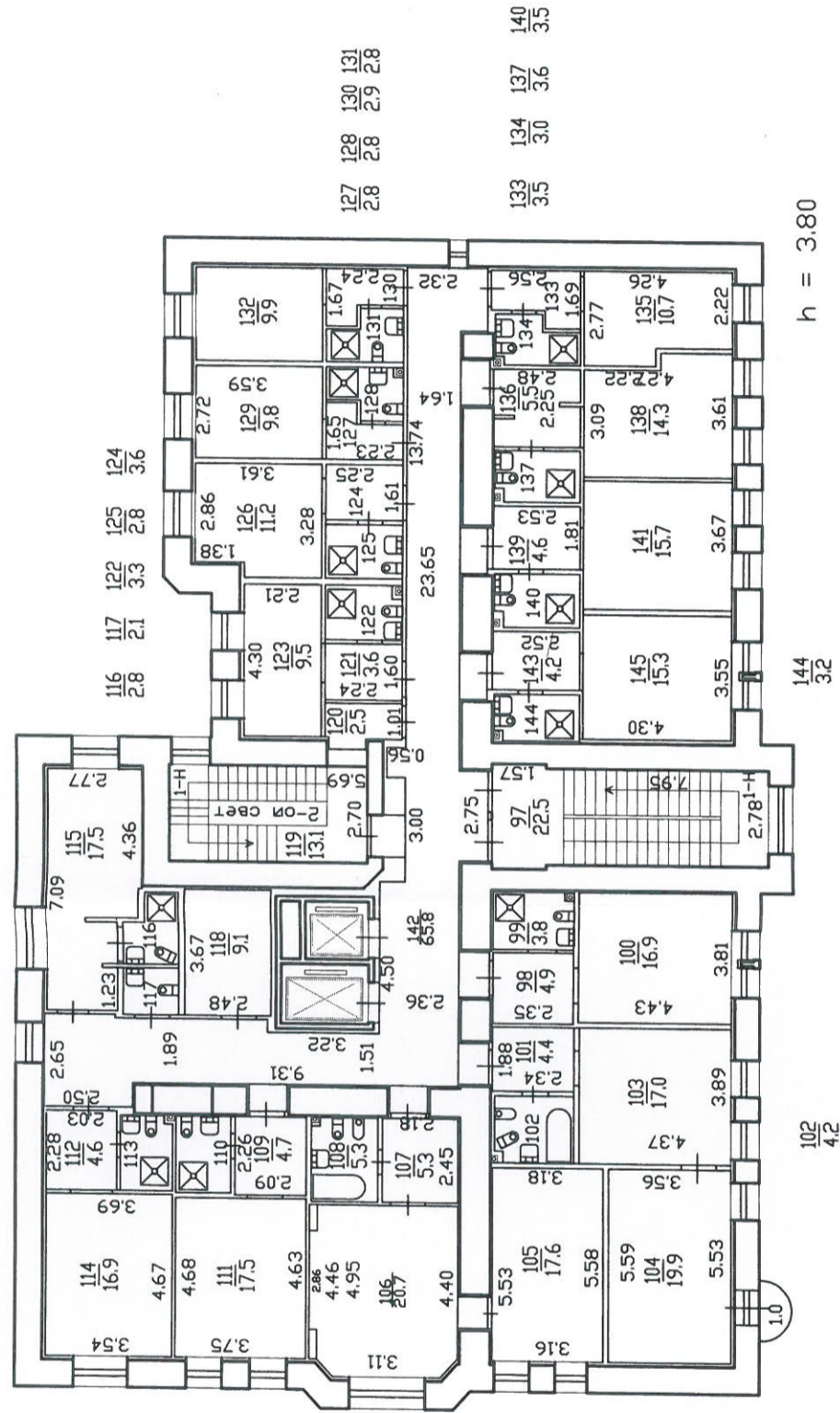
План 2 этажа

И.И.О.	Ф.И.О.	Подпись
21.11.2016	Тютанкова М.М.	
21.11.2016	Алехно Е.Б.	
21.11.2016	Соловьева Н.М.	

Инв.№ 03/01-2551

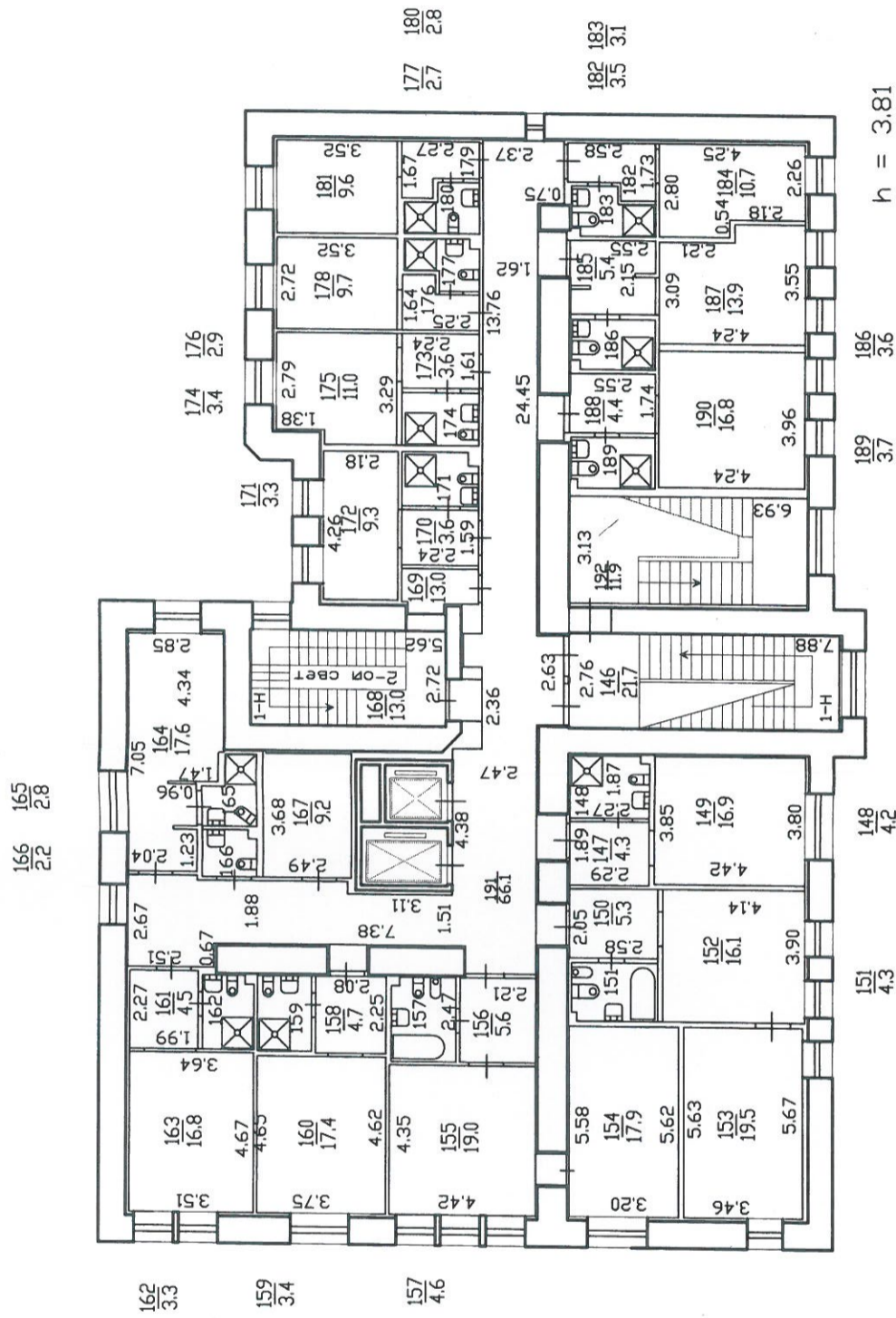
Масштаб 1:200

План 3 этажа



Филиал ГУП "ГНИИОН" - Проектно-инвентаризационное бюро Северо-Восточное		Инв.№ 03/01-2551
г. Санкт-Петербург, улица Фокина, дом 3, корпус 1, литера А		Масштаб 1:200
План 3 этажа		
Дата	Должность	Ф.И.О.
21.11.2016	Исполнитель	Тютюнкova М.М.
21.11.2016	Проверил	Руководитель группы Алехно Е.Б.
21.11.2016		Начальник филиала Соловьева Н.М.
		Подпись

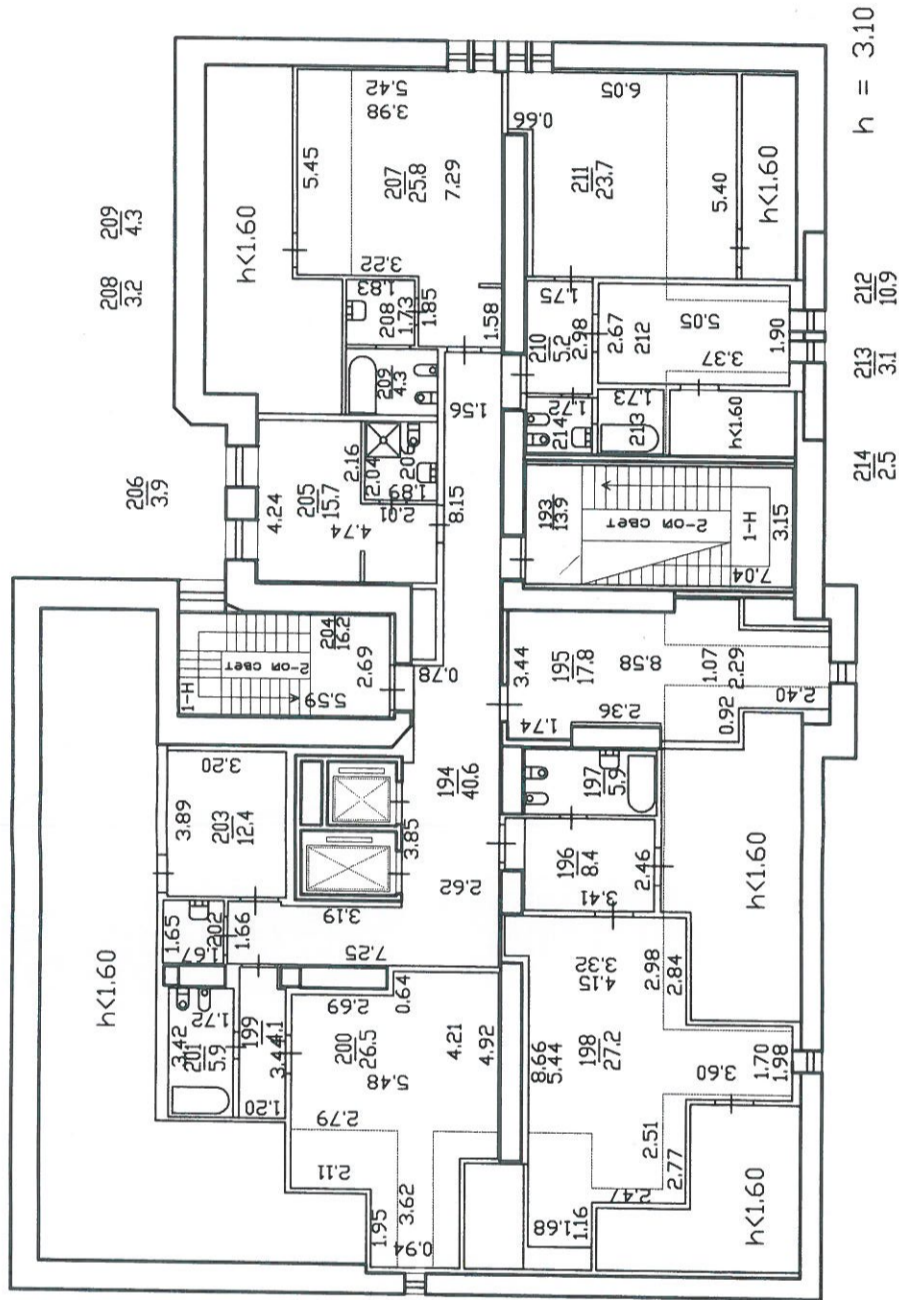
### План 4 этажа



Филиал ГУП "ГУИОН"- ТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО Северо-Восточное		Инв.№ 03/01-2551
г. Санкт-Петербург, улица Фокина, дом 3, корпус 1, литера А		Масштаб 1:200
План 4 этажа		
Дата	Должность	Подпись
21.11.2016	Исполнитель	Тютюнова М.М.
21.11.2016	Проверил	Ржаводитель группы Алехно Е.Б.
21.11.2016	Начальник филиала	Соловьева Н.М.

