

## **АКТ**

**государственной историко-культурной экспертизы документации,**  
за исключением научных отчетов о выполненных археологических  
полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с  
которыми определяется наличие или отсутствие объектов археологического  
наследия или объектов, обладающих признаками объекта археологического  
наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных,  
строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ,  
предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ  
по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и  
7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ по  
объекту земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок 5-й Верх-  
ний, дом 16, литера Ж, кадастровый номер 78:36:0005575:3326.

**Дата начала проведения экспертизы:** 18 июля 2025 г.

**Дата окончания экспертизы:** 24 июля 2025 г.

**Место проведения экспертизы:** г. Санкт-Петербург

**Государственный эксперт** Герман Константин Энрикович

**Заказчик экспертизы:** Индивидуальный предприниматель Аврух Лев Григорьевич

Юридический адрес: 197371, г. Санкт-Петербург, ул. Ольховая, д. 14, корп. 1, кв. 230

ОГРН: 319784700004521

ИНН 781011648229

e-mail avruh2000@mail.ru

Санкт-Петербург

2025

Настоящий Акт Государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530.

### Сведения об эксперте

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	Герман Константин Энрикович
<b>Образование</b>	высшее (Петрозаводский государственный университет, диплом УВ № 183899, выдан в 29.05.1992 г.)
<b>Специальность</b>	историк, археолог
<b>Место работы и должность</b>	Институт языка, литературы и истории КарНЦ РАН — обособленное подразделение Федерального государственного бюджетного учреждения науки Федерального исследовательского центра «Карельский научный центр Российской академии наук» (ИЯЛИ КарНЦ РАН), старший научный сотрудник сектора археологии.
<b>Реквизиты аттестации</b>	Государственный эксперт по проведению историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 105 от 24.01.2024 г. «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы», Приложение к приказу МК РФ № 105 от 24.01.2024 г., п.3)
<b>Объекты экспертизы:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li><li>- земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с пунктом 34.2 пункта 1 статьи 9 Федерального закона;</li><li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия,</li></ul>

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

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

Эксперт К.Э. Герман

## **Отношение к заказчику**

### **Эксперт:**

- не имеет родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками);
- не состоит в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;
- не владеет ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика;
- не заинтересован в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего экспертного заключения, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного

имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

### **Основания проведения государственной историко-культурной экспертизы**

1. Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. (в действующей редакции).
2. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530).
3. Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга №01-43-11050/25-0-1 от 28.04.2025.
4. Договор подряда № 33/07-25-ДОГ от 18 июля 2025 г. между ИП «Аврух Лев Григорьевич» и государственным экспертом К.Э. Германом на проведение Государственной историко-культурной экспертизы.

### **ЦЕЛЬ И ОБЪЕКТ ЭКСПЕРТИЗЫ**

#### **Цель экспертизы:**

Определение наличия или отсутствия выявленных объектов культурного (археологического) наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, землях лесного фонда либо в границах водных объектов или их частей, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на территории земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 16, литера Ж, кадастровый номер 78:36:0005575:3326.

#### **Объект государственной историко-культурной экспертизы:**

Документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие выявленных объектов и объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации).

Федерации) и иных работ в границах земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 16, литера Ж, кадастровый номер 78:36:0005575:3326.

**Перечень документов, представленных заявителем:**

1. Копия письма Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга № 01-43-11050/25-0-1 от 28.04.2025.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005575:3326.
3. Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005575:3326.
4. Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации для объекта «Производственное здание» по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 16, литера Ж, кадастровый номер 78:36:0005575:3326» (далее в тексте - ГеолТО)
5. Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий для подготовки проектной документации объекта: «Производственное здание» по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера Ж., земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005575:3326». (далее в тексте - ЭколТО)
6. Проектная документация по объекту: «Производственное здание по адресу: Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 16, литера Ж, земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005575:3326». Раздел 3 «Объемно-планировочные и архитектурные решения» 5ВР-04-2025-ПД-АР1 (далее в тексте – АР)

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

В процессе работы по сбору документальных и библиографических данных были изучены и проанализированы:

***1. Законодательная база.***

1. Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. (в действующей редакции);

2. Федеральный закон от 22 октября 2014 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»
3. Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон";
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (в действующей редакции);
5. Положение о Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утверждено приказом Росохранкультуры от 27.02.2009 г. № 37);
6. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530;
7. Положение о порядке проведения археологических полевых работ (археологических раскопок и разведок) и составления научной отчетной документации (утверждено постановлением Бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от 12.04.2023 № 15);
8. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 г. № 954 «Об утверждении Положения о Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
9. Инструкция Министерства культуры «О порядке учета, обеспечения сохранности, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры»;
10. Реставрационные нормы и правила «Методические рекомендации по проведению научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, направленных на сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», РНИП, Москва-2013;
11. СНиП 11-01-95 Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений.

12. Инструкция Министерства культуры «О порядке учета, обеспечения сохранности, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры».

13. ТСН 30-306-2002 «Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов

## **2. Специальная, техническая и справочная литература.**

1. Административно-территориальное деление Ленинградской области. Л., 1973.
2. Александрова Е. А. Парголово-Parkala. СПб. 2013;
3. Верещагина И.В. Поселение Хепоярви в южной части Карельского перешейка. // Неолит-энеолит юга и неолит севера Восточной Европы. СПб. 2003.
4. Воинов В. С., Денисов Ю. М., Лебедев Г. С. В память о русской славе. Реставрация собора на Выборгской стороне // Строительство и архитектура Ленинграда. № 9. Л., 1975.
5. Геоморфологическое районирование СССР. М.,1980.
6. Герасимов Д.В. История изучения, хронология и периодизация памятников эпохи неолита юга Карельского перешейка. / Археологическое наследие Санкт-Петербурга- Вып. 1. СПб., 2003.
7. Глезеров С.Е. Исторические районы Петербурга от А до Я. СПб. 2013.
8. Гусенцова Т. М., Сорокин П. Е. Охта 1 – Первый памятник эпох неолита и раннего металла в центральной части Петербурга. // Российский археологический сборник. Вып. 1. СПб. 2011.
9. Динцес Л.А. Неолитическая стоянка в Токсове. //Отд. Ленинградского окружного общества краеведения на Финско-Ладожском перешейке. Сер. Финско-Ладожский перешеек. Вып. 2.
10. Долгуханов П. М. О Геолого-геоморфологических условиях залегания некоторых первобытных памятников. // Герасимов Д.В., Лисицын С.Н., Тимофеев В.И. Материалы к археологической карте Карельского перешейка (Ленинградская область) // Памятники каменного века и периода раннего металла. – СПб. 2003.
11. Жуков А.Ю. Система расселения и административно-территориального деления Приладожской Карелии // Труды научного центра РАН. №.6 Петрозаводск, 2011.
12. Заботин Н.А. Технический отчет о проведении археологических разведок на территории земельного участка по объекту «Реконструкция путепровода на пр. Энгельса (севернее ж.д. полукольца)» в Выборгском районе г. Санкт-Петербург в 2024 году (Открытый лист № P018-00103-00/01360479 от 28.08.2024 г.)
13. Заботин Н.А. Технический отчет о проведении археологических разведок на территории земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, п. Парголово, пер. 3-й Верхний (кадастровый номер: 78:36:0013101:52775) в Выборгском районе города Санкт-Петербург в 2024 году (Открытый лист №P018-00103-00/01263517 от 27.06.2024 г.)

14. Земляков Б.Ф. Неолитическая стоянка в Лахте / Естествознание в школе, № 2. Л., 1928.
15. Иванова Н.И. По немецким колониям Санкт-Петербурга и окрестностей. Путеводитель. (Материалы для проведения экскурсий по немецким колониям Санкт-Петербурга и окрестностей).
16. Каргопольцев С.Ю., Каргопольцев М.Ю., Седых В.Н. Архитектурно-археологические изыскания на территории Сампсониевского собора в Санкт-Петербурге // Труды исторического факультета Санкт-Петербургского университета. №2. СПб., 2010.
17. Киркинен Х. История Карелии с древнейших времен до Ништадского мира // История карельского народа. Петрозаводск, 1998.
18. Кошечкин Б.И. Геоморфология береговой зоны // История Ладожского, Онежского, Псковско-Чудского озер, Байкала и Ханки. Л.: Наука, 1990.
19. Мильков Ф.Н., Гвоздецкий Н.А. Физическая география СССР. Общий обзор. Европейская часть СССР. Кавказ. М. 1986.
20. Отчет об археологических исследованиях 1974 года в Сампсониевском соборе на Выборгской стороне / сост. Г.С. Лебедев, Ю.М. Денисов, В.С. Воинов. Л., 1976. Архив КГИОП. Инв. №1868.
21. Переписная окладная книга Водской пятины 7008(1500) года. Часть 2. //Временник Московского общества истории и древностей. Книги 11,12.
22. Плоткин К.М. Археологическое изучение церкви святителя Василия Великого в Осиновой Роще в 2003 году. // Краеведческие записки. Краеведческие записки: исследования и материалы. Вып. 9: Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга. Краеведческие записки. Исследования и материалы. СПб., 2004.
23. Полное собрание законовъ российской имперіи съ 1649 года. Томъ IV.
24. Ростунов И. И., Авдеев В. А., Осипова М.Н., Соколов Ю. Ф. История Северной войны. 1700-1721. М., 1987.
25. Румянцев А. Суздальцы за Поклонной горой. // Санкт-Петербургские ведомости» № 063 (5436) от 10.04.2015; Алфавитный список селений С. Петербургской губернии, составленный при губернском статистическом комитете. СПб., 1856.
26. Сакса А. И. Карельский перешеек — формирование природного и историко-географического ландшафта // Археология, этнография и антропология Евразии. № 2. — Новосибирск, 2006.
27. Сакса А.И. Приладожская Карелия и область Саво с древнейших времен и до XIV в. // Очерки исторической географии: Северо-запад России. Славяне и финны. СПб. 2001.
28. Сорокин П. Е. Окрестности Петербурга. Из истории ижорской земли. СПб., 2017.
29. Сорокин П.Е. Археологическое наследие Санкт-Петербурга //Культурное наследие Российского государства. СПб., 2000.
30. Список населённых мест Санкт-петербургской губернии. СПб., 1864.

31. Тархов С. А. Изменение административно-территориального деления России за последние 300 лет. [Электронный ресурс]//География. -2001. № 15 (спецвыпуск) <http://geo.1september.ru/index.php?year=2001&num=15>

32. Физико-географическое районирование СССР. Характеристика региональных единиц. Под ред. Проф. К.А. Гвоздецкого. М. 1968. 0.

33. Шаскольский И. П. Борьба Руси за сохранения выхода к Балтийскому морю в XVI в. Л., 1987.

34. Шаскольский И. П. Борьба Руси против крестоносной агрессии на берегах Балтики в 12-13 вв. Л. Наука. 1978.

35. Шаскольский И. П. Борьба Руси против шведской экспансии в Карелии конец XIII — начало XIV в. Петрозаводск, 1987. С. 43.

36. Шуньгина С. Е. Археология Санкт-Петербурга. Почти юбилей с момента первых исследований. // Археология и история Пскова и Псковской земли. Псков, 2021.

37. Saarnisto M. Karjalangeologia: Karjalanluonnonmaisemansynty // Karjalansynty: Viipurinlääniin historia. – Jyväskylä:Gummerus, 2003. Osa 1.

### ***3. Электронные ресурсы.***

1. Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культур Правительства Санкт-Петербурга (<https://kgior.gov.spb.ru/>);

2. Окрестности Петербурга. Сайт (URL: <https://www.aroundspb.ru/karty>).

3. Открытый картографический портал ЭтоМесто: Старые карты городов России онлайн (URL <http://www.etomesto.ru/>).

4. Публичная кадастровая карта. Портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (URL <https://pkk5.rosreestr.ru/>);

5. Федеральное бюджетное учреждение науки Институт истории материальной культуры Российской академии наук. Отдел охранной археологии. Сайт. (URL: <https://www.archeo.ru/>)

6. Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. Сайт. (URL: <https://peterburg-pravo.ru>).

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

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

### **Сведения о проведенных исследованиях**

В процессе проведения экспертизы рассмотрена представленная Заказчиком документация, в соответствии с которой определяется наличие или отсутствие объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками объектов археологического наследия, на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ в границах земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера Ж., земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005575:3326.

Экспертом проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы, принятых от Заказчика, и оценка обоснованности изложенных выводов и предложений.

В документах, представленных для проведения экспертизы, несоответствий не выявлено. Объем представленной документации достаточен для подготовки заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы.

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

Земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера Ж., кадастровый номер 78:36:0005575:3326, расположен в восточной части Выборгского района г. Санкт-Петербург.

Согласно информации Письма Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 28.04.2025 г. № 01-43-11050/25-0-1 земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера Ж., кадастровый номер 78:36:0005575:3326, расположен вне зон охраны объектов культурного наследия.

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

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

Участок расположен вне границ территории исторического поселения, утвержденных приказом Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург».

В то же время сведениями об отсутствии на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера Ж, кадастровый номер 78:36:0005575:3326, объектов археологического наследия и объектов, обладающих признаками объекта культурного (археологического) наследия, Комитет не располагает.

Для определения возможности и целесообразности проведения полевых исследований с целью выявления объектов культурного (археологического) наследия или объектов, обладающих признаками объектов культурного (археологического) наследия был проведен комплекс камеральных исследований, заключающихся в анализе физической географии, и геоморфологи округа исследований с привлечением данных геологии по участку по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера Ж, кадастровый номер 78:36:0005575:3326, характеристике археологической изученности ближайшей окружности указанного участка, анализ истории заселения человеком окружности указанного участка с подробным привлечением исторической картографии, исторических аэрофотоснимков и космоснимков последних 60 лет.

### ***1. Географическая характеристика участка исследований.***

Обследованный земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера Ж, кадастровый номер 78:36:0005575:3326, согласно данным Росреестра<sup>1</sup> локализуется на западной окраине муниципального округа Сергиевское (Парнас) в восточной части Выборгского района Санкт-Петербурга, на севере города федерального значения Санкт-Петербург, в западной части Северо-Западного федерального округа.

Физико-географически объект исследования находится в восточной Европе на территории Западно-Приморской провинции Лесной зоны Русской равнины в подзонах южной тайги и смешанных лесов согласно классификации профессора Н.А. Гвоздецкого.<sup>2</sup> Типология ландшафтов, предложенная Ф.Н. Мильковым и Н.А. Гвоздецким, относит территорию обследования к Приморской провинции смешанных лесов Среднерусской провинции зоны

<sup>1</sup> Публичная кадастровая карта. Портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (URL <https://pkk5.rosreestr.ru>).