# План мансарды

202  
28



Филиал ГУП «ГИОН» - Проектно-инвентаризационное бюро Северо-Восточное		Инв.№ 03/01-2551
г. Санкт-Петербург, улица Фокина, дом 3, корпус 1, литера А		Масштаб 1:200
План мансарды		
Дата	Должность	Подпись
21.11.2016	Ф.И.О.	Тютюнкova М.М.
21.11.2016	Исполнитель	Алехно Е.Б.
21.11.2016	Проверил	Соловьева Н.М.
21.11.2016	Начальник филиала	

Проектно-инвентаризационное бюро Северное департамента кадастровой деятельности  
 Ведомость помещений и их площадей  
 Адрес: г.Санкт-Петербург, улица Фокина, дом 3, корпус 1, литера А

По состоянию на 21.11.2016 года.

Нежилые помещения

Этаж	№ поме- щен- ия	№ част и поме- щен- ия	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	1-Н	1	тамбур	2.5		2.92	
		2	лестница	21.4		3.40	
		3	вестибюль	86.6		3.18	
		4	коридор	12.8		3.70	
		5	кафетерий	39.8		3.34	
		6	коридор	1.3		3.34	
		7	умывальная	6.2		3.34	
		8	цех	29.7		3.34	
		9	коридор	8.0		3.70	
		10	кладовая	0.7		3.70	
		11	кладовая	0.8		3.70	
		12	кладовая	6.5		3.70	
		13	коридор	4.6		3.70	
		14	туалет	1.5		3.70	
		15	умывальная	1.9		3.70	
		16	коридор	8.8		2.86	
		17	коридор	3.3		3.70	
		18	лестница	10.8		3.70	
		19	коридор	19.7		2.70	
		20	кабинет	18.4		3.70	
		21	лифт грузовой	2.3		3.70	
		22	гардеробная	6.1		3.70	
		23	душевая	1.7		3.70	
		24	умывальная	1.2		3.70	
		25	туалет	1.1		3.70	
		26	туалет	1.1		3.70	
		27	умывальная	1.3		3.70	
		28	душевая	1.7		3.70	
		29	гардеробная	7.9		3.70	
		30	кладовая	5.5		3.70	
		31	кабинет	10.0		3.70	
		32	лифт пассажирский	1.5		3.70	
		33	серверная	5.0		3.70	
		34	коридор	16.2		2.78	
		35	коридор	4.0		3.26	
		36	кабинет	7.7		3.26	
		37	лестница	3.3		3.26	
		38	коридор	5.0		3.26	
		39	комната	9.1		3.26	
		40	совмещенный санузел	3.2		3.26	
		41	коридор	4.1		3.26	
		42	комната	9.8		3.26	
		43	коридор	3.7		3.26	
		44	совмещенный санузел	3.1		3.26	
		45	комната	9.3		3.26	
		46	совмещенный санузел	2.8		3.26	
2		48	лестница	20.5		3.86	
		49	коридор	65.5		3.86	
		50	коридор	4.6		3.86	
		51	совмещенный санузел	3.9		3.86	
		52	комната	16.5		3.86	
		53	коридор	4.6		3.86	
		54	совмещенный санузел	4.6		3.86	
		55	комната	16.1		3.86	
		56	комната	19.5		3.86	
		57	комната	17.3		3.86	
		58	комната	20.1		3.86	
		59	коридор	5.1		3.86	
		60	совмещенный санузел	4.5		3.86	
		61	коридор	4.5		3.86	

		62	совмещенный санузел	3.4		3.86	
		63	комната	17.1		3.86	
		64	коридор	3.6		3.86	
		65	совмещенный санузел	2.6		3.86	
		66	комната	18.0		3.86	
		67	комната	17.3		3.86	
		68	совмещенный санузел	2.7		3.86	
		69	туалет	2.0		3.86	
		70	кладовая	9.1		3.86	
		71	лестница	13.8		3.86	
		72	венткамера	3.4		3.86	
		73	коридор	2.9		3.86	
		74	совмещенный санузел	3.2		3.86	
		75	комната	8.9		3.86	
		76	коридор	3.8		3.86	
		77	совмещенный санузел	3.3		3.86	
		78	комната	10.9		3.86	
		79	коридор	2.8		3.86	
		80	совмещенный санузел	2.7		3.86	
		81	комната	9.5		3.86	
		82	коридор	2.8		3.86	
		83	совмещенный санузел	2.8		3.86	
		84	комната	9.4		3.86	
		85	коридор	3.3		3.86	
		86	совмещенный санузел	3.1		3.86	
		87	комната	10.5		3.86	
		88	коридор	5.2		3.86	
		89	совмещенный санузел	3.4		3.86	
		90	комната	14.4		3.86	
		91	коридор	4.3		3.86	
		92	совмещенный санузел	3.5		3.86	
		93	комната	15.9		3.86	
		94	коридор	4.2		3.86	
		95	совмещенный санузел	2.8		3.86	
		96	комната	15.5		3.86	
3		97	лестница	22.5		3.8	
		98	коридор	4.9		3.8	
		99	совмещенный санузел	3.8		3.8	
		100	комната	16.9		3.8	
		101	коридор	4.4		3.8	
		102	совмещенный санузел	4.2		3.8	
		103	комната	17.0		3.8	
		104	комната	19.9	0.3	3.8	балкон
		105	комната	17.6		3.8	
		106	комната	20.7		3.80	
		107	коридор	5.3		3.8	
		108	совмещенный санузел	4.5		3.8	
		109	коридор	4.7		3.8	
		110	совмещенный санузел	3.3		3.8	
		111	комната	17.5		3.8	
		112	коридор	4.6		3.8	
		113	совмещенный санузел	3.3		3.8	
		114	комната	16.9		3.8	
		115	комната	17.5		3.8	
		116	совмещенный санузел	2.8		3.8	
		117	туалет	2.1		3.8	
		118	служебное помещение	9.1		3.8	
		119	лестница	13.1		3.8	
		120	венткамера	2.5		3.8	
		121	коридор	3.6		3.8	
		122	совмещенный санузел	3.3		3.8	
		123	комната	9.5		3.8	
		124	коридор	3.6		3.8	
		125	совмещенный санузел	3.4		3.8	
		126	комната	11.2		3.8	
		127	коридор	2.8		3.8	
		128	совмещенный санузел	2.7		3.8	
		129	комната	9.8		3.8	
		130	коридор	2.9		3.8	
		131	совмещенный санузел	2.8		3.8	
		132	комната	9.9		3.8	
		133	коридор	3.5		3.8	
		134	совмещенный санузел	3.0		3.8	
		135	комната	10.7		3.8	
		136	коридор	5.5		3.8	
		137	совмещенный санузел	3.6		3.8	
		138	комната	14.3		3.8	

	139	коридор	4.6	3.8
	140	совмещенный санузел	3.5	3.8
	141	комната	15.7	3.8
	142	коридор	65.8	3.80
	143	коридор	4.2	3.8
	144	совмещенный санузел	3.2	3.8
	145	комната	15.3	3.8
4	146	лестница	21.7	3.81
	147	коридор	4.3	3.81
	148	совмещенный санузел	4.2	3.81
	149	комната	16.9	3.81
	150	коридор	5.3	3.81
	151	совмещенный санузел	4.3	3.81
	152	комната	16.1	3.81
	153	комната	19.5	3.81
	154	комната	17.9	3.81
	155	комната	19.0	3.81
	156	коридор	5.6	3.81
	157	совмещенный санузел	4.6	3.81
	158	коридор	4.7	3.81
	159	совмещенный санузел	3.4	3.81
	160	комната	17.4	3.81
	161	коридор	4.5	3.81
	162	совмещенный санузел	3.3	3.81
	163	комната	16.8	3.81
	164	комната	17.6	3.81
	165	совмещенный санузел	2.8	3.81
	166	туалет	2.1	3.81
	167	служебное помещение	9.2	3.81
	168	лестница	13.0	3.81
	169	венткамера	1.7	3.81
	170	коридор	3.6	3.81
	171	совмещенный санузел	3.3	3.81
	172	комната	9.3	3.81
	173	коридор	3.6	3.81
	174	совмещенный санузел	3.4	3.81
	175	комната	11.0	3.81
	176	коридор	2.9	3.81
	177	совмещенный санузел	2.7	3.81
	178	комната	9.7	3.81
	179	коридор	3.0	3.81
	180	совмещенный санузел	2.8	3.81
	181	комната	9.6	3.81
	182	коридор	3.5	3.81
	183	совмещенный санузел	3.1	3.81
	184	комната	10.7	3.81
	185	коридор	5.4	3.81
	186	совмещенный санузел	3.6	3.81
	187	комната	13.9	3.81
	188	коридор	4.4	3.81
	189	совмещенный санузел	3.7	3.81
	190	комната	16.8	3.81
	191	коридор	66.1	3.81
	192	лестница	11.9	3.81
мансарда	193	лестница	13.9	3.10
	194	коридор	40.6	3.1
	195	венткамера	17.8	3.1
	196	коридор	8.4	3.1
	197	совмещенный санузел	6.0	3.1
	198	комната	27.2	3.1
	199	коридор	4.1	3.1
	200	комната	26.5	3.1
	201	совмещенный санузел	5.9	3.1
	202	умывальная	2.8	3.1
	203	кабинет	12.4	3.1
	204	лестница	16.2	3.10
	205	комната	15.7	2.71
	206	совмещенный санузел	3.9	2.71
	207	комната	25.8	3.1
	208	умывальная	3.2	3.1
	209	совмещенный санузел	4.3	3.10
	210	коридор	5.2	3.1
	211	комната	23.7	3.1
	212	комната	10.9	3.1
	213	ванная	3.1	3.1
	214	туалет	2.5	3.1
подвал	215	коридор	26.2	2.32



		216	мастерская	11.6		2.32	
		217	кладовая	19.4		2.32	
		218	электрощитовая	11.6		2.32	
		219	подсобное помещение	27.6		2.32	
		220	водомерный узел	19.8		2.30	
		221	подсобное помещение	11.4		2.32	
		222	подсобное помещение	4.6		2.32	
		223	подсобное помещение	26.0		2.30	
		224	теплоцентр	27.7		2.32	
		225	венткамера	23.3		2.32	
		226	венткамера	3.1		2.32	
		227	подсобное помещение	22.1		2.32	
		228	лестница	12.7		2.32	
		229	тамбур	1.7		2.32	
		230	кладовая	17.1		2.28	
		231	кладовая	26.1		2.28	
		232	подсобное помещение	2.1		2.32	
		233	коридор	6.2		2.32	
		234	туалет	2.2		2.32	
		235	кладовая	18.9		2.32	
		236	прачечная	53.8		2.33	
		Итого по помещению 1-Н:		2419.1		0.3	
1	2-Н	1	мусоросборник	8.5		3.85	
		Итого по помещению 2-Н:		8.5			
		Итого по нежилым помещениям :		2427.6		0.3	

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м:

2427.6


Кроме того:

площадь лоджий, балконов,  
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0.3