<sup>2</sup> Физико-географическое районирование СССР. Характеристика региональных единиц. Под ред. Проф. К.А. Гвоздецкого. М. 1968. С. 68-70.

смешанных лесов Русской равнины.<sup>3</sup> Геоморфологическое районирование относит обследованную территорию к Приневско-Эстонскому району Балтийско-Валдайской области Северорусской провинции геоморфологической страны Русская равнина.<sup>4</sup>

Рельеф южной части Карельского перешейка сложился на основе кристаллических пород раннего и среднего протерозойского интервала (ок. 2 млрд. л.н.). Эти породы выходят на современную дневную поверхность в виде скальных возвышений, вытянутых по линии северо-запад юго-восток. Они образуют изрезанную, шхерную береговую линию севера Карельского перешейка и Приладожья<sup>5</sup>. Наибольшее влияние на формирование современного рельефа Карельского перешейка оказали оледенения четвертичного периода в своей финальной, Валдайской, стадии. Освобождение территории от масс растаявшего ледника, отступившего в 11 тыс. до н. э. до севера Приладожья, привело к формированию у его границ пресноводного Балтийского ледникового озера (существовало 13 000–11 590 л.н.). Таяние ледниковой толщи на территории Средней Швеции около 11 000 л. н. привело к уничтожению порога, отделявшего Балтийское озеро от океана, проникновению соленой воды в Балтийскую котловину, выравниванию общего уровня воды и образованию Иольдиевого моря (11 590–10 700 л.н.). Снижение уровня Балтийского озера после таяния ледника сделало большую часть Карельского перешейка сушей, представленной обнажавшимися кристаллическими породами покрытыми разносоставными осадочными ледниковыми отложениями. Речная эрозия и заболачивание местности продолжали формирование рельефа. Последующее поднятие постледникового рельефа отделило акватории Балтийского моря и Ладожского озера от океана, превратив их в пресноводное Анцилово озеро (10 700–9 500 л.н.). В этот же период произошло обособление Ладожского озера. Причиной послужило поднятие порога его стока в районе Вещево (Хейнйоки), общий спад уровня вод в Анциловом озере и поступление вод Онежского озера через образовавшуюся в 10 000 л. н. р. Свирь.

Продолжавшееся таяние ледников подняло уровень мирового океана. Около 9 500 л. н. соленая вода вновь попала в котловину Балтики образовав Литориновое море (9 500 – ок. 2 500 л.н.) Ок. 6000 л.н. подъем земной коры остановил рост уровня воды в Литориновом море. Он стал падать, приближаясь к современному<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> Мильков Ф.Н., Гвоздецкий Н.А. Физическая география СССР. Общий обзор. Европейская часть СССР. Кавказ. М. 1986. 196,197, 201-203.

<sup>4</sup> Геоморфологическое районирование СССР. М.,1980. С. 21, 29,30.

<sup>5</sup> Сакса А. И. Карельский перешеек — формирование природного и историко-географического ландшафта // Археология, этнография и антропология Евразии. № 2. — Новосибирск, 2006. С. 35.

<sup>6</sup>Saarnisto M. Karjalangeologia: Karjalanluonnonmaisemansynty // Karjalansynty: Viipurinläänin historia. — Jyväskylä:Gummerus, 2003. Osa 1. S. 21–80.

Значительную роль в формировании существующего рельефа Карельского перешейка сыграла Ладожская трансгрессия – неравномерное поднятие земной коры (большее в северной части озера и меньшее в южной). Трансгрессия стала причиной повышения уровня воды в озере до 20-21 м. относительно уровня Литоринового моря. Это привело около 3700 г. до н. э. к прорыву вод р. Сайма в Ладожское озеро, рождению р. Вуоксы и дальнейшему росту уровня воды в системе. Из-за неравномерного подъема, сток сместился из северо-западной части озера в юго-западную и был прорван ок. 1350 г. до н. э. с образованием р. Нева. Зеркала озер значительно сократились в объемах в южной и восточной частях и стали близки к современному уровню<sup>7</sup>.

Последний этап формирования рельефа Карельского перешейка связан с антропогенным воздействием. В 1857 г. был прорыт перешеек на месте стока оз. Суванто в Вуоксу в районе пос. Кивиниеми (Лосево). Это привело к падению уровня воды в верхней части русла р. Вуокса, исчезновению её западного (выборгского) русла и значительному обмелению восточного<sup>8</sup>.

Согласно локальной типологии рельефа Карельского перешейка, разработанной О.М. Знаменской и П.М. Долгухановым, обследованный участок расположен в Приневско-Ладожской геоморфологической провинции Карельского перешейка, в границах Приневской низменности. Гидрография района исследований представлена водоемами Балтийского стока - р. Невой и её правыми притоками. Рельеф региона характеризуется наиболее выровненным (в сравнении с остальными провинциями) характером. Основными его формами выступают абразионные уступы и песчаные береговые валы, перевеянные ветром в специфические комплексы дюн. Вследствие низменного положения и неглубокого залегания водоупорных пород (озерно-ледниковые ленточные глины, суглинки и супеси, морена). Территория заболочена на значительной протяженности.<sup>9</sup>

Обследованный участок расположен в границах северной возвышенной части Приморской низины, в пределах озерно-ледниковой террасы. Гидрография района представлена цепочкой ледниковых озер, соединенных ручьями и протоками, расположенных по восточному краю упомянутой гряды холмов: Финское озеро - река Старожиловка (2,6 км к

<sup>7</sup>Кошечкин Б.И. Геоморфология береговой зоны // История Ладожского, Онежского, Псковско-Чудского озер, Байкала и Ханки. Л.: Наука, 1990. С. 22–23; Сакса А.И. Приладожская Карелия и область Саво с древнейших времен и до XIV в. // Очерки исторической географии: Северо-запад России. Славяне и финны. СПб. 2001. С. 257–271.

<sup>8</sup>Сакса А. И. Карельский перешеек — формирование природного и историко-географического ландшафта // Археология, этнография и антропология Евразии. № 2. Новосибирск, 2006. С. 38.

<sup>9</sup>Долгуханов П. М. О Геолого-геоморфологических условиях залегания некоторых первобытных памятников. // Герасимов Д.В., Лисицын С.Н., Тимофеев В.И. Материалы к археологической карте Карельского перешейка (Ленинградская область) // Памятники каменного века и периода раннего металла. – СПб. 2003. С. 60, 61

западу от участка работ) - Нижнее Большое Суздальское озеро, Среднее Суздальское озеро - Верхнее Суздальское озеро (4,3 км юго-западнее участка работ). Водоемы соединены с Финским заливом Балтийского моря через Лахтинский разлив рекой Каменкой (устье в 11,7 км юго-западнее участка работ). Исторические карты и аэрофотосъемка фиксируют в XVIII – 80-е гг XX столетия в пределах обследованного участка болото. С конца 90-начала 2000х годов округа интересующего нас участка и его восточная часть расторфовываются и поднимаются искусственными подсыпками. Первоначально участок использовался под свалку, позже, как склад под открытым небом. В 2017 году участок подсыпан подношью и заасфальтирован. В настоящее время на территории участка по адресу г. Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулоч, дом 16, литера Ж., кадастровый номер 78:36:0005575:3326 расположено небольшое производство строительных бытовок, производство изделий из металла, парковка автотранспорта. Визуальный осмотр указанного участка, произведенный нами 11 апреля 2025 года, выявил полное покрытие участка асфальтом и бетонными плитами.

## ***2. Основные сведения об историко-культурном наследии региона и оценка вероятности обнаружения объектов археологического наследия.***

В современных границах города федерального значения Санкт-Петербург археологические исследования ведутся со второй четверти XX столетия. Отчёт историографии принято вести от раскопок в Лазаревской усыпальнице Александро-Невской Лавры 1927 года.<sup>10</sup>

На систематической основе археологические исследования ведутся с конца 80 – начала 90-х годов XX столетия.<sup>11</sup> Интенсивность этих работ значительно повысилась со второй половины 2000-х годов. Валообразному увеличению археологических исследований немало поспособствовали научные и охранные археологические работы в округе шведского средневекового города Ньен в Красногвардейском районе г. Санкт-Петербург филиала института культурного и природного наследия под руководством П.Е. Сорокина 1990-х - 2000-х годов. и оптимизация под археологию федерального и местного законодательства.<sup>12</sup> Площадные раскопочные исследования на памятниках Охтинского мыса и его ближайшей округи, доказали широкой общественности перспективность разведок и раскопок на территории застроенного города.<sup>13</sup>

<sup>10</sup> Шуньгина С. Е. Археология Санкт-Петербурга. Почти юбилей с момента первых исследований. // Археология и история Пскова и Псковской земли. Псков, 02021. С 261.

<sup>11</sup> Сорокин П.Е. Археологические исследования в Санкт-Петербурге. // Клио № 7 (103). СПб. 2015. С. 127.

<sup>12</sup> Плоткин Е.М. Правовые основы охраны археологического наследия Санкт-Петербурга // Бюллетень Института истории материальной культуры РАН (охранная археология). Вып. 1. СПб. 2010. С.11-42.

<sup>13</sup> Сорокин П.Е., Поляков А.В., Иванова А.В., Михайлов К.А., Лазаретов И.П., Гукин В.Д., Ахмадеева М.М., Глыбин В.А., Попов С.Г., Семенов С.А. Археологические исследования крепостей Ландскрона и Ниеншанц в

Началом археологического изучения Выборгского района г. Санкт-Петербург следует считать раскопки на у Большого Сампсониевского собора в 11,6 км южнее обследованного участка. Целью работ было выявление остатков деревянной церкви, предшествовавшей собору. Работы велись студентами исторического факультета Ленинградского государственного университета под руководством преподавателей Г.С. Лебедева, Ю.М. Денисова и В.С. Воинова в полевой сезон 1974 года<sup>14</sup>. Результатом исследования стало выявление в округе собора значительного количества могильных плит и кирпичных склепов в том числе и середины XVIII столетия. В полевые сезоны 2007-2008 годов С.Ю. Каргапольцевым, М.Ю. Каргапольцевым и В.Н. Седых было осуществлено археологическое сопровождение плановых работ по устройству внешних сетей электроснабжения и гидроизоляции Сампсониевского собора. В ходе работ выявлены напластования различной степени сохранности и захоронения датируемые XVIII-XIX вв.<sup>15</sup> В 1998 году результатом разведки П.Е. Сорокина на государственную охрану как археологический памятник поставлены руины Осиновецкого редута (земляной крепости начала XVIII столетия).<sup>16</sup> Памятник, получивший название Крепость земляная (Осиновая роща 1), конец XVIII в. находится в 6,62 км к северо-востоку от участка исследований. В 2003 году археологические исследования были проведены на территории усадьбы Е. И. Лопухиной (Левашовых, Вяземских) «Осиновая Роща». К.М. Плоткиным были исследованы остатки фундаментов деревянной церкви Св. Василия Великого в Осиновой Роще, построенной в 1861–1862 гг. архитектором Ф. С. Харламовым.<sup>17</sup> Памятник, получивший статус объекта культурного наследия федерального значения, расположен в 7,05 км к северо-востоку от участка работ.

Этапным для археологического изучения г. Санкт -Петербург в общем и Выборгского района в частности стало с принятием 19 января 2009 года закона Санкт-Петербурга №

устье реки Охты в 2008 г.: Предварительные результаты. // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 3. СПб. 2009. С. 188-204; Сорокин П.Е., Гусенцова Т.М., Глухов В.О., Екимова А.А., Кулькова М.Н., Мокрушин В.П. Некоторые результаты изучения поселения Охта-1 в Санкт-Петербурге. Эпоха неолита – раннего металла. // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 3. СПб., 2009. С. 205-221. и мн. др.

<sup>14</sup> Воинов В. С., Денисов Ю. М., Лебедев Г. С. В память о русской славе. Реставрация собора на Выборгской стороне // Строительство и архитектура Ленинграда. № 9. Л., 1975. С. 40-42.; Отчет об археологических исследованиях 1974 года в Сампсониевском соборе на Выборгской стороне / сост. Г.С. Лебедев, Ю.М. Денисов, В.С.Воинов. Л., 1976. Архив КГИОП. Инв. №1868.

<sup>15</sup> Каргапольцев С.Ю., Каргапольцев М.Ю., Седых В.Н. Архитектурно-археологические изыскания на территории Сампсониевского собора в Санкт-Петербурге // Труды исторического факультета Санкт-петербургского университета. №2. СПб., 2010. С. 258-271.

<sup>16</sup> Сорокин П.Е. Археологическое наследие Санкт-Петербурга // Культурное наследие Российского государства. СПб., 2000. С. 138–148.

<sup>17</sup> Плоткин К.М. Археологическое изучение церкви святителя Василия Великого в Осиновой Роще в 2003 году. // Краеведческие записки. Краеведческие записки: исследования и материалы. Вып. 9: Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга. Краеведческие записки. Исследования и материалы. СПб., 2004. С. 19 – 32.

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» включившего западную часть Выборгского района в территорию предварительных археологических разведок (ЗА).<sup>18</sup> Однако, новостроечные археологические работы в северо-восточной части этой территории не отличались результативностью. В 2016 сотрудниками Отдела охранной археологии ИИМК РАН проведено историко-культурное научное археологическое обследование на объект по адресу: Большой Сампсониевский проспект, дом 66. Работы проводились в 0,75 км севернее обследуемого участка и не выявили археологически изучаемых культурных напластований. В 2018 году все тем же охранным отделом ИИМК были проведены исследования на Сампсониевском православном кладбище Санкт-Петербурга. По адресу Нейшлотский переулок экспедицией под руководством Р.В. Филипенко вскрыто 1200 м и более двухсот захоронений. Получена коллекция, позволившая датировать интенсивное освоение территории второй половиной XIX столетия.<sup>19</sup>

Таким образом, согласно архивно-библиографическим исследованиям, в непосредственной близости от земельного участка – объекта настоящей экспертизы объекты археологического наследия (памятники археологии) не известны. Все известные археологические памятники находятся на значительном расстоянии от обследованного участка:

1. Некрополь Большого Сампсониевского Собора находится в 11,6 км к югу.
2. Крепость земляная (Осиновая роща 1), конец XVIII в. находится в 6,62 км к северо-востоку.
3. Фундаменты деревянной церкви Св. Василия Великого в Осиновой Роще, построенной в 1861–1862 гг. архитектором Ф. С. Харламовым расположен в 7,05 км к северо-востоку от участка работ.

Ниже кратко охарактеризованы ближайшие к участку с кадастровым номером 78:36:0005575:3326 археологические исследования:

<sup>18</sup> 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.» // Электронная публикация. Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. Сайт. URL: <https://peterburg-pravo.ru/zakon/2009-01-19-n-820-7/pr-2.html>. (Дата обращения 18.03.2021).

<sup>19</sup> Федеральное бюджетное учреждение науки Институт истории материальной культуры Российской академии наук. Отдел охранной археологии. Сайт. [Электронный ресурс] URL: [http://www.rescuearcheo.ru/projects\\_2016\\_historyexpert.htm](http://www.rescuearcheo.ru/projects_2016_historyexpert.htm). (Дата обращения 18.03.2019).

В начале августа 2024 года археологической экспедицией ООО «ГЕОКУЛЬТУРА» (начальник экспедиции Н.А. Заботин) были проведены разведочные археологические работы на участке г. Санкт-Петербург, п. Парголово, пер. 3-й Верхний (кадастровый номер: 78:36:0013101:52775). Площадь участка к/н 78:36:0013101:52775 составляет 16 788 м. кв. Участок, обследованный Никитой Александровичем расположен в 0,98 км юго-западнее интересующего нас участка по адресу 5-й Верхний переулок, дом 16, литера Ж., земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005575:3326. Был произведен визуальный осмотр указанных участков с обязательной фотографической фиксацией, заложено 2 археологических шурфа размерами 1х1 м и выполнены 2 зачистки бортов строительного котлована. Под слоем балластных подсыпок работами выявлены напластования стерильные торфа, лежащие на голубом материковом суглинке.<sup>20</sup> В сентябре-ноябре прошлого года Н.А. Заботин продолжил исследование в Сергиевском муниципальном округе Петербурга. были проведены разведочные археологические работы на земельном участке по объекту «Реконструкция путепровода на пр. Энгельса (севернее ж.д. полукольца)» в 0,73 км юга юго-восточнее интересующего нас участка. Протяженность отвода под реконструкцию путепровода составляет 1142,32 м. На этом участке был заложен один разведочный шурф и выполнено несколько зачисток существующих обнажений. Зачистками зафиксированы разносоставные насыпи. В шурфе, поставленном в 0,88 км юга-юго-западнее интересующего нас участка под балластными техногенными подсыпками на глубине 1,3 м прослежен голубой материковый суглинок. Почвы, как и признаков культурного слоя работами не выявлено.<sup>21</sup> Земельный отвод проектируемого объекта «Производственное здание» по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера Ж., земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005575:3326, ранее археологически не обследовался.

Подводя итоги историографического очерка по территории Выборгского района следует выделить некоторые моменты: 1. Археологическую изученность района исследований нужно охарактеризовать как слабую. Большинство работ проводилось на территории памятников, известных по письменным источникам; 2. Ближайшие памятники археологии расположены в 6,62-11,6 км от обследуемой территории, т.е. на значительном удалении от района исследования. 3. Территория участка с кадастровым номером 78:36:0005575:3326

<sup>20</sup> Заботин Н.А. Технический отчет о проведении археологических разведок на территории земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, п. Парголово, пер. 3-й Верхний (кадастровый номер: 78:36:0013101:52775) в Выборгском районе города Санкт-Петербург в 2024 году (Открытый лист №Р018-00103-00/01263517 от 27.06.2024 г.)

<sup>21</sup> Заботин Н.А. Технический отчет о проведении археологических разведок на территории земельного участка по объекту «Реконструкция путепровода на пр. Энгельса (севернее ж.д. полукольца)» в Выборгском районе г. Санкт-Петербург в 2024 году (Открытый лист № Р018-00103-00/01360479 от 28.08.2024 г.)

ранее археологическому обследованию не подвергалась, 4. Ближайшие указанному участку разведывательные работы археологических памятников не выявили

### **3. История освоения человеком округа участка к/н 78:36:0005575:3326.**

Настоящий очерк содержит краткую информацию об истории заселения человеком Выборгского района с акцентом на округу производств работ.

На настоящий момент по археологическим материалам, письменным и картографическим источникам историю освоения человеком округа Суздальских озер и её ближайшее окружение можно отследить только от эпохи средневековья. Южная часть Карельского перешейка и устье р. Нева начали осваиваться человеком в эпоху неолита и раннего металла. Однако памятники в округе озер Хепоярви<sup>22</sup> и Токсово.<sup>23</sup> Лахтинского разлива<sup>24</sup> и многослойное поселение в устье Охты<sup>25</sup> давшие представления о населении края в эпоху камня и палеометалла, находятся на значительном расстоянии от исследуемого региона и в другой геоморфологической ситуации. Стоянки на Охте и Лахтинском озере располагались на террасах Литоринового моря, озерные стоянки у Токсово и Хепоярви предположительно связываются специалистами с Ладожским озером. Переносить результаты указанных работ на водораздельные ледниковые холмы и низины в округе Суздальских озер было бы упрощением. Принято считать, что к середине I тыс. н. э. в округе производства работ уже существовали оседлые финно-угорские племена, занимавшиеся земледелием, скотоводством, охотой и рыболовством<sup>26</sup>.

Описываемый регион принадлежит западной части средневековой волости Корела, заселенной финно-угорским племенем корела, и с как минимум с XI находящимся в торгово-культурной орбите Новгородской республики<sup>27</sup>. Со второй половины XII начинается, постепенно усиливаясь, соперничество за территории Прибалтики, Центральной и Южной Финляндии и Карельского перешейка между Господином Великим Новгородом и Шведским королевством.<sup>28</sup> Началом западной экспансии в непосредственно Карелии следует считать основание в устье р. Вуоксы Выборгского замка в 1293 г., ставшего центром шведского военного и торгового влияния в регионе<sup>29</sup>. Последовавшие на протяжении 30 лет военные действия привели к патовой ситуации: новгородские войска

<sup>22</sup>Верещагина И.В. Поселение Хепоярви в южной части Карельского перешейка. // Неолит-энеолит юга и неолит севера Восточной Европы. СПб. 2003. С. 140-153.

<sup>23</sup>Динцес Л.А. Неолитическая стоянка в Токсове. //Отд. Ленинградского окружного общества краеведения на Финско-Ладожском перешейке. Сер. Финско-Ладожский перешеек. Вып. 2. Л., 1929.

<sup>24</sup>Земляков Б.Ф. Неолитическая стоянка в Лахте / Естествознание в школе, № 2. Л., 1928. С. 70-85; Герасимов Д.В. История изучения, хронология и периодизация памятников эпохи неолита юга Карельского перешейка. / Археологическое наследие Санкт-Петербурга- Вып. 1. СПб., 2003. С. 12-24.

<sup>25</sup>Гусенцова Т. М., Сорокин П. Е. Охта 1 – Первый памятник эпох неолита и раннего металла в центральной части Петербурга. // Российский археологический сборник. Вып. 1. СПб. 2011. С 421-451.

<sup>26</sup>Сакса А. И. Карельский перешеек — формирование природного и историко-географического ландшафта // Археология, этнография и антропология Евразии. № 2. — Новосибирск, 2006. С. 39-43.

<sup>27</sup>Шаскольский И. П. Борьба Руси против крестоносной агрессии на берегах Балтики в 12-13 вв. Л. Наука. 1978. С 29-30.

<sup>28</sup>Киркинен Х. История Карелии с древнейших времен до Ништадского мира // История карельского народа. Петрозаводск, 1998. С 32-35.

<sup>29</sup>Шаскольский И. П. Борьба Руси против шведской экспансии в Карелии конец XIII — начало XIV в. Петрозаводск, 1987. С. 43.

не могли изгнать шведов из западной Карелии, шведам же не удалось закрепиться в северо-западном Приладожье. В 1323 г. между сторонами был подписан Ореховецкий мирный договор. Новгород уступал Шведскому королевству три погоста в западной Карелии: Саволак, Яскис и Эуренпяя. Граница между государствами проходила таким образом по южной по их восточной и южной конечности: от устья р. Сестры на побережье Финского залива и оттуда вверх по течению р. Сестры (Систербека), вплоть до ее истоков, и далее через болото, откуда брала р. Сестра свое начало, до его противоположного конца по водоразделу, вплоть до истока р. Сая, и вниз по ее руслу до впадения Саи в Вуоксу, а затем по Вуоксе до того пункта, где река делает резкий (крутой) поворот на север и где расположен гигантский валун - "Солнечный камень". Таким образом, граница делила пополам Карельский перешеек в направлении с юга на север и шла далее до бассейна оз. Сайма, а затем до побережья Ботнического залива там, где в него впадает р. Пюхайоки<sup>30</sup>. Обследуемая территория лежит восточнее линии исток р. Сестра- исток р. Сая и осталась в пределах орбиты Великого Новгорода, на северном фронтире его земель. Дальнейшая судьба изучаемого региона была связана с крепостью Корела (швед. Кексгольм, совр. Приозерск) – основанной в 1310 г. центром Новгородского, а после 1480 г. Московского влияния на территории Карельского перешейка.<sup>31</sup> В писцовой книге Вотской пятины обследуемая территория упоминается в составе Карбосельского погоста. Наиболее близкий к обследуемому участку населенный пункт - деревня Паркола с русским населением находится в собственности Ореховецкого Никольского монастыря.<sup>32</sup> Противостояние между русскими землями и Швецией на Карельском перешейке не утихало. В ходе Ливонской войны в 5 ноября 1580 г. войсками Понтуса Делагарди была взята Корела а в течении 1580-81 гг. захвачен почти весь Карельский уезд. Территория оказалась под контролем шведов вплоть до Русско-Шведской войны 1590-95 г и заключения Тязвинского мира.<sup>33</sup> В 1609 г. в Выборге был заключён договор о передаче Корельского уезда Швеции в обмен на военную помощь правительству Василия Шуйского против Лжедмитрия II и польской интервенции. Несмотря на активное недовольство (вплоть до принятия присяги Лжедмитрию Корелой, Орешком и Псковом) договор был заключен и корпус Якоба Делагарди выдвинулся для снятия осады с Москвы. Передача уезда не состоялась, что привело к началу военных действий между Швецией и изможденным смутой Московским царством. 2 марта 1611 года после героического сопротивления Корела капитулировала и Карельский уезд в том числе и в пределах изучаемой округи вошел в состав Швеции под названием Кексгольмский лен. Ситуация была закреплена Столбовским мирным договором 1617 г.<sup>34</sup> Обследуемый участок в это время принадлежит к Карбоселскому погосту Кегсхельмского лена провинции Ингерманландия. Первые картографические материалы по изучаемому участку относятся ко времени шведского владычества.

<sup>30</sup> Шаскольский И. П. Борьба Руси за сохранения выхода к Балтичному морю в XVI в. Л., 1987. С 126-140.

<sup>31</sup> Жуков А.Ю. Система расселения и административно-территориального деления Приладожской Карелии // Труды научного центра РАН. №.6 Петрозаводск, 2011. С. 73.

<sup>32</sup> Переписная окладная книга Водской пятины 7008(1500) года. Часть 2. //Временник Московского общества истории и древностей. Книги 11,12. М., 1851,1852. С 232, 233.

<sup>33</sup> История Карелии с древнейших времен до наших дней. Петрозаводск, 2011. С. 104 -133

<sup>34</sup> Там же. С. 115-119

Северная война 1700-1721 г. возвращает земли Карельского перешейка под руку Российского Царства, в том же году ставшего Российской Империей. В 1710 г. был взят Выборг. В 1719 году Петром I к России были присоединены завоёванные на западе земли, в том числе Выборг и Кексгольм (Корелла, Приозерск). В 1721 г. завоевания России в войне со Швецией закрепил Ништадский мирный договор<sup>35</sup>. Оформление административных границ региона началось еще во время Северной войны. Первым «учинен над приращенными нашими войною наследственными провинциями, Ингриею и Карелиею, купно с Эстляндию и иными издревле нам принадлежащими, генеральным губернатором» стал А. Д. Меньшиков уже в 1704 г., приняв титул князя Ингерманландского<sup>36</sup>. Указом Петра I от 18 декабря 1708 г. территория России была разделена на 8 крупных губерний: Московскую, Ингерманландскую (с 1710 Санкт-Петербургская), Архангелогородскую, Киевскую, Смоленскую, Казанскую, Азовскую, Сибирскую<sup>37</sup>. Внутреннее деление губерний менялось: в 1710-1715 гг. они делились на обер-комендантские провинции, в 1715-1719 гг. — на ландратские доли (административно-фискальные единицы). В первой половине XVIII века парголовские земли вошли в состав так называемых донационных земель, раздаваемых Петром I и его преемниками за ратную службу русским вельможам. В 1746 году мыза Парголово была передана Елизаветой Петровной фельдмаршалу П. И. Шувалову вместе с графским титулом. В состав имения входили нынешние земли в районе Парголово, Поклонной горы, Озерков, Шувалова, деревень Каболовки, Старожиловки, Заманиловки и Новоселок. Вскоре граф П.И. Шувалов переселил сюда крепостных из своих имений в Вологодской губернии и Суздальском уезде Владимирской губернии. Они образовали три слободы – Суздальскую, Малую и Большую Вологодские слободы. Названия со временем изменялись. Территория осталась за Шуваловыми на последующие 140 лет.<sup>38</sup> Карты округа обследования начала XVIII столетия не отличаются подробностью и отмечают в обследуемом районе только мызу Парголя.

В январе 1780 г. административной реформой Екатерины II Петербургская губерния была реорганизована, в её составе выделены 7 уездов<sup>39</sup>. Обследованная территория вошла в состав Петербургского уезда, расположенного севернее столицы и граничащего с Великим Княжеством Финляндским. Генеральное межевание последней четверти века и карта Санкт-Петербургской губернии 1792 года фиксирует серьезное развитие территории: помимо Парголовской мызы появляется село «Спасское и суждольское тож» на восточном берегу Нижнего Суздальского озера, а также деревня Старожиловка на восточном берегу Финского озера. В районе обследования отмечено болото.

<sup>35</sup> Ростунов И. И., Авдеев В. А., Осипова М.Н., Соколов Ю. Ф. История Северной войны. 1700-1721. М., 1987. С.176-178.

<sup>36</sup> Сорокин П. Е. Окрестности Петербурга. Из истории ижорской земли. СПб., 2017. С. 166.

<sup>37</sup> Полное собрание законовъ российской имперіи съ 1649 года. Томъ IV. С. 436-439.