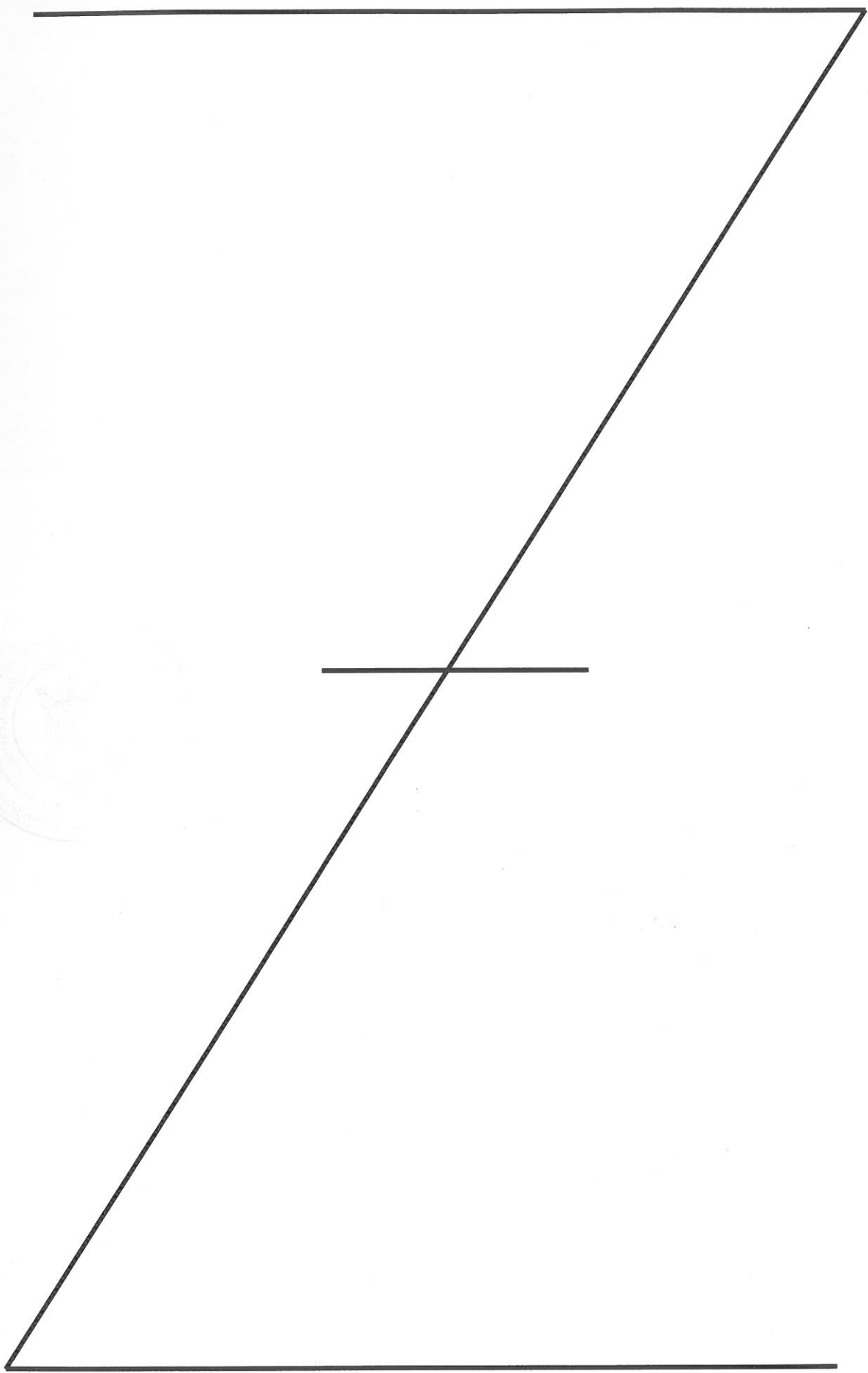
Исполнил:

 / Ванюшкина О.В. /

Проверил:

 / Евсева Н.В. /
Начальник ПИБ Северное  
департамента кадастровой  
деятельности:
 / Л.Г.Панина /

« 15 » \_\_\_\_\_ апреля 2021 г.



Прошнуровано  
скреплено печатью

«15» 04 2017 г. 03 листов

Начальник ПИБ Северное  
департамента кадастровой деятельности  
И.Г. Панина





Общество с ограниченной ответственностью  
«СОЮЗ ЭКСПЕРТОВ СЕВЕРО-ЗАПАДА»  
ул. Новорошинская, д.4 лит. А, пом. 1-Н, часть № 535,543  
г. Санкт-Петербург, 196084

ИНН 7810900757  
р/с 40702810690080000443  
в ОАО Банк «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»  
к/с 30101810900000000790, БИК 044030790  
ОКВЗД 73.20, ОКПО 76208335, КПП 781001001  
ОГРН 1147847420511 дата регистрации 02.12.2014

## ПРИКАЗ №1

### «О вступлении в должность эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы»

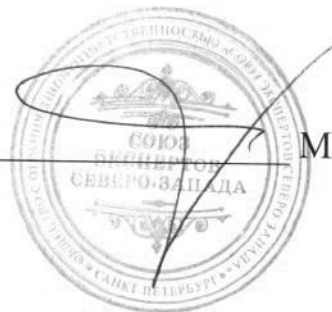
«16» января 2020 г.

г. Санкт-Петербург

#### ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Возложить на себя обязанности эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ №63 от 16 января 2020 г. «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы») с 16 января 2020 г.

Генеральный директор



М.И.Филипович



Общество с ограниченной ответственностью  
«Союз Экспертов Северо - Запада»

Юридический адрес: 196158, г. Санкт-Петербург, Пулковское ш., д.14, литер Г,  
помещение 47.

ИНН 7810900757, КПП 781001001,  
р/с 40702810690080000443 в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»  
к/с 30101810900000000790, БИК 044030790, ОКВЭД 73.20, ОКПО 76208335,  
ОКТМО 40377000000, ОКАТО 40284565000, ОКОГУ 4210014, ОКФС 16,  
ОКОПФ 12165, ОГРН 1147847420511 дата регистрации 02.12.2014  
Телефон: +7(812)318 12 20

### ПРИКАЗ № 3

«03» ноября 2020 г.

г. Санкт-Петербург

О вступлении в должность  
Генерального директора Общества

#### ПРИКАЗЫВАЮ:

На основании Решения № 5/2020 единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью "Союз Экспертов Северо-Запада" (ООО «СЭС») от 03 ноября 2020 года (далее – Общество), вступить в должность Генерального директора Общества Филиповичу Максиму Ивановичу с 03 ноября 2020 года.

Генеральный директор



Филипович М.И.



Общество с ограниченной ответственностью  
«Союз экспертов Северо - Запада»

Адрес: ул. Звездная, д. 5, лит. А, пом. 30-Н,  
г. Санкт-Петербург, 196158, Россия, ИНН 7810900757

## ПРИКАЗ №2

«10» ноября 2017 г.

г. Санкт-Петербург

О вступлении в должность  
Генерального директора Общества

### ПРИКАЗЫВАЮ:

На основании Решения № 2/2017 единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью «Союз Экспертов Северо-Запада» (ООО «СЭС») от «10» ноября 2017г. (далее Общество), вступить в должность Генерального директора Общества Филиповичу Максиму Ивановичу с «10» ноября 2017 года.

Генеральный директор \_\_\_\_\_

Филипович М.И.



**Приложение № 10 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А: «Разработка раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности» выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фокина, д. 3, корп. 1, литера А при проведении работ по строительству жилых домов на территории земельного участка кадастровый номер 78:36:0005010:3398», шифр: 030-2021-ОС**

**Иная документация: копия письма КГИОП от 20.10.2021 № 01-27-1562/21-0-1, заключение КГИОП от 22.09.2021 № 01-27-1412/21-0-1, извлечение из карты высотного регулирования на территории объединенных зон охраны объектов культурного наследия, градостроительный план земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, проспект Большой Сампсониевский, дом 32, земельный участок 10 от 24.09.2021 № 01-26-3-2272/21 от 24.09.2021**



**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)  
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

**ООО «Статус»**

**[pbazhenina@yandex.ru](mailto:pbazhenina@yandex.ru)**

№01-27-1562/21-0-1 от 20.10.2021

На № 45541960 от 20.10.2021

Вх.№ 01-27-1562/21-0-0 от 20.10.2021

На Ваш запрос о предоставлении заключения в отношении земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005010:3398, сообщаем следующее.

На земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия (далее - ОКН).

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в ред., вступившей в силу 01.02.2021) «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» рассматриваемый земельный участок находится в квартале 5011А, расположенном в границах исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Выборгский район), в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(36). (требования режима прилагаются)

Согласно Федеральному закону от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в ред. от 05.04.2016, статья 34.1) (далее Закон 73-ФЗ) земельный участок расположен вне границ защитных зон объектов культурного наследия.

К земельному участку непосредственно примыкает выявленный объект культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры» (ул. Фокина, 3; Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001).

Согласно п. 3 ст. 36 Закона 73-ФЗ строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия».

Раздел мероприятий по обеспечению сохранности ОКН, примыкающих к земельным участкам проведения работ, должен быть подвергнут государственной историко-культурной экспертизе в соответствии со статьей 30 Закона 73-ФЗ, а так же в силу пункта ж) статьи 11(1) постановления Правительства РФ от 15.07.2009 № 569.



Согласно приказу Министерства Культуры Российской Федерации от 30.10.2020 № 1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» испрашиваемая территория расположена в границах исторического поселения город Санкт-Петербург. (средовая зона № 17)

Приложение: на 11 л. в 1 экз

**Начальник отдела сохранения  
исторической среды  
периферийных районов**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 02BAA16F0073ADE89F4F7D160B3FE36249  
Владелец **Меншиков Игорь Викторович**  
Действителен с 28.07.2021 по 28.07.2022

**И.В.Меншиков**

Аникин С.А.,  
(812)710-4189



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

№01-27-1412/21-0-1 от 22.09.2021

На № 45055143 от 20.09.2021  
Вх. рег. № 01-27-1412/21-0-0 от 20.09.2021  
№ дела ЕССК 1420346

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Заказчик: ООО «Статус» 196210, Санкт-Петербург, ул. Стартовая, д.8, офис. 303, пом. 1 ИНН 7802884212

(наименование юридического лица, Ф.И.О. физического лица, местонахождение (местожительство), ИНН юридического лица)

Адрес объекта: Санкт-Петербург, проспект Большой Сампсониевский, дом 32, кадастровый номер 78:36:0005010:3397

(адрес здания/сооружения/земельного участка/иного объекта, в отношении которого планируется проведение работ)

Эскизный проект: «Жилой дом со встроенными помещениями, встроенным ДОУ, встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, по адресу: Большой Сампсониевский проспект, дом 32», разработанный ООО «Евгений Герасимов и партнеры» в 2021 году. (рег. № 01-27-1412/21-0-0 от 20.09.2021)

(номер, серия, наименование)

Технический отчет: -

(номера, серии, наименования)

Прилагаемые материалы (историческая справка, опорный план, фотофиксация, техническое заключение, визуализация, инженерные изыскания, ландшафтные изыскания, обмеры):

В составе эскизного проекта представлены: историческая справка, визуализация, фотофиксация, опорный план.

(номера, серии, наименования)

Режим зоны охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, в границах которой расположен объект: Участок расположен в границах исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Выборгский район), в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(36).

6.2. На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются (в том числе) следующие ограничения:

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

6.2.2. Изменение планировочной структуры и модуля кварталов может осуществляться лишь частично (путем разделения кварталов, организации проездов и пешеходных проходов при сохранении ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к Режимам).

6.2.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, а также капитальный ремонт исторических зданий, допускаемые Режимами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

6.2.9. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам.(28/33(44)/33(36))

Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений, относящихся к внутриквартальной застройке, осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Режимами, при соблюдении условия:

высота объектов внутриквартальной застройки должна обеспечивать отсутствие их визуального восприятия с открытых городских пространств, расположенных в границах ООЗ и ОЗ-1.

Раздел 7. Специальные требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ОЗРЗ-2)

#### 7.1. Набережные реки Невы

При осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности запрещается изменение следующих исторических принципов формирования объемно-пространственной композиции застройки набережных:

- а) преобладание горизонтальных линий в силуэте застройки,
- б) чередование непрерывного фронта застройки с архитектурно-ландшафтными элементами и градостроительными ансамблями;
- в) пропорциональность исторических масштабных соотношений между зданиями, строениями, сооружениями (их группами), открытыми и застроенными пространствами;
- г) соподчиненность зданий, строений, сооружений различной стилистики общей объемно-пространственной композиции уличного фронта.

Раздел 8. Общие требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ОЗРЗ-2)

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

8.2. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличных фронт, а также при реконструкции исторических зданий.

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

- 1,5 м для устройства крылец и приямков;
- 2,5 м для устройства эркеров с отметки не менее 4 м от отметки поверхности земли (суммарная ширина эркеров не должна превышать 30% протяженности фасада).

8.4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам. (28/33(44)/33(36))

## ЦЕННЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ И ЛАНДШАФТНО КОМПОЗИЦИОННОЙ СТРУКТУРЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

### 1.3. Территория предварительных археологических разведок

1.3.1. Границы территорий предварительных археологических разведок отображены на карте ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры.

1.3.3. Для территории предварительных археологических разведок (ЗА 1 и ЗА 2) устанавливаются специальные ограничения.

Для ЗА 2 – работы, связанные с углублением в грунт более 0,5 м (в том числе новое строительство, реконструкция и капитальный ремонт, прокладка и ремонт инженерных (дренажных) коммуникаций и сооружений, предполагающие выемку грунта инженерные изыскания, благоустройство территории), производятся только при условии проведения предварительных археологических разведок, обеспечивающих выявление объектов археологического наследия на территории производства работ. Решение об отсутствии необходимости проведения предварительных археологических разведок в ЗА 2 принимается в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

Квартал включен в ЗА 2.

2. Ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры в объединенной зоне охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга

2.1. Элементы исторической планировочной структуры

2.1.1. Исторический планировочный каркас

2.1.1.1. Исторический планировочный каркас образуют: набережные, проспекты, улицы, площади, переулки и проезды.

Охраняются: трассировка, сохранившиеся исторические линии застройки, аллеи посадки и озеленение.

Рекомендуется восстановление утраченных элементов планировочной структуры, линий застройки, исторического озеленения.

Исторические улицы, не вошедшие в перечень исторически ценных градообразующих объектов, сохраняются как планировочные элементы с возможным преобразованием в пешеходные зоны или пассажи. Охраняются устойчивые внутриквартальные пешеходные направления.

Исторический планировочный каркас квартала образуют: Пироговская наб., Б. Сампсониевский пр., М. Сампсониевский пр., ул. Фокина.

2.2 Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры

2.2.1. Силуэт города

2.2.1.1. Силуэт города определяет соотношение доминант и фоновой застройки.

Не допускается появление новых доминант в пределах охранной зоны, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1, а также в пределах обзора панорам исторического центра, открытых городских пространств.

Охраняется доминирующее положение архитектурных доминант, возвышающихся над массивом городской застройки.

2.2.3. Панорамы

2.2.3.1. В историческом центре охраняются панорамы, основные площадки и пути их обзора.

Охраняются сочетания компонентов исторического городского ландшафта с акцентами и доминантами на фоне неба в пределах видимости:

для общегородских доминант – 11 км;

для основных доминант – 6 км.

Квартал находится в зоне восприятия следующих панорам:

а) с акватории устья р. Б. и М. Невы;

б) панорамы акватории р. Невы:

Петровской наб. и Пироговской наб. от Б. Сампсониевского пр. до Литейного моста с Дворцовой наб. от Суворовской пл. до р. Фонтанки, наб. Кутузова и с Троицкого и Литейного мостов;

в) панорамы кругового обзора со следующих площадок:

галереи верхнего яруса колоннад Исаакиевского собора; моста Лейтенанта Шмидта; Дворцового моста; Троицкого моста.

Охраняются сочетания ценных компонентов городского ландшафта с акцентами и доминантами, зрительно четко воспринимаемые на фоне неба в пределах видимости 6 км.

Объекты дальних планов, расположенные за пределами видимости 6 км, не должны снижать композиционную роль компонентов ближних планов.

(согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7), в том числе указывается соответствующая норма, предусматривающая необходимость получения заключения)

Границы земельного участка непосредственно примыкают к территории выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевский

бумагопрядильной мануфактуры» (Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001, улица Фокина, дом 3, корпус 1, литера А.)

В соответствии с п. 3 ст. 36. Закона № 73-ФЗ строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия, либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

Раздел мероприятий по обеспечению сохранности ОКН, примыкающих к земельным участкам проведения работ, должен быть подвергнут государственной историко-культурной экспертизе в соответствии со статьей 30 Закона 73-ФЗ, а так же в силу пункта ж) статьи 11(1) постановления Правительства РФ от 15.07.2009 № 569.

По результатам рассмотрения представленных документов и их анализа на предмет: соответствия требованиям режима зоны регулирования застройки, п.1.3.1.16

(указывается предмет рассмотрения, а также соответствующий пункт постановления Правительства Санкт-Петербурга № 1264 от 29.12.2014)

**КГИОП принято решение о выдаче ЗАКЛЮЧЕНИЯ** (выбрать нужное)

о соответствии режиму использования земель в границах объединенных зон охраны (**положительное заключение**)

о несоответствии режиму использования земель в границах объединенных зон охраны

(нужное отметить - "v")

на основании соответствия/несоответствия критериям принятия решения, установленным Порядком подготовки заключений в соответствии с требованиями Закона Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

Проектом предполагается возведение трех корпусов:

- этажность - 1-6-7-10 (надземных этажей);

- максимальная высота зданий – 33 м.

(дополнительная мотивировка принятия решения)

**Заместитель председателя  
КГИОП**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 02AACB9B0095AD4AA14B4C7D2846A70C5F  
Владелец Михайлов Алексей Владимирович  
Действителен с 31.08.2021 по 31.08.2022

**А.В. Михайлов**








Приложение 2  
к режимам использования земель  
и требованиям к градостроительным  
регламентам  
в границах объединенных зон охраны  
объектов культурного наследия,  
расположенных  
на территории Санкт-Петербурга

КАРТА ВЫСОТНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕДИНЕННЫХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

**КАРТА ВЫСОТНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ  
ОБЪЕДИНЕННЫХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО  
НАСЛЕДИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ЗА ПРЕДЕЛАМИ  
ИСТОРИЧЕСКИ СЛОЖИВШИХСЯ ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНОВ**

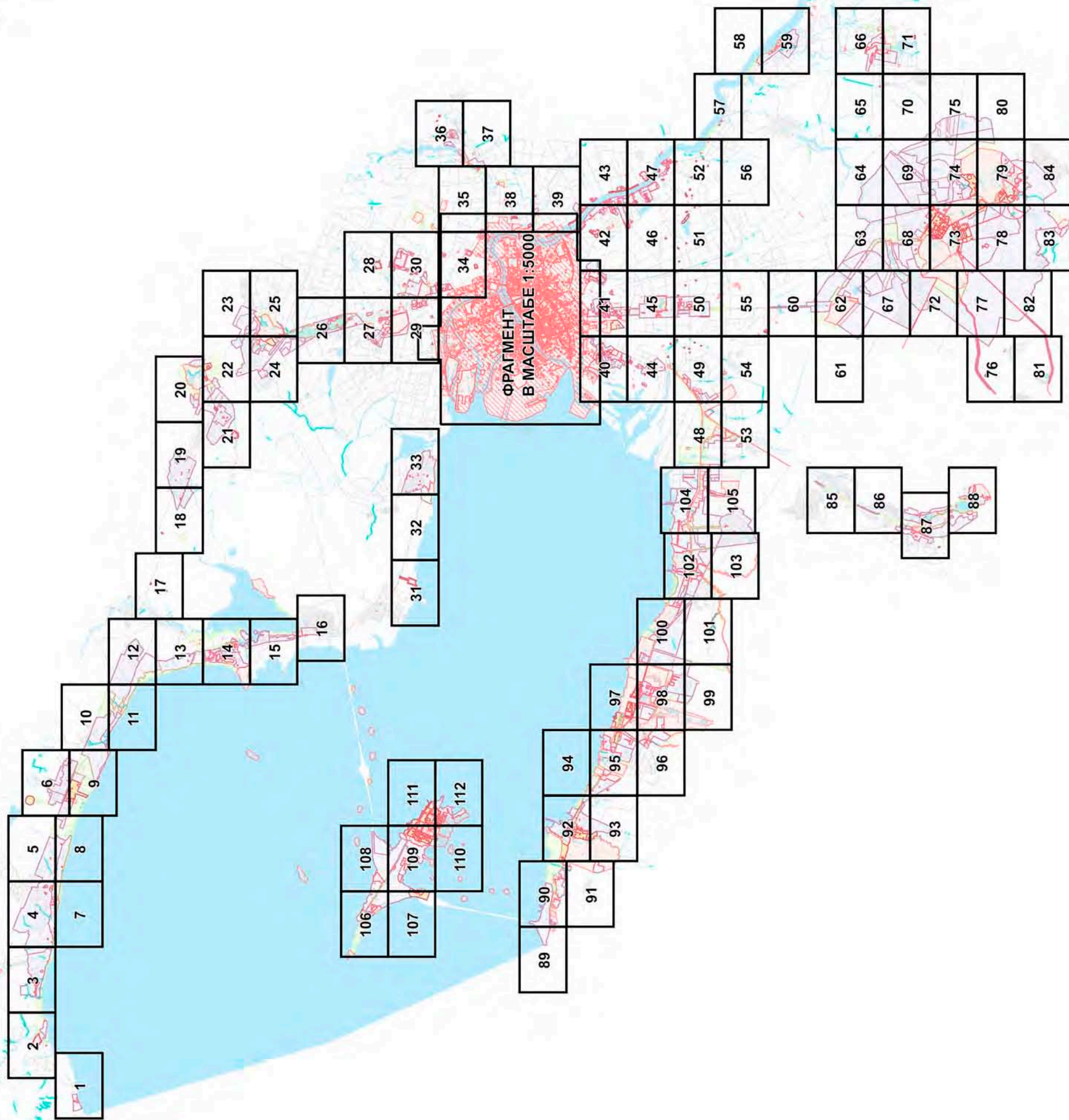
**РАСПОЛОЖЕНИЕ ЛИСТОВ  
МАСШТАБ 1:10000**