<sup>38</sup> Изложено по: Александрова Е. А. Парголово-Parkala. СПб. 2013; Глезеров С.Е. Исторические районы Петербурга от А до Я. СПб. 2013. Румянцев А. Суздальцы за Поклонной горой. // Санкт-Петербургские ведомости» № 063 (5436) от 10.04.2015; Алфавитный список селений С. Петербургской губернии, составленный при губернском статистическом комитете. СПб., 1856. С. 3-5.

<sup>39</sup> Тархов С. А. Изменение административно-территориального деления России за последние 300 лет. [Электронный ресурс]//География. -2001. № 15 (спецвыпуск) <http://geo.1september.ru/index.php?year=2001&num=15> (дата обращения 4.07.2021).

В XIX в исследуемая территория находилась в третьем стане по Выборгскому тракту.<sup>40</sup> Картматериалы XIX подробно фиксируют развитие округа Шуваловских имений. В начале века по восточному берегу Суздальского озера, а также на высоких берегах р. Староселки располагались (с юга на север) слобода Суздальская или Ближнее Парголово, деревня Шувалова, деревня Заманиловка, деревня Старая, Большое (Большая Вологодская слобода) и Малое Парголово (Малая Вологодская слобода). На обследуемом участке карты фиксирую болото. К середине XIX в. населенные пункты Шуваловского владения почти сливаются, слободы с юга на север получают порядковую нумерацию, проводится мелиорация сельхоз угодий к востоку от озера. На обследуемом участке прослежено поле на краю болота. В 1865 году часть угодий Шуваловых была выкуплена казной для образования дочерней немецкой колонии от уже существующей с XVIII в немецкой общины в Новосаратовке.<sup>41</sup> Картматериалы второй половины XIX начала XX вв. Фиксируют дальнейшее развитие поселений на высоких участках коренного берега Суздальских озер и реки Староселки, связанное в том числе с открытием железнодорожной линии Санкт-Петербург — Гельсингфорс в 1869 году и, как следствие, популяризацией Парголово как курортного поселка. Обследуемый участок все также находится в центре заболоченной низины. В административном отношении Екатерининское деление Санкт-Петербургской (Санктпетербургской) губернии просуществовало вплоть до объединения Петроградского (быв. Петербургского) и Шлиссельбургского уездов в 1923 г.<sup>42</sup> Ознакомление с советской и картографией дало следующие результаты: обследуемый участок представлял собой заболоченную низину севернее городской застройки. Аэрофотосъемка 70х -гг. Фиксирует по южному краю участка железнодорожную насыпь, ведущую к складским комплексам восточнее участка. В 80-х гг. XX века начинается строительство Смоленского проспекта изрядно оживившую в дальнейшем застройку оруги интересующего нас участка. Южнее железной дороги идет застройка многоэтажными жилыми домами. С ростом новых жилых районов севернее железной дороги (Парнас, Парголово и пр.) появилась необходимость в широкой автомобильной дороге, соединяющей их с центром. В 2002 году был построен существующий путепровод проспекта Энгельса через железную дорогу севернее пересечения со Смоленским проспектом. Прокладка автомобильной дороги предполагает предварительное снятие плодородного слоя до минерального (материкового) грунта. Поучившийся транспортный узел, сочетающий автомобильную и железнодорожную инфраструктуру, привел к появлению в округе работ складских комплексов и крупных торговых центров,

<sup>40</sup>Список населённых мест Санкт-петербургской губернии. СПб., 1864. С. 21.

<sup>41</sup> Иванова Н.И. По немецким колониям Санкт-Петербурга и окрестностей. Путеводитель. (Материалы для проведения экскурсий по немецким колониям Санкт-Петербурга и окрестностей). С. 43.

<sup>42</sup> Административно-территориальное деление Ленинградской области. Л., 1973. С.10.

коммуникации к которым прокладывались параллельно автодорогам. С 2000-х годов участок работ используется под хранение грунта либо свалку. Восточная часть участка подсыпана, южная частично заболочена. В 2017 году участок полностью подсыпан и выровнен.

Таким образом участок по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера Ж, кадастровый номер 78:36:0005575:3326, на протяжении XVII – первой половины XX вв. представляет собой подболоченную низину, а за тем сельхозугодья на северной периферии г. Санкт-Петербург. Лучше всего развитие территории этого участка можно проследить по историческим картматериалам, аэрофотосъемке середины - второй половины XX столетия и разновременным космоснимкам.

#### ***4. Обзор и анализ картографических источников.***

Наиболее ранние поземельные описания района участка проектирования составлялись с конца XV в., но на протяжении XV – XVII столетий это были именно письменные описания, не сопровождавшиеся картами в нашем современном понимании. Составлявшиеся в это время карты служили целям общего представления о крупных географических объектах. Наиболее подробные Генеральная карта провинции Ингерманландия, составленная в 1678-1688 гг. Белиингом и Карта бывших губерний Иван-города, Яма, Капорья, Нэтеборга составленная в 1827 года. штабс-капитаном Бергенгеймом из материалов, найденных в шведских архивов на 1676 год фиксируют по восточному берегу Суздальских озер и далее западнее р. Старожиловка дорогу на из г. Ньен в Выборг (Выборгский тракт). Ближайшими к объекту исследований населенными пунктами являются Кrog на восточном берегу Нижнего Суздальского озера и Parkala и Parkala by. Восточнее тракта, в границах Объекта исследований картматериалы и письменные источники не фиксируют застройки или других следов человеческой деятельности. План местности, занимаемой ныне Санкт-Петербургом, снятый в 1668 году поселений восточнее выборгского тракта не отмечает.

Наиболее ранние карты, охватывающие территорию г Санкт-Петербурга, созданные в начале – середине XVIII века, не захватывают территорию участка проектирования. При их привязке чаще всего участок проектирования оказывается либо за полем карты (напр., карта барона А. Кронъюрта "Nie Stadt mit der Legend auf 2 Stunden", 1698 г., Карта Петербурга 1716 г.). Общие карты Санкт-Петербургской губернии начала -середины XVIII века (просмотрены 1727, 1730, 1734, 1742, 1745, 1749, 1750, 1764, 1770 и др.) годов при всей схематичности отражают ситуацию, аналогичную планам времен шведского владычества. Наиболее информативными кажутся планы среднего масштаба. Так, например, карта части Ладожского озера и Финского залива с прилегающими землями 1730 года прослеживает восточнее мыз Паркудя и Мистола обширную заболоченную низину.

В правление Екатерины II информативность картматериалов существенно увеличивается. По всей вероятности, на рост качества съемки серьезно повлияло генеральное межевание 1766-1788 гг. поднявшее уровень отечественных землемеров и создавшее в европейской части России полноценный кадастр. План Санкт-Петербурга 1776 года, План генерального межевания 1786 года, «Карта Санкт-Петербургской губернии и прилегающих областей, на 40 верст от Санкт-Петербурга. Нарисована прапорщиком Соколовым 1 марта 1792 года и другие доступные карты второй половины XVIII в. Не фиксируют населенных пунктов восточнее шуваловских слобод на Выборгской дороге. В границах интересующей нас округи – заболоченная и залесенная низина.

Однозначно освоенной и заболоченной показана территория участка проектирования на картах начала XIX века: «План Петербурга авторства Савинкова» (1804 г.), «Карта окружности Санкт-Петербурга 1810 года» (Alexander Wilbrecht), «Семитопографической карте, включающей окружность Санкт-Петербурга», сочиненную майором Теслевым (1810 г.), «Топографической карте окружности Санкт-Петербурга» (1817 г.), «Плане города С. Петербурга, составленном на основании топографической съемки 1828 года и дополнительных сведений» (автор А.Л. Майер, план отражает состояние местности 1828-1830 гг.).

Значительные изменения в точности создаваемых карт, количестве и качестве топографической нагрузки связаны с работой деятельностью генерал-майора, (с 1831 г. генерал-лейтенанта) Ф.Ф. Шуберта в качестве директора Военно-топографического и гидрографического депо и руководителя Корпуса топографов. С 1820 года под его руководством проводится триангуляция и топографическая съёмка Петербургской и других губерний Империи, чертятся карты и лоции, точность которых превосходит карты предшествующего времени. На «Топографической карте Санкт-Петербургской губернии» масштаба 1 верста в 1 англ. дюйме, надежно совмещающейся с современными картами. Участок проектирования локализуется в обширной заболоченной низине между населенными пунктами на восточном берегу Суздальских озер и населенными пунктами по правому берегу Охты в её среднем течении (Лаврики, Мурино и прочее). Так же показана местность в районе участка проектирования на всех картах, выпущенных на основе указанной (3-х- и 10-верстках).

Аналогичным образом – как участок в не угодьях, восточнее Выборгской дороги и западнее дороги Бугры – Карбоселки показана территория проектирования и на картах середины XIX столетия. других картах (напр., «Карта Петербурга из Указателя жилищ и зданий авторства Аллера 1822, План Петербурга в царствование Николая I с 1833 по 1838, карте окрестностей Петербурга в атласе Флемминга (1854 г), карта Петербурга издания

Кораблева и Сирякова и др.). На трехверстной отметить, что на трехверстной военно-топографической карте Санкт-Петербургской губернии, изданной в 1855 г., в районе участка проектирования отмечена обширная залесенная и заболоченная низина.

На картах второй половины XIX столетия, несущих еще большую топографическую нагрузку и весьма надежно совмещающихся с современными, участок проектирования уверенно показан как участок на северо-восточной окраине массива заболоченного леса. Территории восточнее участка работ и западнее железной дороги заняты полями. Для примера, как наиболее точные, даны военно-топографические карты С.-Петербургской и Выборгской губерний 1868 г. и С.-Петербургской губернии 1890 г. Многочисленные атласы Петербурга и карты С. Петербургской губернии, выпущенные в Российской Империи в начале XX века (например атласы Гаша, атласы путеводителей Суворина или двухверстовая карта центра Санкт-Петербургской губернии 1913 года) рисуют аналогичную картину: мелиоративная сеть расширяется от Парголово на восток и от Бугров на запад, освобождая значительные площади под сельхозугодья. Однако обследованный участок расположен в центре обширного болота

В Советской республике ситуация меняется не значительно. Применение системной мелиорации делает свое дело и обследованный участок становится частью земель сельхозназначения. Карта Ленинграда 1934 года и аэрофотосъемка Luftwaffe в 1942 г. как и аэрофотосъемки 1966 и 1972 гг. исследуемую территорию не отражают. Несколько лучше дело обстоит финскими картами Ленинградской области 30-40 х гг. XX столетия. На километровом плане 1930-х годов ситуация аналогична картам времени Российской империи: обследованный участок расположен в центральной части заболоченной низины. Карты 40-х годов фиксируют по краю болота железнодорожные пути. Болото отмечено значком «торф». На аэрофотосъемке 1978 года южнее участка видна железнодорожная насыпь, на месте интересующего нас участка – водоем. Аэрофотосъемка 1980 года отмечает прокладку существующей уличной сети. Севернее и западнее участка с кадастровым номером 78:36:0005575:3326 прослеживаются мелиорированные сельхозугодья, южнее и восточнее – складские комплексы. На обследуемом участке съемка фиксирует водоем правильной формы - предположительно остатки штреков торфодобычи. Аэрофотосъемка 1984 года фиксирует в округе участка активные земельные работы. Спутниковая карта Ленинграда 1991 год, и последующие спутниковые съемки ресурса Google Earth за период с 2000 по 2017 год фиксируют в восточной части участка склады. В западной заросший пустырь и кирпичное двухэтажное здание. В 2017 году здание сносят, западную часть подсыпают и выравнивают. С 2017 по 2022 год территория используется под стоянку и склад.

Подводя итоги анализа картографического материала, можно констатировать, что картматериалы и письменные источники XVIII-конца XX вв. фиксируют в границах обследованного участка подболоченную низину. Ближайшими историческими населенными пунктами в районе производства работ были населенные пункты по Выборгскому тракту на восточном берегу Суздальских озер и возникшая во второй четверти XIX восточнее участка мыза Бугры. Хозяйственное освоение обследуемой участка, согласно письменным и картографическим источникам, началось не ранее 80х гг. XX в. До 1984 года в границах участка с кадастровым номером 78:36:0005575:3326 прослежены заболоченная низина. В первой половине XX века на участке, возможно, велись торфоразработки. Освоение участка работ стала возможна только конце XX столетия с применением свабойной и мощной землеройной техники, карьерных подсыпок.

#### **5. Общие сведения о земельном участке.**

Обследованный участок в плане - неправильный многоугольник, вытянутый по линии запад северо-запад - восток юго-восток длинной стороной. Площадь участка с кадастровым номером 78:36:0005575:3326 составляет 3447 +/- 21 м<sup>2</sup>. Объект исследования расположен в промышленной зоне на северо-западе квартала, ограниченного с юга 3-им Верхним переулком, с запада - проспектом Энгельса, с севера – 6-м Верхним переулком, с востока Домостроительной улицей. Участок относится к категории земель населенных пунктов. Разрешен к использованию для размещения промышленных объектов. Участок западной и центральной части заложен бетонными плитами, в восточной и южной засыпан щебнем и асфальтовой крошкой. На момент визуального осмотра (11 апреля 2025 года) его территория использовалась для хранения бытовок и контейнеров. Осмотр выбросов геологических буров не выявил насыпные грунты и материковый голубой суглинок. Почвенные напластования или торф в составе отсутствовали. - Рельеф участка плоский, выровненный строительной техникой, и частично забетонирован (перепад высот в Балтийской системе 1977 года составляет 28,06-28,53 на незастроенных участках в западной части и 27,92-28,08 – в восточной части). По восточному краю участка и северной его части проложена ливневая канализация. Перечень характерных точек границ земельного участка содержится в градостроительном плане земельного участка. Согласно предоставленному градостроительному плану земельного участка, проект планировки участка не разрабатывался и не утвержден.

#### **6. Анализ документации.**

##### **6.3. Проектируемое сооружение (по АР).**

Согласно изученной нами документации а участке по адресу г. Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера Ж., кадастровый номер 78:36:0005575:3326 планируется строительство одного пятиэтажного производственного здания. Проектируемый объект в плане представляет собой прямоугольный объем с одним вырезанным углом. Размеры здания в осях 36 х 41,3 м, общая площадь - 4994,64 м кв. Строительство предполагается на железобетонном каркасе с внешними стенами из сэндвича панелей на минеральной вате, внутренними из переборочного камня.