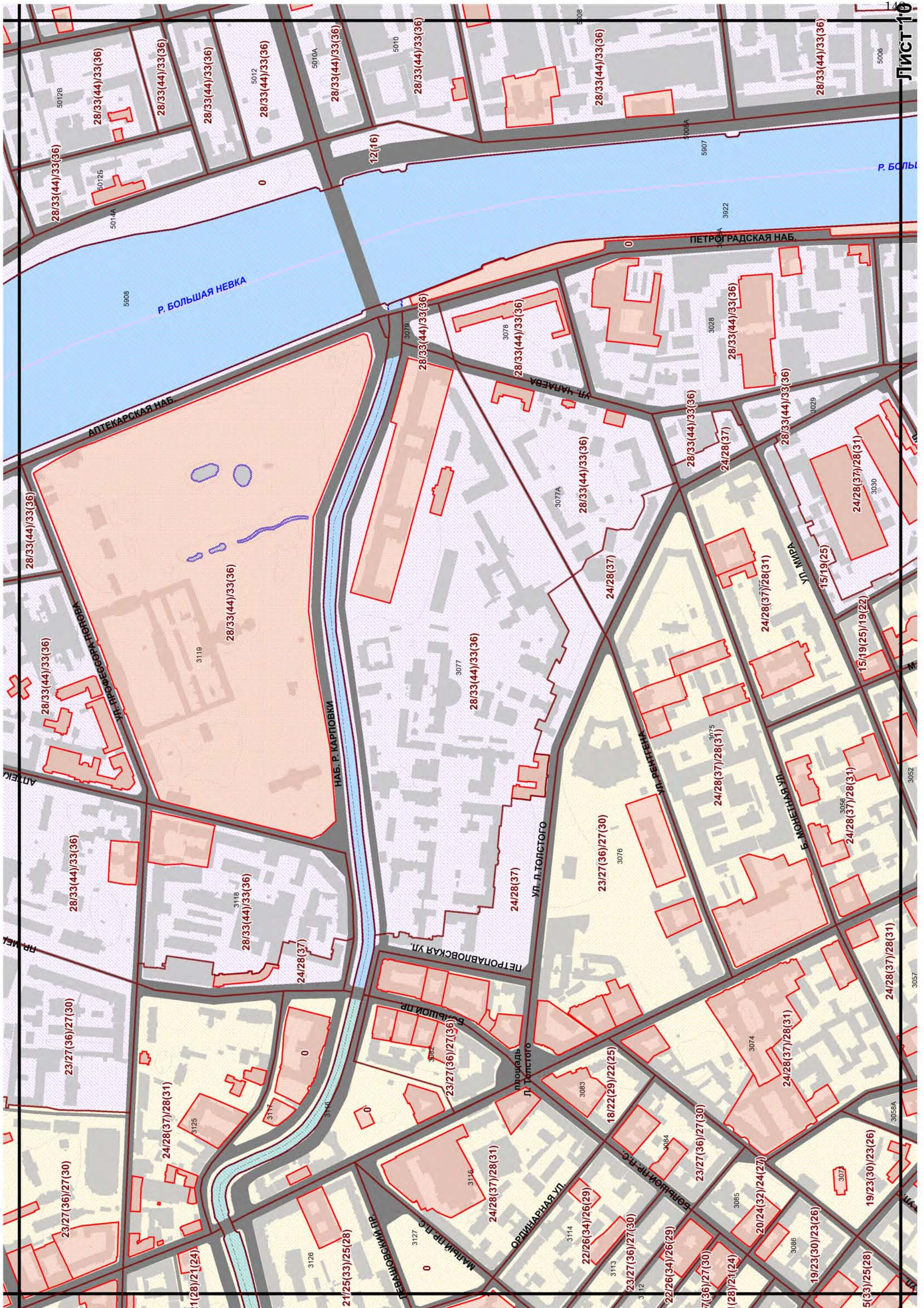
**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

-  ТЕРРИТОРИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
-  ТЕРРИТОРИЯ ОХРАННОЙ ЗОНЫ (ЕДИНОЙ ОХРАННОЙ ЗОНЫ) ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ - ООЗ И ОЗ
-  ТЕРРИТОРИЯ ЕДИНОЙ ЗОНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ - ЗРЗ
-  ТЕРРИТОРИЯ ЕДИНОЙ ЗОНЫ ОХРАНЯЕМОГО ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА - ЗОЛ
-  ТЕРРИТОРИЯ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ИСТОРИЧЕСКИ СЛОЖИВШИХСЯ ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНАХ
-  ВЫСОТНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ДЛЯ ДАННЫХ ЗОН СМОТРИТЕ КАРТУ ВЫСОТНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕДИНЕННЫХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ИСТОРИЧЕСКИ СЛОЖИВШИХСЯ ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНАХ
-  УЧАСТКИ ЗОН ОХРАНЫ ГДЕ N - МАКСИМАЛЬНАЯ ВЫСОТА ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

**МАКСИМАЛЬНЫЕ ВЫСОТЫ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (УСТАНАВЛИВАЮТСЯ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ, УЧАСТКОВ ЗОН ОХРАНЫ)**

- A - КОД ВЫСОТНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ А, ГДЕ:
- A - ВЫСОТА ОБЪЕКТА
- A(A) СОСТАВ КОДА ВЫСОТНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ А(A), ГДЕ:
- A - ВЫСОТА ОБЪЕКТА
- (A) - ВЫСОТА ОБЪЕКТА ДО НАИВЫСШЕЙ ТОЧКИ (С УЧЕТОМ АКЦЕНТА)
- A(A)(B)(B) СОСТАВ КОДА ВЫСОТНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ А(A)(B)(B), ГДЕ:
- A - ВЫСОТА УЛИЧНОГО ФРОНТА
- (A) - ВЫСОТА УЛ. ФРОНТА ДО НАИВЫСШЕЙ ТОЧКИ (С УЧЕТОМ АКЦЕНТА)
- B - ВЫСОТА ВНУТРИКВАРТАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ
- (B) - ВЫСОТА ВНУТРИКВАРТАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ ДО НАИВЫСШЕЙ ТОЧКИ (С УЧЕТОМ АКЦЕНТА)
- A(A) (B)(B) СОСТАВ КОДА ВЫСОТНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ А(A) (B)(B), ГДЕ:
- A - ВЫСОТА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
- (A) - ВЫСОТА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ДО НАИВЫСШЕЙ ТОЧКИ (С УЧЕТОМ АКЦЕНТА)
- B - ВЫСОТА НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
- (B) - ВЫСОТА НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ДО НАИВЫСШЕЙ ТОЧКИ (С УЧЕТОМ АКЦЕНТА)
- A\*(A\*)(B)(B) СОСТАВ КОДА ВЫСОТНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ - А\*(A\*)(B)(B), ГДЕ:
- A\* - ВЫСОТА УЛ. ФРОНТА НА НАБЕРЕЖНЫХ (НА ГЛУБИНУ 30 М. ОТ КРАСНЫХ ЛИНИЙ)
- (A\*) - ВЫСОТА УЛ. ФРОНТА НА НАБЕРЕЖНЫХ (С УЧЕТОМ АКЦЕНТА) (НА ГЛУБИНУ 30 М. ОТ КРАСНЫХ ЛИНИЙ)
- B - ВЫСОТА УЛИЧНОГО ФРОНТА ДО КОНЬКА (ПЛОСКОЙ КРОВЛИ)
- (B) - ВЫСОТА УЛ. ФРОНТА ДО НАИВЫСШЕЙ ТОЧКИ (С УЧЕТОМ АКЦЕНТА)
- B - ВЫСОТА ВНУТРИКВАРТАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ
- (B) - ВЫСОТА ВНУТРИКВАРТАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ ДО НАИВЫСШЕЙ ТОЧКИ (С УЧЕТОМ АКЦЕНТА)







# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№01-26-3-2272/21 от 24.09.2021

по адресу:

**Санкт-Петербург,  
проспект Большой Сампсониевский, дом 32, земельный участок 10  
78:36:0005010:3397**



Санкт-Петербург

2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 2946D4000CADE98941BB227471278DFE  
Владелец Григорьев Владимир Анатольевич  
Действителен с 16.04.2021 по 16.04.2022

**N РФ-78-1-01-000-2021-2226**

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

ООО "СТАТУС" (регистрационный номер 01-21-48088/21 от 09.09.2021)

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

**Местонахождение земельного участка:**

Санкт-Петербург,

Выборгский район, муниципальный округ Сампсониевское

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

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

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

78:36:0005010:3397

**Площадь земельного участка:**

21762+/-52 кв. м

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

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 4 единиц(ы). Объекты отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 "Объекты капитального строительства" или подразделе 3.2 "Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" раздела 3.

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

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

*Проект планировки территории не утвержден.*

---

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

### **Градостроительный план подготовлен**

Комитетом по градостроительству и архитектуре,  
Председатель Комитета -  
главный архитектор  
Санкт-Петербурга В.А.Григорьев

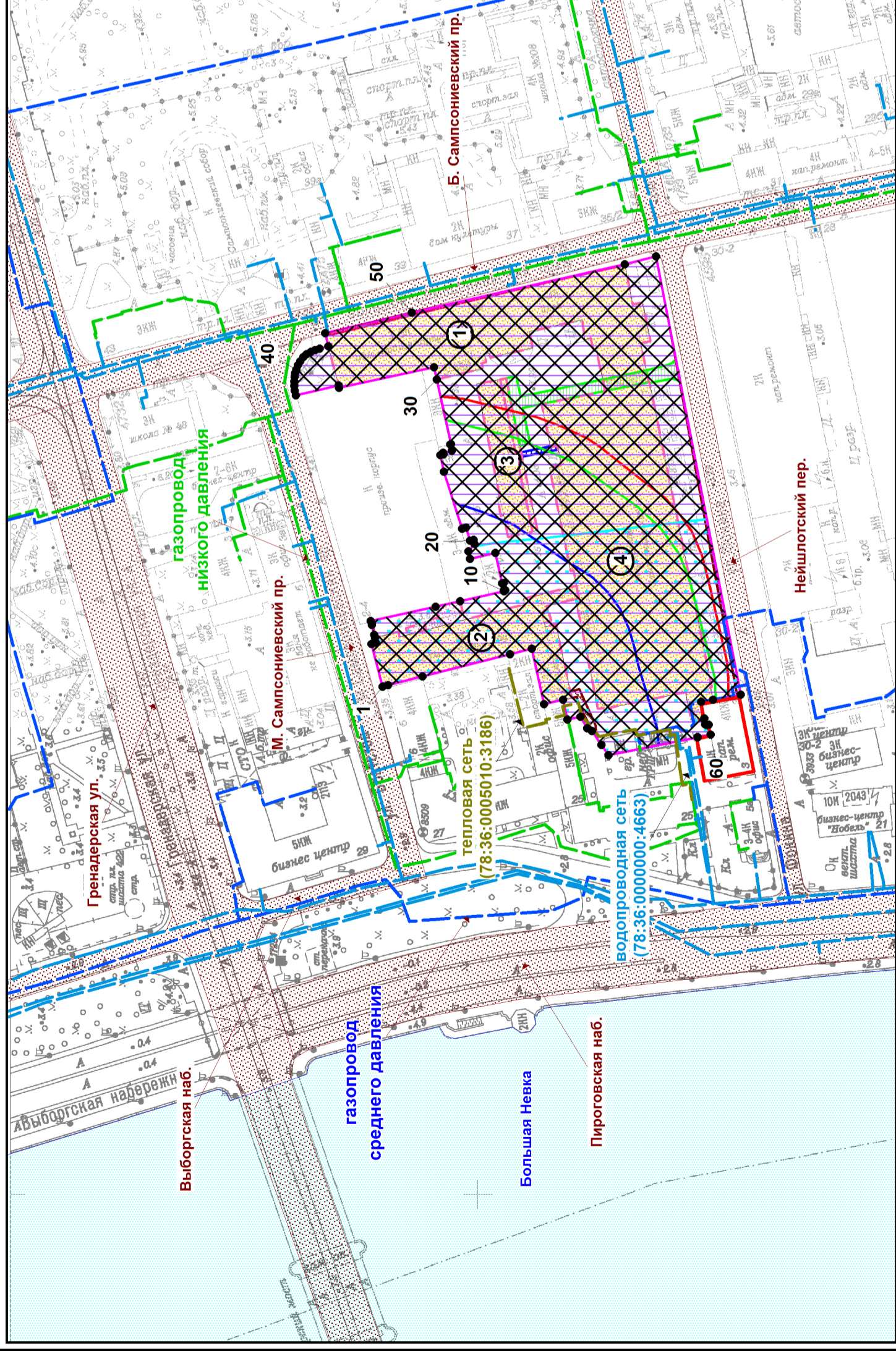
М.П.