#### *6.4. Инженерно-геологические изыскания (по ЭколТО).*

В мае 2025 года сотрудниками ЗАО «ЛенТИСИЗ» под руководством геолога Бойцова А.А. на участке по адресу г. Были проведены инженерно-экологических изыскания. Их целью было прогнозирование возможных изменений инженерно-экологических условий в целях получения необходимых и достаточных материалов для обоснования и подготовки документов при различных видах градостроительной. Согласно сведениям отчета округа обследуемого участка относится к естественно подтопленным территориям в связи с глубиной среднегодового уровня подземных вод менее 3 м, в соответствии с п. 5.4.8 СП 22.13330.2016. В соответствии с СП 11-105-97 часть II, Приложение И, по критериям типизации территории по подтопляемости участок относится к сезонно (ежегодно) подтопленные в естественных условиях – I-A-2. Визуальный осмотр участка констатирует отсутствие на участке почвенного слоя. Территория покрыта бетонными плитами, насыпным грунтом и щебнем. Как следствие практически отсутствует растительный покров, представлен лишь единичными древесными видами подроста и травянистыми растениями. В территория заметно трансформирована деятельностью человека, подвергается перманентному антропогенному воздействию и не представляют ценности в качестве естественной среды обитания для животных. Таким образом участок изысканий представляет собой подтопляемую антропогенно-преобразованную территорию производственной зоны вблизи железнодорожных путей.

#### *6.5. Инженерно-геологические изыскания (по ГеолТО).*

В мае 2025 года бригадой ЗАО «ЛенТИСИЗ» под руководством геолога Бойцова А.А. на участке по адресу г. Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера Ж., кадастровый номер 78:36:0005575:3326 было произведено геологическое бурение и выполнен сбор образцов грунта для дальнейшего анализа. Пробурено 5 скважин глубиной до 23 метров. Образцы грунтов, отобранные при бурении, сданы в грунтовую лабораторию ЗАО

«ЛенТИСИЗ». Камеральная обработка полевых материалов, результатов лабораторных исследований, а также составление заключения ведущим инженером-геологом Э.В. Юдичевой в соответствии с требованиями СП 47.13330.2016, СП 11-105-97, СП 22.13330.2016, ГОСТ 25100-2020, ГОСТ 9.602-2016, РД 34.20.509. Графические материалы составлены по ГОСТ 21.302 – 2013. Глубина скважин позволила исследовать напластования до верхних стадиялов Московского (предпоследнего) оледенения. Верхняя часть исследованных напластований сложена техногенными грунтами мощностью от 1,7 до 2,1 м. На участке скважин №№ 3 и 5 техногенные грунты перекрыты бетонными плитами мощностью до 0,2 м. Состав насыпных грунтов описан как пески и супеси с щебнем, гравием и галькой, обломками кирпичей и древесины) до 15%, с примесью органических веществ. Специалисты отмечают существенную водонасыщенность техногенных грунтов. Антропогенные подсыпки неоднородны по составу и плотности сложения. Выделяются пески пылеватые, перемешанные с супесями пластичными, со строительным мусором (с щебнем, гравием и галькой, обломками кирпичей и древесины) до 15%, с примесью органических веществ и пески гравелистые, перемешанные с супесями пластичными, со строительным мусором (с щебнем, гравием и галькой, обломками кирпичей и древесины) до 30%, с примесью органических веществ. Сроки отсыпки - более 10 лет. В грунтах при визуальном описании керна было зафиксировано большое количество мусора – обломки кирпичей, щебня. Нивелировочные подсыпки из мешаного грунта и строительного мусора подстилает пачка озерно-ледниковых отложений Балтийского ледникового озера. Являющаяся материком для археологических памятников. Судя по отсутствию в бурах торфа или плодородных грунтов перед началом застройки участка была проведена его растофовка до минерального материка и подсыпка строительным мусором.

На основании представленной в ГеолТО геоморфологической и физико-географической характеристики, визуального осмотра и данных анализа 5 буровых колонок необходимо констатировать уничтожение естественно складывавшихся напластований в результате строительной деятельности последних десятилетий XX века.

### **Обоснование выводов экспертизы**

Выводы экспертизы базируются на фактах и сведениях, выявленных и установленных в результате проведенных исследований, а именно:

1. Представленная заказчиком на экспертизу техническая документация по составу и содержанию соответствует требованиям Федерального закона № 73 «Об объектах

культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» от 25.06.2002 г. (№ 73-ФЗ)/

2. Изученная документация и привлеченные источники содержат полноценные сведения об испрашиваемом земельном участке и исчерпывающую информацию, необходимую для принятия решения о возможности проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ.

3. Документация, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ подготовлена на основе объективных данных, полученных в результате историко-архивных исследований, инженерных и геологических изысканий и натурно-рекогносцировочных работ.

4. Высокая степень хозяйственной освоенности участка проектирования подтверждается материалами инженерно-геологических изысканий.

По итогам анализа представленной документации факт отсутствия объектов, обладающих признаками объектов культурного (археологического) наследия на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 16, литера Ж, кадастровый номер 78:36:0005575:3326, считать доказанным. Необходимость проведения полевых археологических работ (разведок) на участке изысканий отсутствует.

### **Вывод**

Экспертом сделан вывод о возможности (**положительное заключение**) проведения земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ в границах земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 16, литера Ж, кадастровый номер 78:36:0005575:3326, в связи с отсутствием на указанном земельном участке выявленных объектов культурного (археологического) наследия и объектов, обладающих признаками объектов культурного (археологического) наследия

---

*К.Э. Герман*

*24 июля 2025 года*

*Документ оформлен в электронном виде и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с п. 22 Положения о Государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства от 25.04.2025 г. № 530.*

**Перечень приложений к экспертизе:**

Приложение 1. Альбом иллюстраций.

Приложение 2. Копия договора подряда № 33/07-25-ДОГ от 18 июля 2025 г. между ИП «Аврух Лев Григорьевич» и государственным экспертом К.Э. Германом на проведение Государственной историко-культурной экспертизы.

Приложение 3. Копия документов об аттестации государственного эксперта;

Приложение 4. Копии документов, предоставленных Заказчиком:

- Копия письма Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга № 01-43-11050/25-0-1 от 28.04.2025.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005575:3326.
- Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005575:3326.
- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации для объекта: «Производственное здание» по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера Ж., земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005575:3326.

## Приложение 1

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ по объекту земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера Ж., земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005575:3326

Альбом иллюстраций.

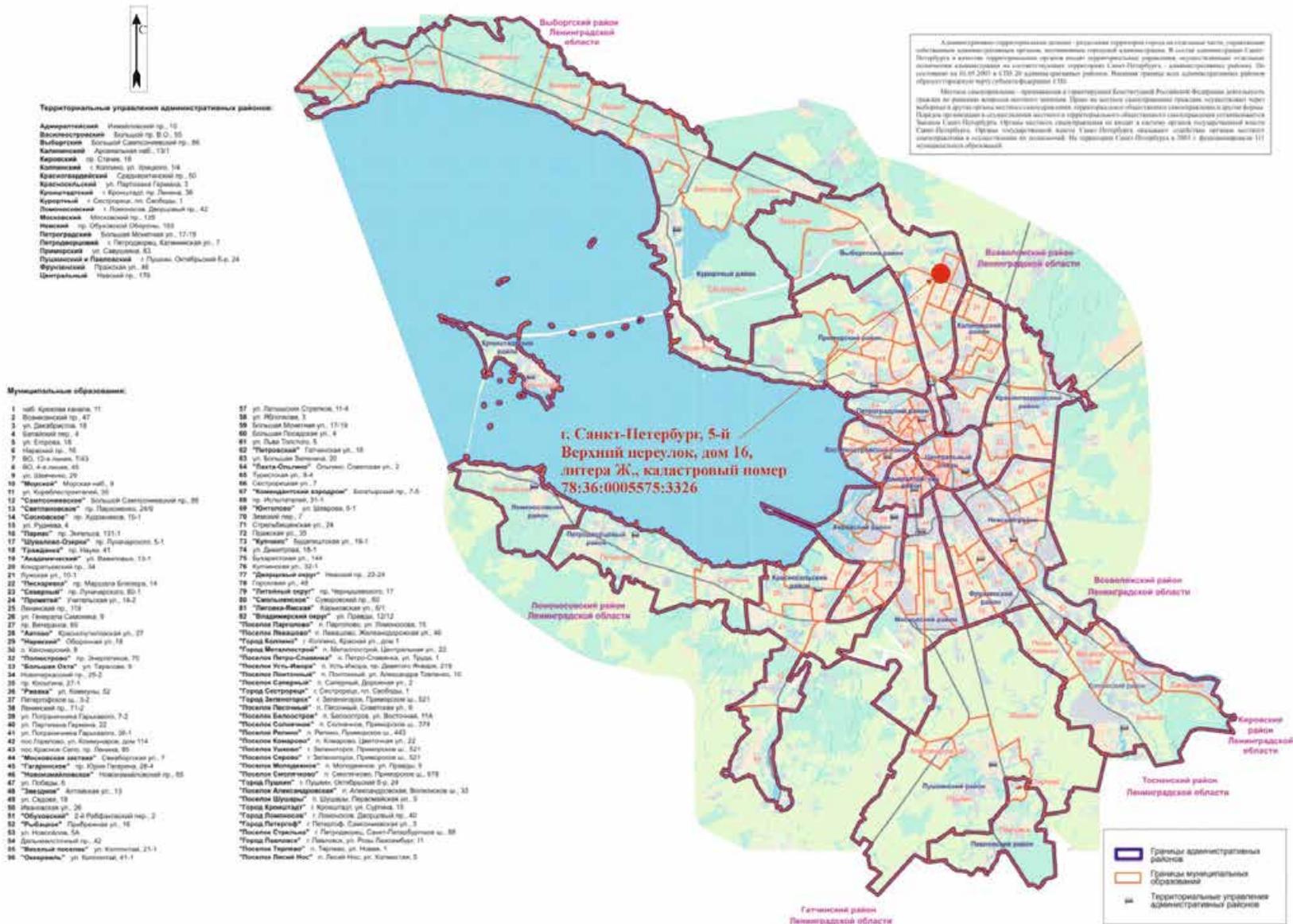


Рис. 1. Место проведения работ на не масштабированном плане административно-территориального деления Санкт-Петербурга.



Рис. 2. Место проведения работ на не масштабированной схеме территориально-административного деления Выборгского муниципального района Санкт-Петербурга.

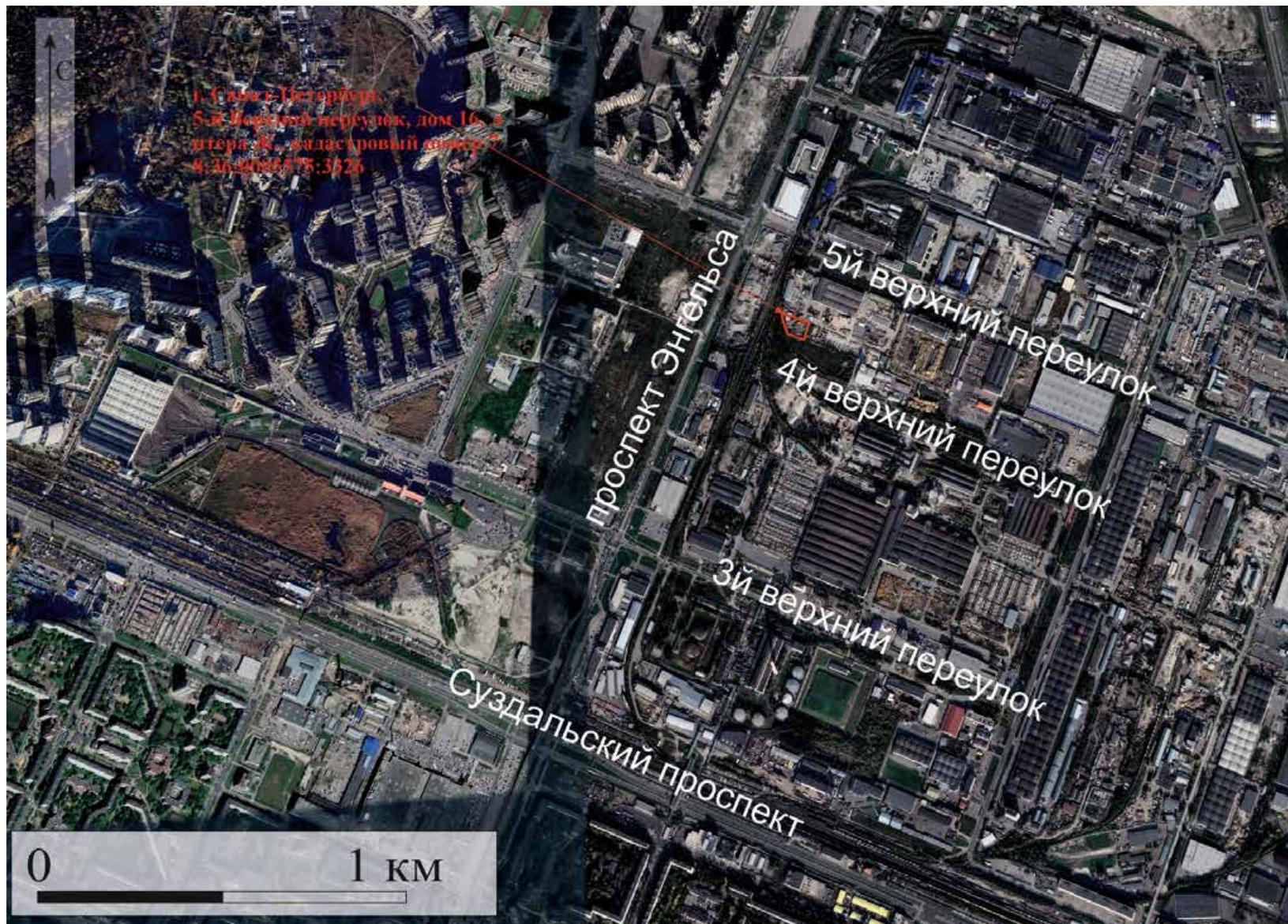


Рис. 3. Месторасположение земельного участка с кадастровым номером 78:13:0007404:3658 по адресу г. Санкт-Петербург, улица Фучика на масштабированном космоснимке интернет ресурса Google Earth (<https://www.google.com/earth>).



Рис. 4. Месторасположение земельного участка с кадастровым номером 78:13:0007404:3658 по адресу г. Санкт-Петербург, улица Фучика на масштабированном фрагменте публичной кадастровой карты России интернет сайта Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru>).