\_\_\_\_\_ /  
(подпись)

/ В.А.Григорьев /  
(расшифровка подписи)

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

**1. Чертеж градостроительного плана земельного участка**

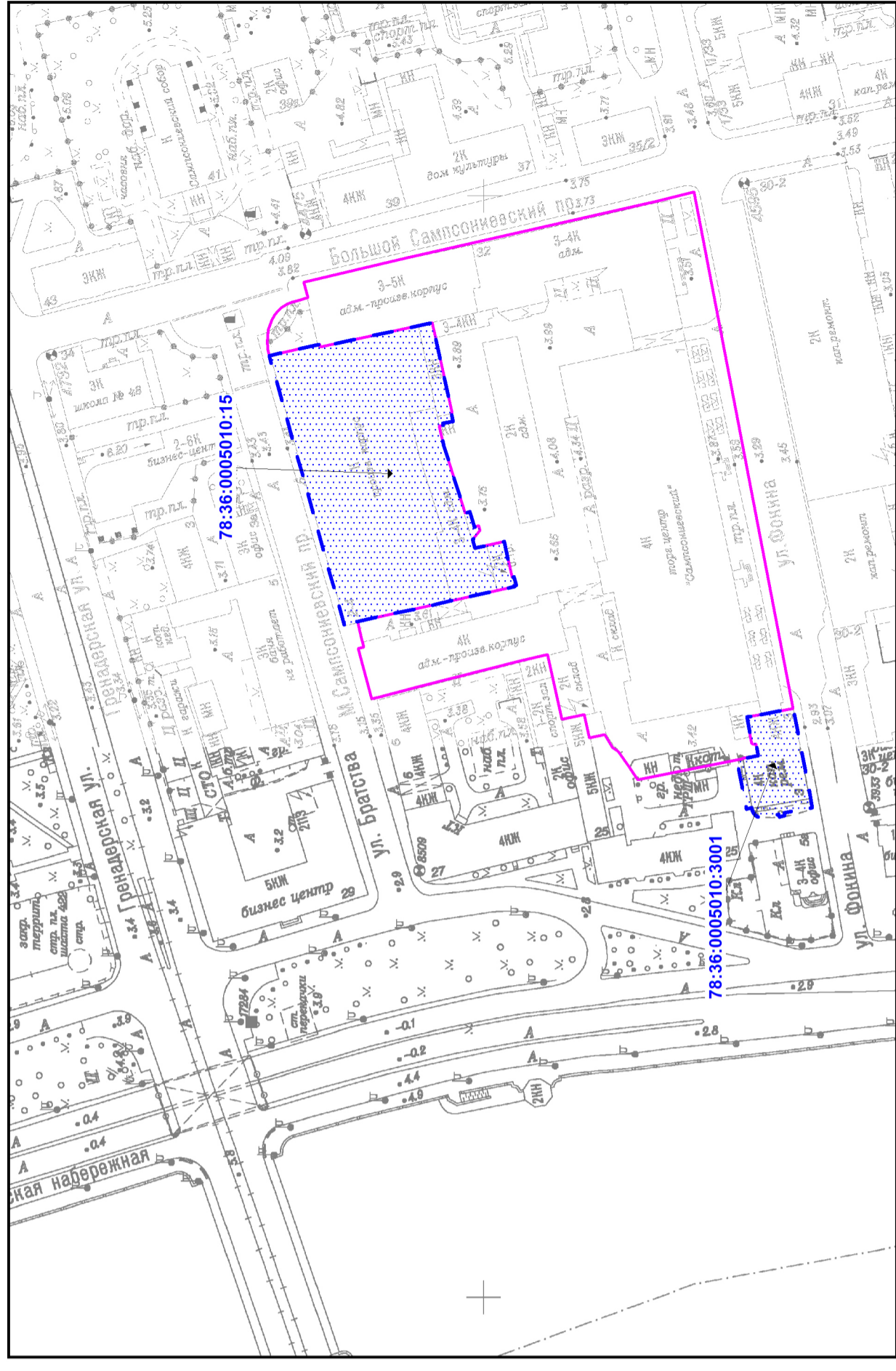


**Условные обозначения:**

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005010:3397 (в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119917378; для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земель общего пользования)
  - границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (при условии обеспечения права прохода и проезда, выполнения требований режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(36), после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия) при выполнении требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка и при условии обеспечения сохранности примыкающего выявленного объекта культурного наследия
  - объекты капитального строительства в границах участка
  - объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(36)
  - территория предварительных археологических разведок ЗА 2
  - территория выявленного объекта культурного наследия «Жилое и конторское здание Товарищества Сампсониевской бумагопрядильной мануфактуры», на которую действие градостроительного регламента не распространяется
  - объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга \*
  - элементы планировочной структуры: исторический планировочный каркас (Выборгская наб., Пироговская наб., М. Сампсониевский пр., Б. Сампсониевский пр., Neyshlotkiy пр., Гренадерская ул.)
- Земельный участок полностью расположен в границах территории исторического поселения (средовая зона 17.3).**
- охранный зона кабельных линий электропередачи \*
  - охранный зона канализационных сетей \*
  - охранный зона объекта электросетевого хозяйства - кабеля электропитания от ТП-1 РУ-0,4 кВ до ЩР-0,38 кВ \*
  - право прохода и проезда \*
  - водоохранная зона реки Большой Невки (ИД 1240) \*

(\*) в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119917378

**Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М 1:1000**



- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

**78:36:0005010:15** - кадастровый номер земельного участка

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

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

- зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 255 \*
- зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 280 \*
- зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 300 \*
- водный объект (река Большая Невка) (водоохранная зона – 200 м, прибрежная защитная полоса – 50 м, береговая полоса – 20 м)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной ГРест ГРИИ в 1992 г., 1986 г., М1:2000

<b>РФ-78-1-01-000-2021-2226</b>			
Санкт-Петербург, проспект Большой Сампсониевский, дом 32, земельный участок 10			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.
Спец.ОПТ	Кравцова М.П.		
Градостроительный план земельного участка		Дата	21.09.2021
Чертеж градостроительного плана		Лист	1
М1:2000		Листов	1
		Комитет по градостроительству и архитектуре	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Размещение объектов обслуживания жилой застройки нежилого назначения во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома допускается только в случае, если указанные объекты имеют обособленный вход для посетителей, подъезд и места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта и при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

документа, подтверждающего обязательства физического или юридического лица по созданию объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В случае если проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), противоречат установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом о зонах охраны установлены требования к градостроительным регламентам, и(или) режимам использования земель в границах территорий указанных зон, применяются Правила.

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

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

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

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

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

Разрешения на условно разрешенный вид использования и разрешения на отклонение от предельных параметров, выданные до вступления в силу Правил (изменений в Правила),



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

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

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

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

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (везде и далее - Правила).

## **2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка**

<b>Код</b>	<b>Вид использования</b>
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка<*>
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)<*>
2.7.1	Хранение автотранспорта
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.2.1	Дома социального обслуживания
3.2.2	Оказание социальной помощи населению
3.2.3	Оказание услуг связи
3.2.4	Общежития

3.3	Бытовое обслуживание
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
3.7.2	Религиозное управление и образование
3.8.1	Государственное управление
3.8.2	Представительская деятельность
3.9.2	Проведение научных исследований
3.9.3	Проведение научных испытаний
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
4.1	Деловое управление
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
4.3	Рынки
4.4	Магазины
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
4.8.1	Развлекательные мероприятия
4.8.2	Проведение азартных игр
4.9	Служебные гаражи
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом
5.1.5	Водный спорт
6.8	Связь
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров<*>
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования<*>
7.6	Внеуличный транспорт
8.0	Обеспечение обороны и безопасности
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	
4.9.1.1	Заправка транспортных средств<*>
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха<*>
4.9.1.3	Автомобильные мойки<*>
4.9.1.4	Ремонт автомобилей<*>
5.4	Причалы для маломерных судов

*В соответствии с заявлением на земельном участке планируется строительство, предполагаемый вид использования - жилая застройка.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО**

**УЧАСТКА:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Соблюдение условий, предусмотренных в пунктах 1 и 2 настоящего раздела, в случае

размещения объектов основных и(или) условно разрешенных видов использования<sup>161</sup> одновременно с вспомогательными видами разрешенного использования должно быть подтверждено в составе проектной документации.

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

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

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га					
Без ограничений, см. п.А13, п.Б13 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.А13, п.Б13 настоящего подраздела	См. п.А1, п.А13, п.Б1, п.Б13 настоящего подраздела	См. п.А3, п.Б3 настоящего подраздела	См. п.А5, п.А6, п.Б5, п.Б6 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.А13, п.Б13 настоящего подраздела	-	См. п.А2, п.А4, п.А7-п.А12, п.Б2, п.Б4, п.Б7-п.Б12 настоящего подраздела

А. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны ТД1-1\_1:

А1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктами 1.4.1 - 1.4.4 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

А2. Коэффициент использования территории не устанавливается.

А3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

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

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

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

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

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

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

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

A4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений:

1,5 м для устройства крылец и приямков;

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

A5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке не устанавливается.

A6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой Приложения 2 к Режимам.

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

28 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

33 – высота ул. фронта до конька (плоской кровли);

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

33 – высота внутриквартальной застройки;

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

A7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках не устанавливается.

A8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках, - V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта).

A9. Минимальная площадь озеленения территории:

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

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

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

A10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктами 1.10.1 - 1.10.9 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка не устанавливается при реконструкции и восстановлении исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением

общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 2.2 раздела 1.6.4 Приложения №8 к Правилам.

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

А12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 - 1.13.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

А13. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Б. Размещение объектов с кодами 2.5, 2.6 допускается при условии соблюдения требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным регламентом зоны ТЗЖДЗ:

Б1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктами 1.4.1 – 1.4.4 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Б2. Коэффициент использования территории не устанавливается.

Б3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

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

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

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

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

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

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

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

Б4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений:

1,5 м для устройства крылец и прямков;

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



Б5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельных участках не устанавливается.

Б6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – в соответствии со схемой Приложения 2 к Режимам.

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

28 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

33 – высота ул. фронта до конька (плоской кровли);

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

33 – высота внутриквартальной застройки;

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

Б7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на земельных участках не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

Б8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках, - V.

Б9. Минимальная площадь озеленения:

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

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

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

Б10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктами 1.10.1 – 1.10.9 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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

Б11. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 – 1.11.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Б12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 – 1.13.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Б13. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

В соответствии с Приложением 1 к режимам Закона Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон" в непосредственной близости от земельного участка расположены следующие ценные элементы планировочной структуры:

Исторический планировочный каркас: Выборгская наб., Пироговская наб., М. Сампсониевский пр., Б. Сампсониевский пр., Нейшлотский пер., Гренадерская ул.

Охраняются: трассировка, сохранившиеся исторические линии застройки, аллеи посадки и озеленение.

Рекомендуется восстановление утраченных элементов планировочной структуры, линий застройки, исторического озеленения.

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

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

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

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

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

#### 3.1. Объекты капитального строительства

№ 1 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	, нежилое здание - производств.; количество этажей - 4, в том числе подземных - 0; площадь - 10222.2 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1963; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
инвентаризационный или кадастровый номер:	<u>78:36:0005010:3008</u>
№ 2 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	, нежилое здание - производственно-бытовой корпус; количество этажей - 5, в том числе подземных - 1; площадь - 6242.7 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1983; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
инвентаризационный или кадастровый номер:	<u>78:36:0005010:3009</u>
№ 3 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	, нежилое здание - блок под сооруж.; количество этажей - 2, в том числе подземных - 0; площадь - 1645.4 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1983; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
инвентаризационный или кадастровый номер:	<u>78:36:0005010:3004</u>
№ 4 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	, нежилое здание – прядильный корпус; количество этажей - 1, в том числе подземных - 1; площадь – 22928,2 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1979; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
инвентаризационный или кадастровый номер:	<u>78:36:0005010:3003</u>

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

Не имеется

#### 4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня

территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если<sup>169</sup> земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

Не заполняется

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

1. Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга (78:36:0005010:3397/1):

1.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 10425 кв.м.

2. Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга (78:36:0005010:3397/2):

2.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 149 кв.м.

3. Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга (78:36:0005010:3397/3):

3.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 714 кв.м.

4. Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга (78:36:0005010:3397/4):

4.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 2030 кв.м.

5. Охранная зона канализационных сетей (78:36:0005010:3397/5):

5.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 96 кв.м.

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

6. Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:36:0005010:3397/6):

6.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 114 кв.м.

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

7. Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:36:0005010:3397/7):

7.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 57 кв.м.

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

8. Право прохода и проезда (78:36:0005010:3397/8):

8.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 496 кв.м.

9. Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 255 (78:36:0005010:3397/9):

9.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 5523 кв.м.

9.2 Ограничения использования земельного участка определяются постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 09.06.2003 №135 "О введении в действие Санитарных правил и нормативов - СанПиН 2.1.8./2.2.4.1383-03":

В целях защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемых антеннами передающих радиотехнических объектов, устанавливаются санитарно-защитные зоны (далее - СЗЗ) и зоны ограничений с учетом перспективного развития передающих радиотехнических объектов и населенного пункта.

СЗЗ и зона ограничений не могут иметь статус селитебной территории, а также не могут использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п.

СЗЗ и зона ограничений или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория передающих радиотехнических объектов и использоваться для расширения промышленной площадки.

СЗЗ не может рассматриваться как территория для размещения коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

10. Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 300 (78:36:0005010:3397/10):

10.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 12963 кв.м.

10.2 Ограничения использования земельного участка определяются постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 09.06.2003 №135 "О введении в действие Санитарных правил и нормативов - СанПиН 2.1.8./2.2.4.1383-03":

В целях защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемых антеннами передающих радиотехнических объектов, устанавливаются санитарно-защитные зоны (далее - СЗЗ) и зоны ограничений с учетом перспективного развития передающих радиотехнических объектов и населенного пункта.

СЗЗ и зона ограничений не могут иметь статус селитебной территории, а также не могут использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п.

СЗЗ и зона ограничений или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория передающих радиотехнических объектов и использоваться для расширения промышленной площадки.

СЗЗ не может рассматриваться как территория для размещения коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

11. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - кабеля электропитания от ТП-1 РУ-0,4 кВ до ЩР-0,38 кВ (78:36:0005010:3397/11):

11.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 32 кв.м.

11.2 Особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон определяются постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

Ограничения предусмотрены п.8-11, раздела III Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков расположенных в границах таких зон, утв. Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №1608. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). 9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); в) ред. Постановления Правительства РФ от 26.08.2013 N 736) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи). 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий

электропередачи);и) полевые сельскохозяйственные работы с применением<sup>172</sup> сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.08.2013 N 736)б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

12. Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 280 (78:36:0005010:3397/12):

12.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11141 кв.м.

12.2 Ограничения использования земельного участка определяются постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 09.06.2003 №135 "О введении в действие Санитарных правил и нормативов - СанПиН 2.1.8./2.2.4.1383-03":

В целях защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемых антеннами передающих радиотехнических объектов, устанавливаются санитарно-защитные зоны (далее - СЗЗ) и зоны ограничений с учетом перспективного развития передающих радиотехнических объектов и населенного пункта.

СЗЗ и зона ограничений не могут иметь статус селитебной территории, а также не могут использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п.

СЗЗ и зона ограничений или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория передающих радиотехнических объектов и использоваться для расширения промышленной площадки.

СЗЗ не может рассматриваться как территория для размещения коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

13. Водоохранная зона реки Большой Невки (ИД 1240) (78:36:0005010:3397/13):

13.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 9239 кв.м.

13.2 Ограничения использования земельного участка определяются ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

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<sup>173</sup> 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").

14. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(36) (далее ОЗРЗ-2):

14.1 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

14.2 Ограничения использования земельного участка в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга устанавливаются в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон" (далее – Закон):

Режим использования земельного участка в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия установлен в приложении 2 к Закону.

В границах зон охраны действуют общие, а при наличии и специальные требования Режимов. В случае противоречия между общими и специальными требованиями Режимов приоритет имеют специальные требования.

Соблюдение Режимов является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей Режимам.

Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2:

1) На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

1.1. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий\*.

1.2. Запрет, указанный в пункте 1.1 настоящего раздела Режимов, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства):

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в случае отсутствия технической возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа строительных

конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов); разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимами.

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов). Восстановление исторического здания осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.3. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем пункте.

В отношении исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки может выполняться:

а) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку;

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

на зданиях, формирующих уличный фронт, при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

на зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и воспринимаемых с открытых городских пространств, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши при условии сохранения размеров и конфигурации исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

в) устройство мансард на зданиях, визуально не воспринимаемых с открытых городских пространств;

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую высотную отметку крыши лицевого корпуса, расположенного непосредственно перед соответствующим дворовым пространством (в случае если перекрытие дворовых пространств осуществляется путем устройства скатной конструкции, ее предельная высота не должна превышать существующую отметку конька крыши соответствующего лицевого корпуса более чем на 2 м);

д) локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

е) изменение дворовых фасадов при условии сохранения их архитектурного решения;

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

1.4. Запрещается размещение на лицевых фасадах инженерного оборудования зданий, а на лицевых фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки - также антенн и банкоматов.

2) На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие ограничения:

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

2.2. Изменение планировочной структуры и модуля кварталов может осуществляться лишь частично (путем деления кварталов, организации проездов и пешеходных проходов при сохранении ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры,

указанных в приложении 1 к Режимам).

2.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, а также капитальный ремонт исторических зданий, допускаемые Режимами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

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

2.5. Параметры временных (некапитальных) строений, сооружений, размещаемых на открытых городских пространствах на расстоянии менее 30 метров от объектов (выявленных объектов) культурного наследия (за исключением подземных временных строений, сооружений, не имеющих элементов, расположенных над поверхностью земли), не должны превышать следующих значений:

площадь - 40 кв. м для летних кафе и 6 кв. м для иных объектов;

высота - 3,5 м.

Ограничения, установленные в настоящем пункте, не распространяются на случаи установки временных (некапитальных) строений, сооружений на срок проведения публичных мероприятий. В этих случаях установка временных (некапитальных) строений, сооружений осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.6. Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, размещаемых на территории открытых городских пространств на расстоянии менее 30 метров от объектов (выявленных объектов) культурного наследия, не должны превышать следующих значений:

ширина - 3,6 м;

высота - 2,6 м.

2.7. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 2.8 настоящего раздела Режимов.

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

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

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

в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте - не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается;

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

2.9. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам.

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

28 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

33 – высота ул. фронта до конька (плоской кровли);

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

33 – высота внутриквартальной застройки;

Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений, относящихся к внутриквартальной застройке, осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Режимными, при соблюдении условия:

высота объектов внутриквартальной застройки должна обеспечивать отсутствие их визуального восприятия с открытых городских пространств, расположенных в границах ООЗ и ОЗ-1.

(\*) Историческое здание - здание, строение, сооружение, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт-Петербурга, - построенное до 1917 года (здесь и далее год постройки включительно); в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), - построенное до 1957 года, деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение - построенное до 1917 года (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

15. Территория предварительных археологических разведок 2 (далее - ЗА 2):

15.1 Земельный участок полностью расположен в границах зоны.

15.2 Ограничения использования земельного участка устанавливаются в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

Для территории предварительных археологических разведок устанавливаются специальные ограничения.

Для ЗА 2 - работы, связанные с углублением в грунт более 0,5 м (в том числе новое строительство, реконструкция и капитальный ремонт, прокладка и ремонт инженерных (дренажных) коммуникаций и сооружений, предполагающие выемку грунта, инженерные изыскания, благоустройство территории), производятся только при условии проведения предварительных археологических разведок, обеспечивающих выявление объектов археологического наследия на территории производства работ. Решение об отсутствии необходимости проведения предварительных археологических разведок в ЗА 2 принимается в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

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

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга (78:36:0005010:3397/1)	1-59	см.Приложение	см.Приложение
Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга (78:36:0005010:3397/2)	1-4	см.Приложение	см.Приложение
Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-	1-8	см.Приложение	см.Приложение

Петербурга (78:36:0005010:3397/3)			
Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга (78:36:0005010:3397/4)	1-47	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона канализационных сетей (78:36:0005010:3397/5)	1-7	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:36:0005010:3397/6)	1-3	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:36:0005010:3397/7)	1-10	см.Приложение	см.Приложение
Право прохода и проезда (78:36:0005010:3397/8)	1-55	см.Приложение	см.Приложение
Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 255 (78:36:0005010:3397/9)	1-51	см.Приложение	см.Приложение
Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 300 (78:36:0005010:3397/10)	1-67	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - кабеля электропитания от ТП -1 РУ-0,4 кВ до ЩР-0,38 кВ (78:36:0005010:3397/11)	1-5	см.Приложение	см.Приложение
Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 280 (78:36:0005010:3397/12)	1-59	см.Приложение	см.Приложение
Водоохранная зона реки Большой Невки (ИД 1240) (78:36:0005010:3397/13)	1-43	см.Приложение	см.Приложение
Объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(36)	-	-	-
Территория предварительных археологических разведок 2	-	-	-

## 7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

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

-

**9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа**

ГУП "ТЭК СПб", технические условия подключения от 09.03.2021 № 40-14/10778-2804:

Тепловая нагрузка объекта – 7,0 Гкал/час (отопление – 3,0 Гкал/час; вентиляция – 2,0 Гкал/час; ГВС – 2,0 Гкал/час).

Источник теплоснабжения – Выборгская наб., д.25 после реконструкции.

Срок подключения – определяется договором о подключении к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб» после получения Распоряжением Комитета по тарифам об установлении индивидуального тарифа.

Срок действия технических условий – 5 лет.

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

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

**11. Информация о красных линиях:**

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

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

## Сведения о характерных точках границы земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	97840.73	115017.34
2	97845.58	115035.56
3	97843.56	115036.12
4	97843.99	115038.22
5	97844.36	115039.37
6	97845.38	115043.69
7	97845.77	115045.33
8	97817.99	115051.51
9	97807.64	115053.81
10	97788.84	115058
11	97788.92	115058.36
12	97788.22	115058.52
13	97788.91	115061.58
14	97789.61	115061.42
15	97792.55	115074.49
16	97803.24	115072.04
17	97803.98	115075.15
18	97801.38	115078.48
19	97801.79	115080.13
20	97803.3	115079.74
21	97805.08	115085.36
22	97806.78	115084.82
23	97814.53	115109.29
24	97816.1	115116.32
25	97814.65	115116.64
26	97814.8	115117.32
27	97811.16	115118.13
28	97811.71	115120.99
29	97811.47	115121.04
30	97817.56	115148.76
31	97818.69	115153.9
32	97859.32	115145.07
33	97859.59	115146.14
34	97877.87	115141.91
35	97878.35	115143.93
36	97878.58	115145.95
37	97878.56	115147.81
38	97878.31	115149.92
39	97878.19	115151.44
40	97877.74	115152.89
41	97876.98	115154.77
42	97875.95	115156.5
43	97874.65	115158.28
44	97873.32	115159.53

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
45	97871.48	115160.62
46	97869.67	115161.27
47	97867.7	115161.85
48	97863.89	115162.98
49	97865.31	115168.5
50	97828.23	115177.41
51	97737.11	115197.99
52	97723.63	115201.37
53	97687.53	115013.84
54	97699.27	115011.7
55	97704.39	115010.77
56	97703.13	115003.75
57	97702.67	115001.18
58	97702.01	115000.79
59	97701.17	115000.93
60	97700.32	114996.79
61	97706	114995.75
62	97705.97	114995.54
63	97744.01	114987.95
64	97747.05	114992.44
65	97751.12	114998.28
66	97753.23	114999.54
67	97756.05	115004.42
68	97761.62	115003.16
69	97763.53	115011.64
70	97771.65	115009.88
71	97776.88	115033.46
72	97786.22	115031.2
73	97823.62	115021.67
74	97838.4	115017.94
1	97840.73	115017.34

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:36:0005010:3397/1

1	97745.68	115005.79
2	97746.26	115008.03
3	97748.62	115007.81
4	97755.79	115043.4
5	97757.52	115051.68
6	97758.17	115054.77
7	97756.68	115055.13
8	97757.76	115060.5
9	97759.05	115066.9
10	97759.09	115067.1
11	97760.32	115066.8
12	97760.69	115068.62