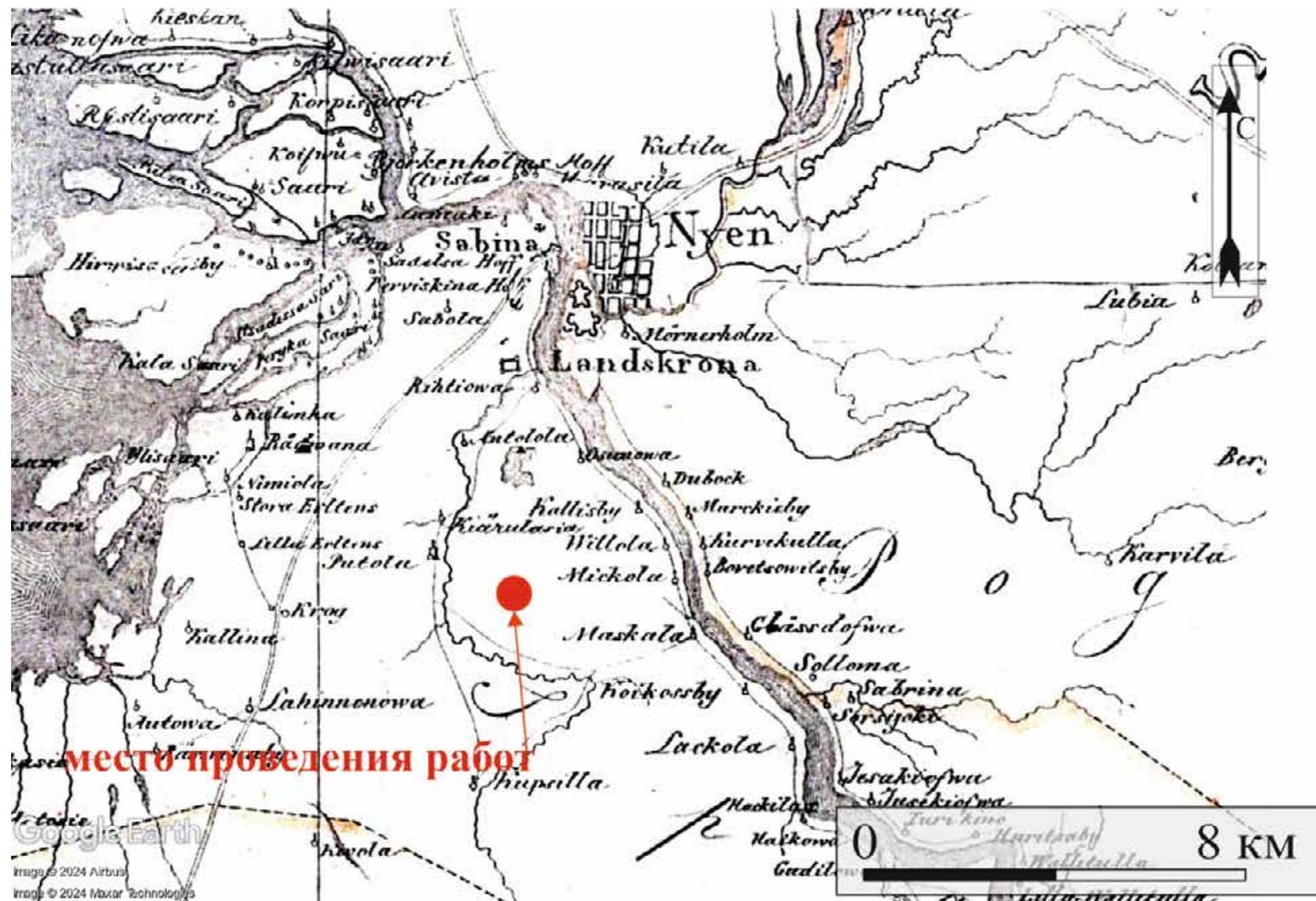


Рис. 5 . Месторасположение обследованного участка на фрагменте Карты бывших губерний Иван-города, Яма, Капорья, Нэтеборга составленной по масштабу 1:210000 1827 года. под присмотром Генерал-Майора Шуберта Генерального Штаба Штабс Капитаном Бергенгеймом 1м из материалов, найденных в Шведских Архивах показывающая разделение и состояние онаго края в 1676 году.

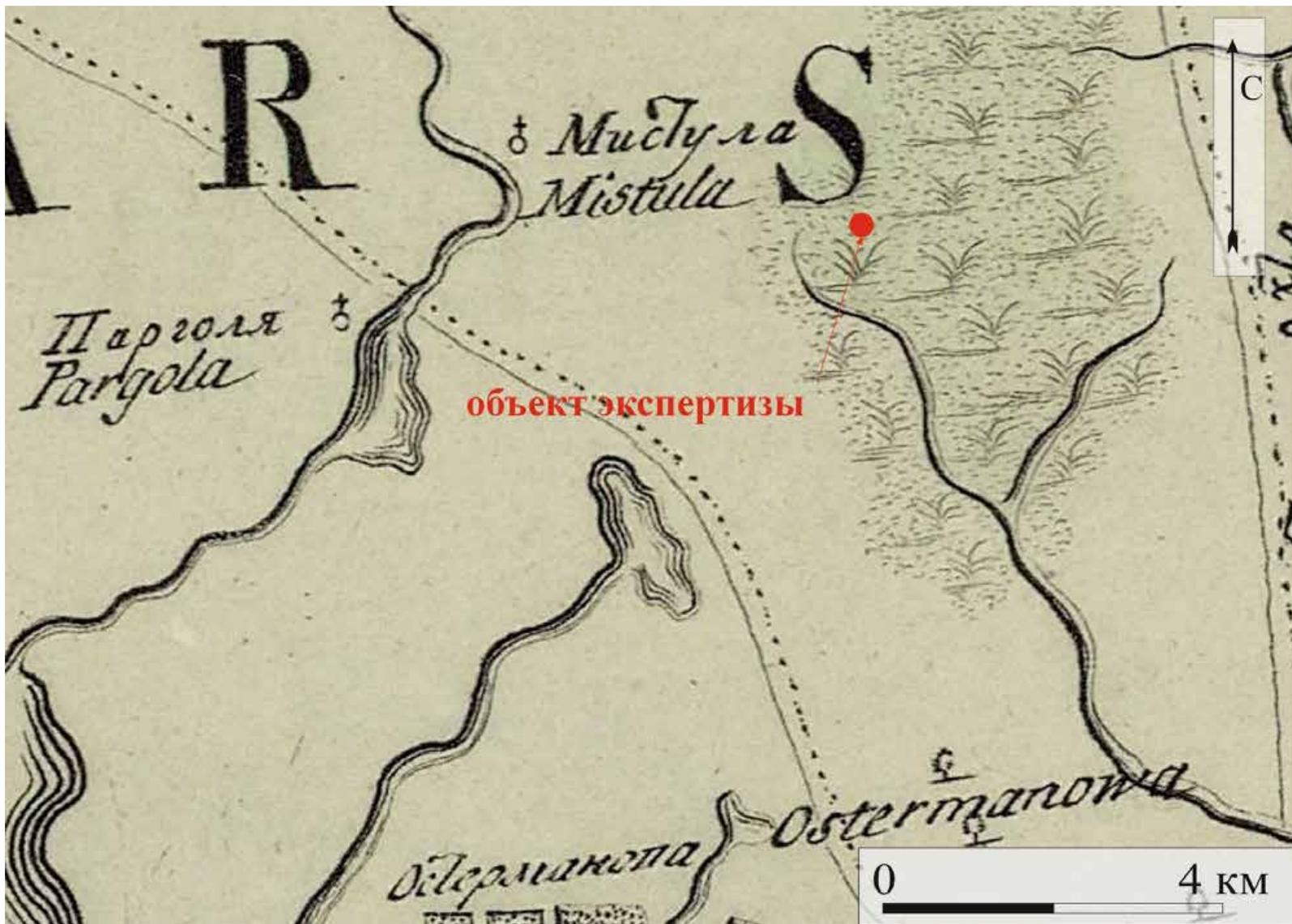


Рис. 6 . Месторасположение обследованного участка на фрагменте карты части Ладожского озера и Финского залива с прилегающими землями 1730 года.

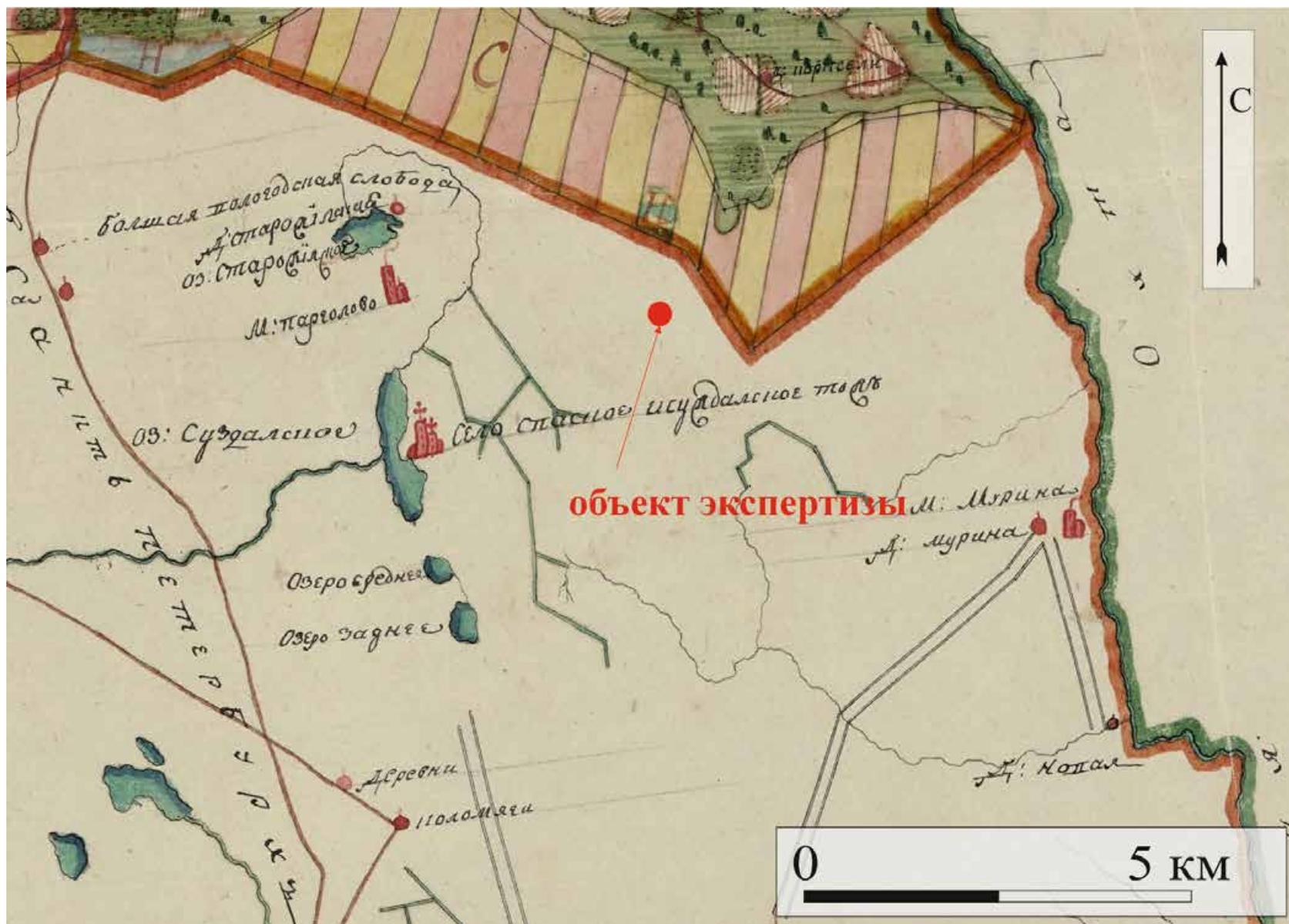


Рис. 7. Месторасположение обследованного участка на фрагменте гометрического генерально плана Санкт-Петербургского уезда 1787 г.

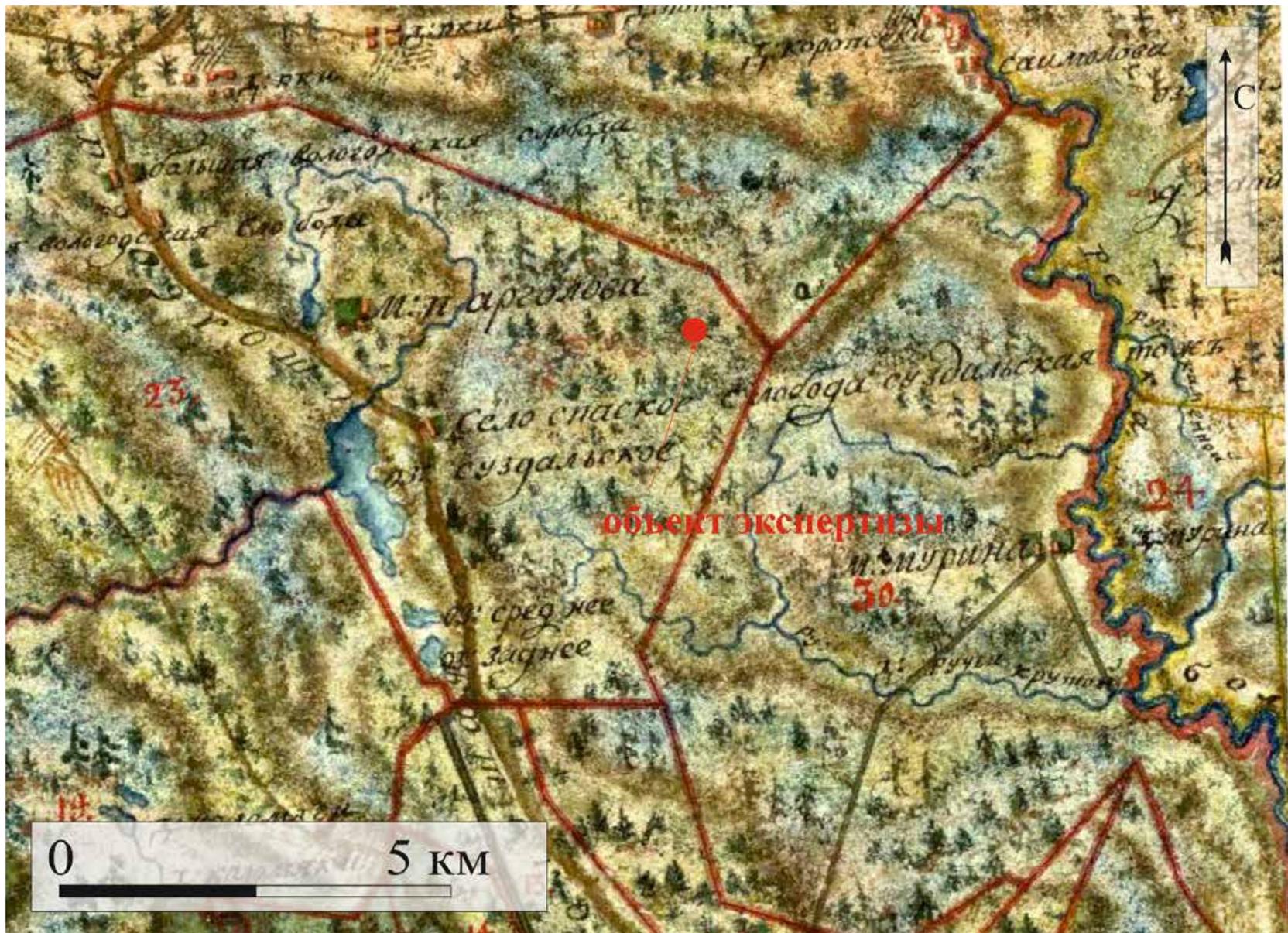


Рис. 8. Месторасположение обследованного участка на карте Санкт-Петербургской губернии 1792 года.