13	97769.21	115111.01
14	97764.23	115112.21
15	97765.88	115120.3
16	97768.97	115119.71
17	97772.72	115137.9
18	97769.59	115138.58
19	97769.64	115138.82
20	97745.59	115143.71
21	97749.13	115160.97
22	97750.52	115160.68
23	97751.66	115166.25
24	97754.19	115165.71
25	97755.39	115174.22
26	97778.01	115169.18
27	97776.46	115162.19
28	97794.72	115158.14
29	97795.14	115160.03
30	97797.04	115159.61
31	97796.34	115156.15
32	97798.26	115155.72
33	97797.7	115153.37
34	97817.56	115148.76
35	97818.69	115153.9
36	97859.32	115145.07
37	97859.59	115146.14
38	97863.89	115162.98
39	97865.31	115168.5
40	97828.23	115177.41
41	97737.11	115197.99
42	97733.73	115180.9
43	97729.48	115181.61
44	97726.13	115165.21
45	97730.34	115164.31
46	97726.81	115147.49
47	97726.67	115147.15
48	97726.42	115147.2
49	97699.91	115017.13
50	97700.43	115017.02
51	97699.27	115011.7
52	97704.39	115010.77
53	97703.13	115003.75
54	97708.54	115002.58
55	97709.67	115007.91
56	97709.85	115007.82
57	97711.08	115014.85
58	97743.18	115008.36
59	97742.71	115006.57
1	97745.68	115005.79

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:36:0005010:3397/2

1	97787.91	115149.21
2	97774.55	115084.12
3	97776.49	115083.69
4	97790.37	115148.74
1	97787.91	115149.21

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:36:0005010:3397/3

1	97787.09	115081.34
2	97788.97	115090.55
3	97790.15	115090.31
4	97791.8	115098.4
5	97790.62	115098.64
6	97800.44	115146.82
7	97790.37	115148.74
8	97776.49	115083.69
1	97787.09	115081.34

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:36:0005010:3397/4

1	97840.73	115017.34
2	97845.58	115035.56
3	97843.56	115036.12
4	97843.99	115038.22
5	97833.96	115040.87
6	97833.39	115038.64
7	97830.02	115039.52
8	97830.82	115042.33
9	97824.96	115043.93
10	97824.17	115041.04
11	97822.2	115041.56
12	97823.18	115045.39
13	97817.48	115046.78
14	97816.84	115046.28
15	97817.99	115051.51
16	97807.64	115053.81
17	97806.38	115048.83
18	97805.02	115049.18
19	97804.42	115046.19
20	97798.32	115047.78
21	97798.8	115049.81
22	97795.17	115050.78
23	97794.59	115048.75
24	97779.95	115052.57
25	97780.54	115054.86
26	97773.49	115056.68
27	97757.76	115060.5
28	97756.68	115055.13
29	97758.17	115054.77
30	97770.53	115051.79
31	97770.15	115050.33

32	97771.72	115049.92
33	97771.62	115049.55
34	97772.59	115049.3
35	97772.31	115048.22
36	97769.44	115048.97
37	97768.55	115045.53
38	97771.41	115044.79
39	97770.99	115042.89
40	97766.56	115044.04
41	97759.77	115012.45
42	97763.53	115011.64
43	97771.65	115009.88
44	97776.88	115033.46
45	97786.22	115031.2
46	97823.62	115021.67
47	97838.4	115017.94
1	97840.73	115017.34

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:36:0005010:3397/5

1	97865.31	115168.5
2	97828.23	115177.41
3	97737.11	115197.99
4	97737.05	115197.66
5	97765.66	115191.35
6	97783.95	115186.97
7	97865	115167.28
1	97865.31	115168.5

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:36:0005010:3397/6

1	97687.53	115013.84
2	97688.92	115013.59
3	97718.06	115172.4
1	97687.53	115013.84

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:36:0005010:3397/7

1	97759.77	115012.45
2	97760.33	115015.1
3	97756.49	115016.21
4	97749.59	115000.77
5	97749.08	114995.36
6	97751.12	114998.28
7	97751.71	114998.64
8	97751.91	115000.09
9	97756.84	115009.94
10	97757.57	115012.93
1	97759.77	115012.45

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:36:0005010:3397/8

1	97781.98	115120.33
2	97787.91	115149.21
3	97783.5	115150.13
4	97781.71	115141.41
5	97746.61	115148.7
6	97727.88	115152.58
7	97719.34	115154.86
8	97719.13	115154.91
9	97718.9	115154.96
10	97718.68	115155.03
11	97718.45	115155.1
12	97718.23	115155.19
13	97718.01	115155.28
14	97717.8	115155.37
15	97717.59	115155.48
16	97717.38	115155.59
17	97717.18	115155.71
18	97716.88	115155.9
19	97716.66	115156.06
20	97716.43	115156.23
21	97716.22	115156.41
22	97716.01	115156.61
23	97715.81	115156.81
24	97715.62	115157.01
25	97715.44	115157.23
26	97715.19	115157.56
27	97713.22	115147.3
28	97713.41	115147.5
29	97713.6	115147.7
30	97713.81	115147.88
31	97714	115148.03
32	97714.2	115148.17
33	97714.4	115148.3
34	97714.62	115148.42
35	97714.83	115148.54
36	97715.05	115148.64
37	97715.25	115148.71
38	97715.44	115148.78
39	97715.66	115148.85
40	97715.86	115148.9
41	97716.06	115148.94
42	97716.27	115148.97
43	97716.47	115149
44	97716.68	115149.02
45	97716.89	115149.03
46	97717.1	115149.03
47	97717.31	115149.02
48	97717.51	115149
49	97717.91	115148.94
50	97726.67	115147.15
51	97726.81	115147.49

52	97745.59	115143.71
53	97769.64	115138.82
54	97780.71	115136.56
55	97777.57	115121.23
1	97781.98	115120.33

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:36:0005010:3397/9

1	97744.01	114987.95
2	97747.05	114992.44
3	97751.12	114998.28
4	97753.23	114999.54
5	97756.05	115004.42
6	97761.62	115003.16
7	97763.53	115011.64
8	97771.65	115009.88
9	97776.88	115033.46
10	97786.22	115031.2
11	97823.62	115021.67
12	97838.4	115017.94
13	97840.73	115017.34
14	97845.58	115035.56
15	97843.56	115036.12
16	97843.99	115038.22
17	97844.36	115039.37
18	97845.38	115043.69
19	97845.77	115045.33
20	97817.99	115051.51
21	97807.64	115053.81
22	97788.84	115058
23	97788.92	115058.36
24	97788.22	115058.52
25	97788.91	115061.58
26	97789.61	115061.42
27	97792.55	115074.49
28	97803.24	115072.04
29	97803.98	115075.15
30	97801.38	115078.48
31	97801.79	115080.13
32	97803.3	115079.74
33	97805.08	115085.36
34	97806.78	115084.82
35	97810.28	115095.87
36	97805.53	115094.57
37	97797.96	115092.04
38	97784.69	115086.53
39	97775.65	115080.45
40	97762.59	115071.21
41	97756.88	115067.95
42	97751.15	115064.24
43	97744.93	115058.2

44	97741.91	115054.38
45	97739.04	115050.36
46	97735.19	115041.78
47	97733.07	115034.24
48	97731.33	115026.33
49	97723.41	114999.86
50	97722.79	114995.03
51	97722.55	114992.23
1	97744.01	114987.95

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:36:0005010:3397/10

1	97840.73	115017.34
2	97845.58	115035.56
3	97843.56	115036.12
4	97843.99	115038.22
5	97844.36	115039.37
6	97845.38	115043.69
7	97845.77	115045.33
8	97817.99	115051.51
9	97807.64	115053.81
10	97788.84	115058
11	97788.92	115058.36
12	97788.22	115058.52
13	97788.91	115061.58
14	97789.61	115061.42
15	97792.55	115074.49
16	97803.24	115072.04
17	97803.98	115075.15
18	97801.38	115078.48
19	97801.79	115080.13
20	97803.3	115079.74
21	97805.08	115085.36
22	97806.78	115084.82
23	97814.53	115109.29
24	97816.1	115116.32
25	97814.65	115116.64
26	97814.8	115117.32
27	97811.16	115118.13
28	97811.71	115120.99
29	97811.47	115121.04
30	97815.94	115141.4
31	97810.72	115140.91
32	97806.19	115140.37
33	97774.95	115132.58
34	97764.88	115128.87
35	97753.37	115123.55
36	97748.39	115120.4
37	97729.87	115105.64
38	97725.82	115102.67
39	97719.73	115097.85

40	97712.98	115090.3
41	97708.26	115083.45
42	97703.83	115072.97
43	97700.43	115059.27
44	97693.39	115028.03
45	97692.94	115021.72
46	97692.72	115012.89
47	97699.27	115011.7
48	97704.39	115010.77
49	97703.13	115003.75
50	97702.67	115001.18
51	97702.01	115000.79
52	97701.17	115000.93
53	97700.32	114996.79
54	97706	114995.75
55	97705.97	114995.54
56	97744.01	114987.95
57	97747.05	114992.44
58	97751.12	114998.28
59	97753.23	114999.54
60	97756.05	115004.42
61	97761.62	115003.16
62	97763.53	115011.64
63	97771.65	115009.88
64	97776.88	115033.46
65	97786.22	115031.2
66	97823.62	115021.67
67	97838.4	115017.94
1	97840.73	115017.34

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:36:0005010:3397/11

1	97765.57	115118.79
2	97781.02	115115.64
3	97781.42	115117.6
4	97765.97	115120.75
5	97765.88	115120.3
1	97765.57	115118.79

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:36:0005010:3397/12

1	97840.73	115017.34
2	97845.58	115035.56
3	97843.56	115036.12
4	97843.99	115038.22
5	97844.36	115039.37
6	97845.38	115043.69
7	97845.77	115045.33
8	97817.99	115051.51
9	97807.64	115053.81
10	97788.84	115058

11	97788.92	115058.36
12	97788.22	115058.52
13	97788.91	115061.58
14	97789.61	115061.42
15	97792.55	115074.49
16	97803.24	115072.04
17	97803.98	115075.15
18	97801.38	115078.48
19	97801.79	115080.13
20	97803.3	115079.74
21	97805.08	115085.36
22	97806.78	115084.82
23	97814.53	115109.29
24	97816.1	115116.32
25	97814.65	115116.64
26	97814.8	115117.32
27	97811.16	115118.13
28	97811.71	115120.99
29	97811.47	115121.04
30	97813.74	115131.39
31	97783.98	115123.84
32	97759.21	115113.62
33	97731.67	115094.32
34	97721.45	115084.79
35	97713.69	115073.85
36	97709.1	115062.09
37	97698.63	115021.38
38	97698.21	115011.89
39	97699.27	115011.7
40	97704.39	115010.77
41	97703.13	115003.75
42	97702.67	115001.18
43	97702.01	115000.79
44	97701.17	115000.93
45	97700.32	114996.79
46	97706	114995.75
47	97705.97	114995.54
48	97744.01	114987.95
49	97747.05	114992.44
50	97751.12	114998.28
51	97753.23	114999.54
52	97756.05	115004.42
53	97761.62	115003.16
54	97763.53	115011.64
55	97771.65	115009.88
56	97776.88	115033.46
57	97786.22	115031.2
58	97823.62	115021.67
59	97838.4	115017.94
1	97840.73	115017.34

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка



Учетный номер части: 78:36:0005010:3397/13

1	97840.73	115017.34
2	97845.58	115035.56
3	97843.56	115036.12
4	97843.99	115038.22
5	97844.36	115039.37
6	97845.38	115043.69
7	97845.77	115045.33
8	97817.99	115051.51
9	97807.64	115053.81
10	97788.84	115058
11	97788.92	115058.36
12	97788.22	115058.52
13	97788.91	115061.58
14	97789.61	115061.42
15	97792.55	115074.49
16	97803.24	115072.04
17	97803.98	115075.15
18	97802.51	115077.03
19	97793.1	115078.72
20	97770.45	115080.88
21	97701.98	115088.88
22	97687.53	115013.84
23	97699.27	115011.7
24	97704.39	115010.77
25	97703.13	115003.75
26	97702.67	115001.18
27	97702.01	115000.79
28	97701.17	115000.93
29	97700.32	114996.79
30	97706	114995.75
31	97705.97	114995.54
32	97744.01	114987.95
33	97747.05	114992.44
34	97751.12	114998.28
35	97753.23	114999.54
36	97756.05	115004.42
37	97761.62	115003.16
38	97763.53	115011.64
39	97771.65	115009.88
40	97776.88	115033.46
41	97786.22	115031.2
42	97823.62	115021.67
43	97838.4	115017.94
1	97840.73	115017.34