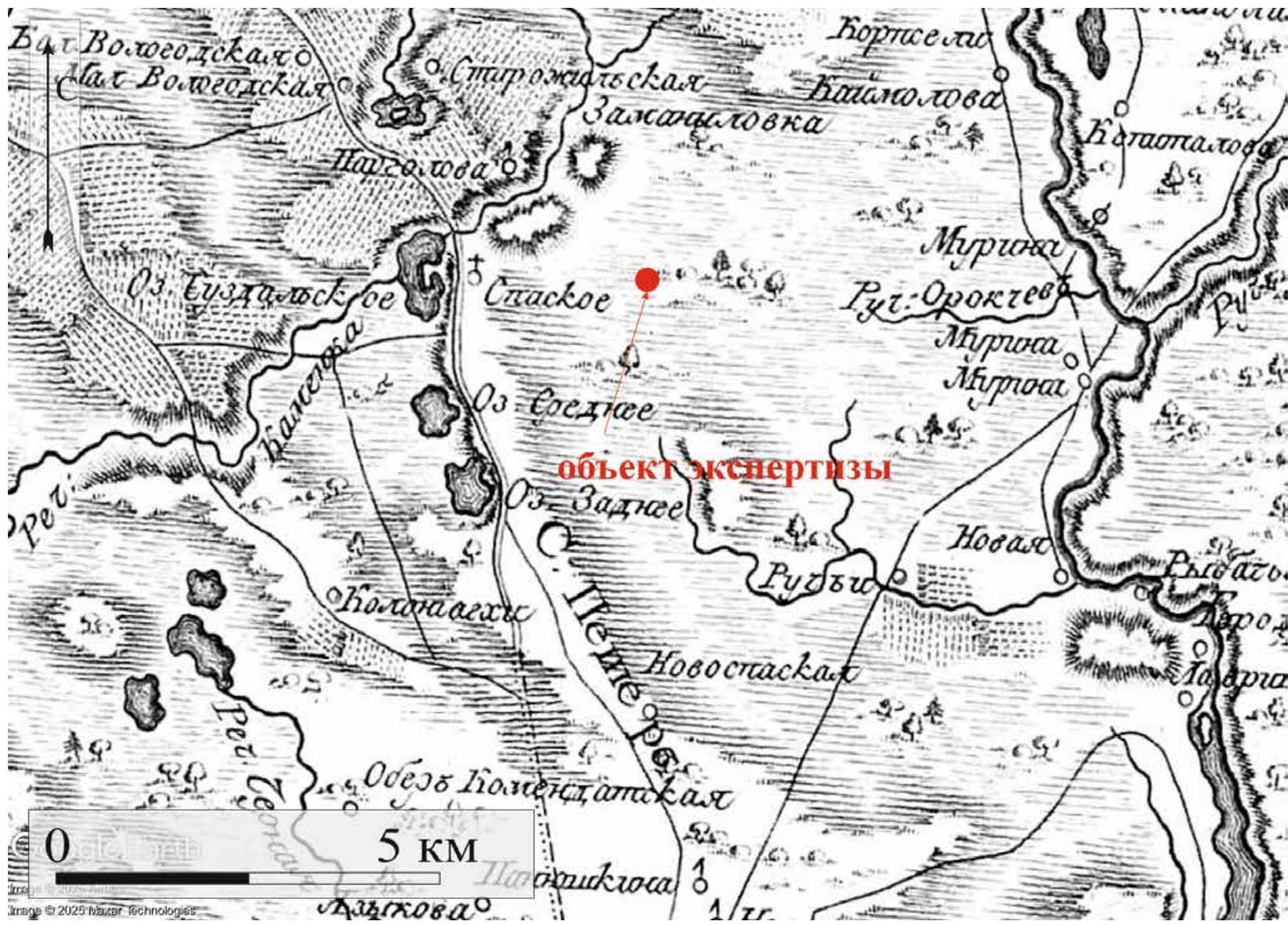


Рис. 9. Месторасположение обследованного участка на семи топографической карте окружности С.Петербурга и Карельского перешейка 1810 г.

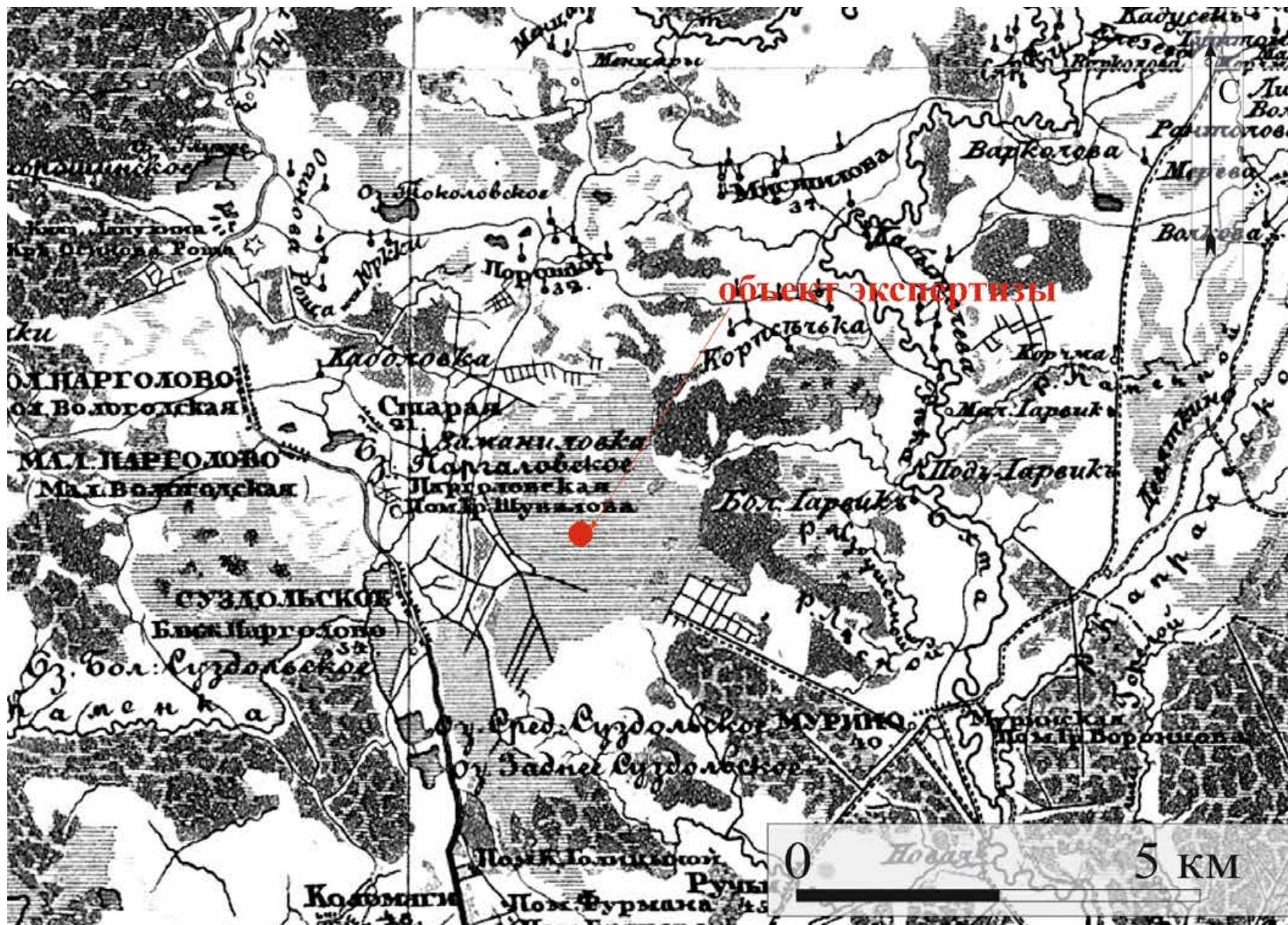


Рис. 10. Месторасположение обследованного участка на пятиверстной топографической карте С.-Петербургской губернии 1834 г. Ф.Ф. Шуберта.

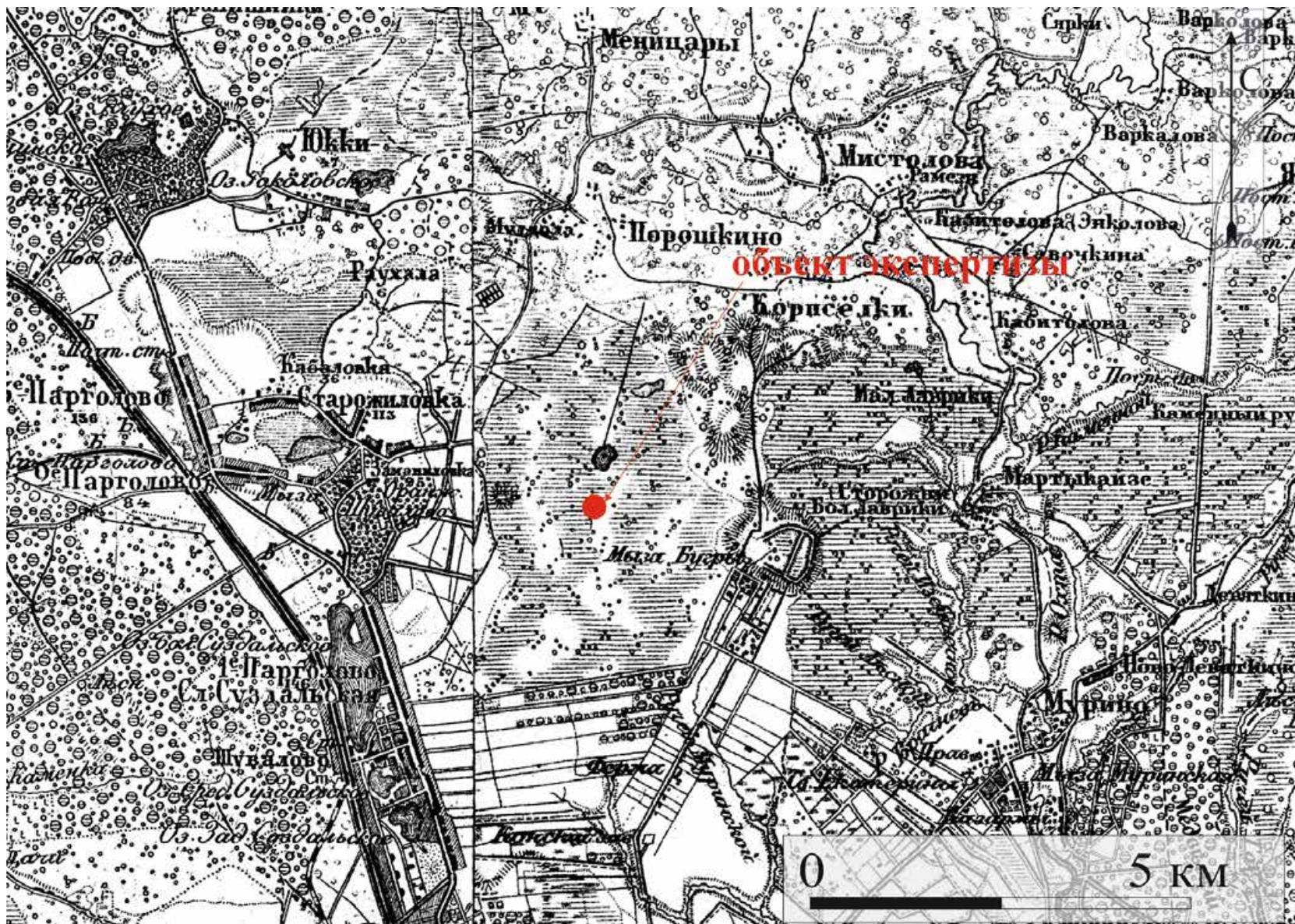


Рис. 11. Месторасположение обследованного участка на трехерстной топографической карте С.-Петербургской губернии 1855 г. Ф.Ф. Шуберта.

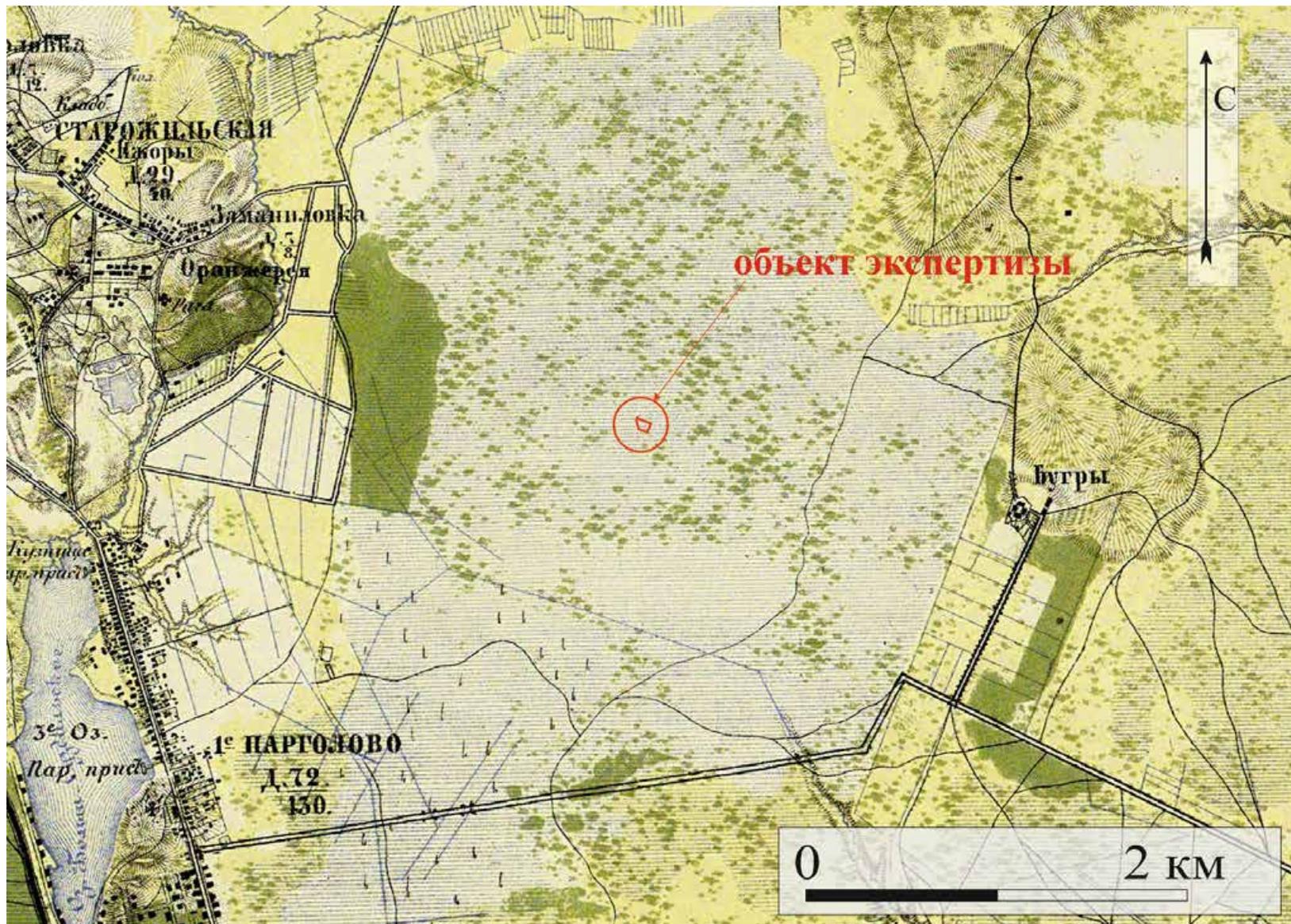


Рис. 12. Месторасположение обследованного участка на военно-топографической карте С.-Петербургской и Выборгской губерний 1868 г.

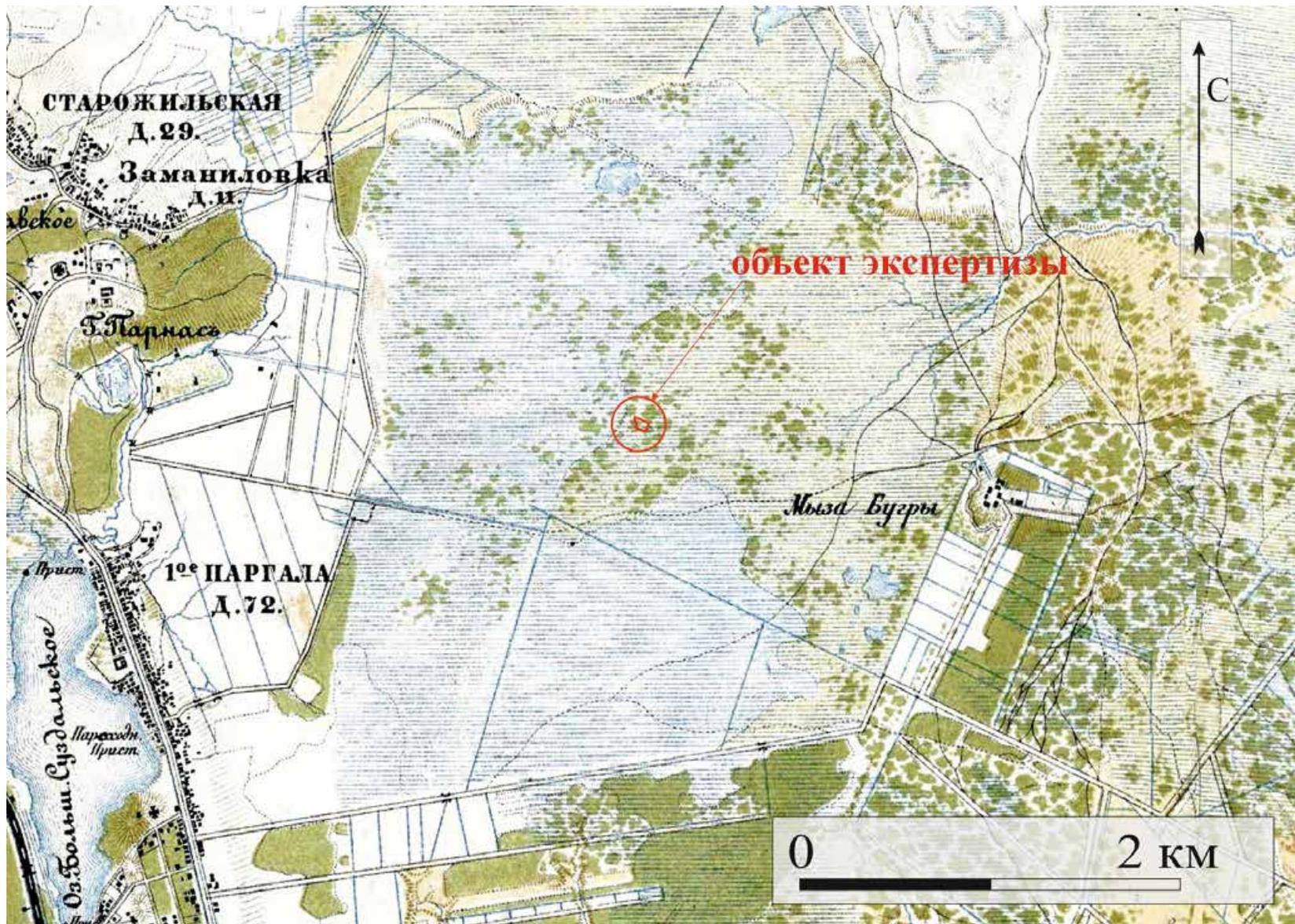


Рис. 13. Месторасположение обследованного участка на военно-топографической карте С.-Петербургской губернии 1890 г.

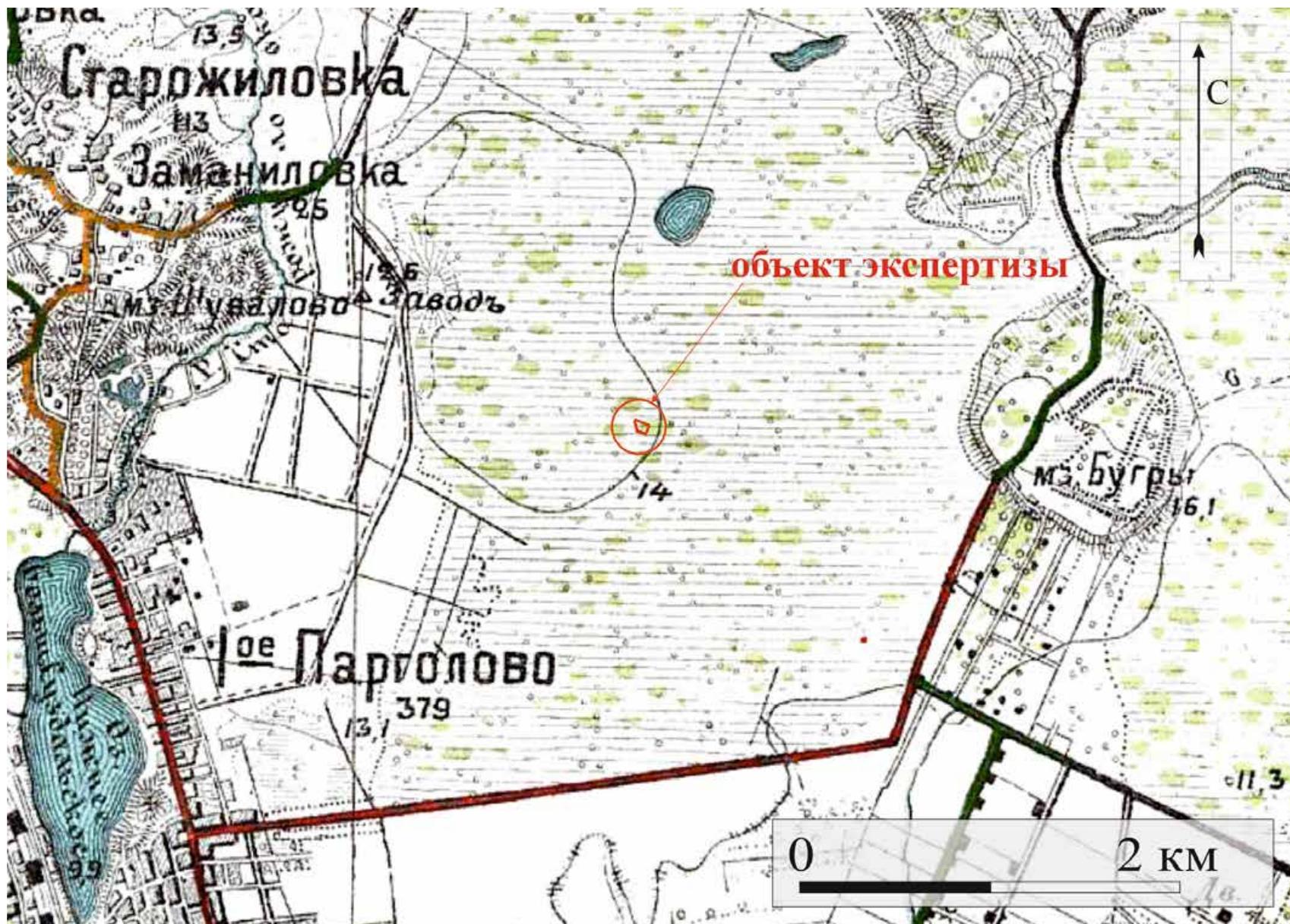


Рис. 14. Месторасположение обследованного участка на двухверстовой карте центра Санкт-Петербургской губернии 1913 года.

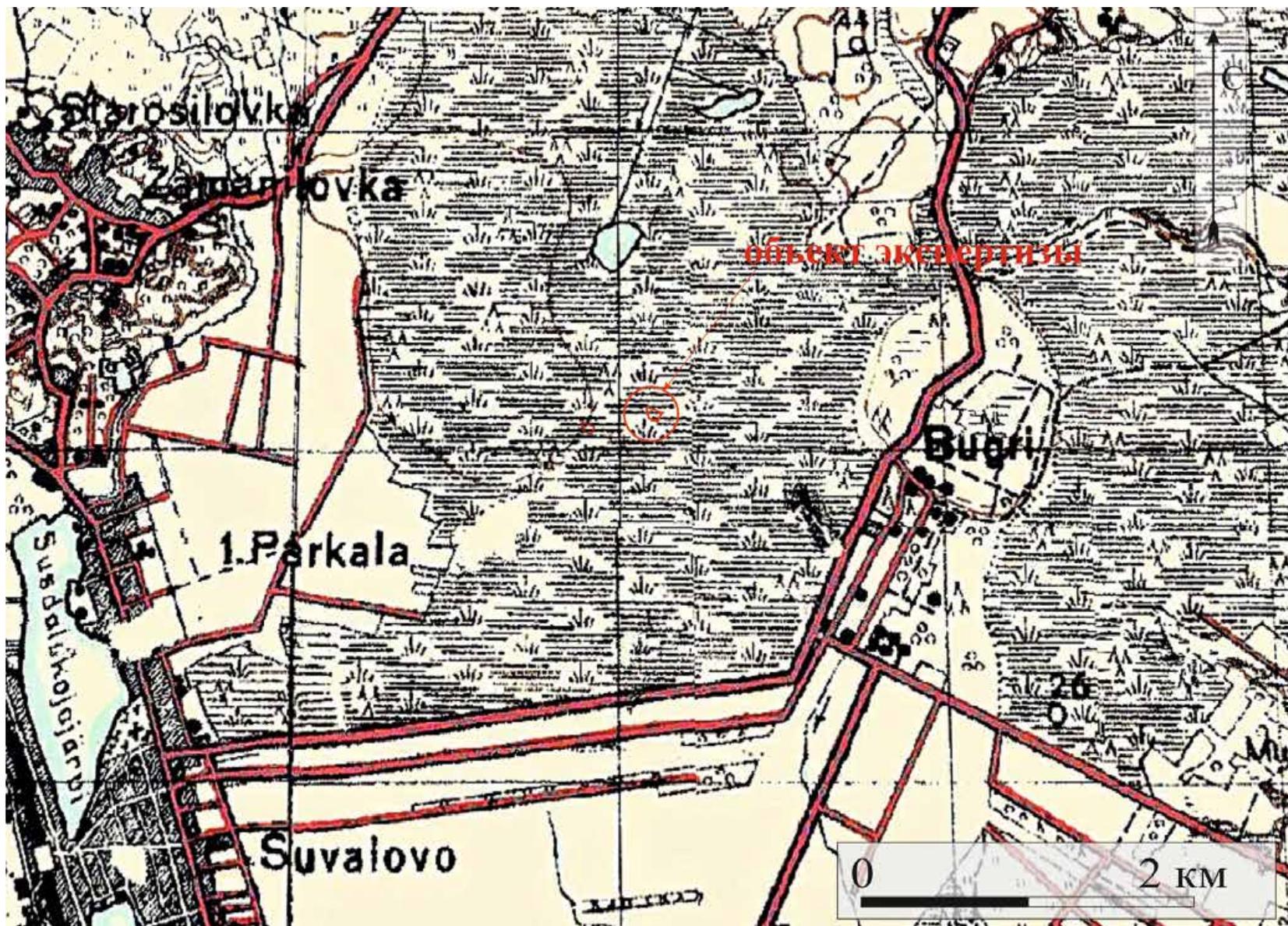


Рис. 15. Месторасположение обследованного участка на фрагменте финской карты Ленинградской области 1930-х гг.

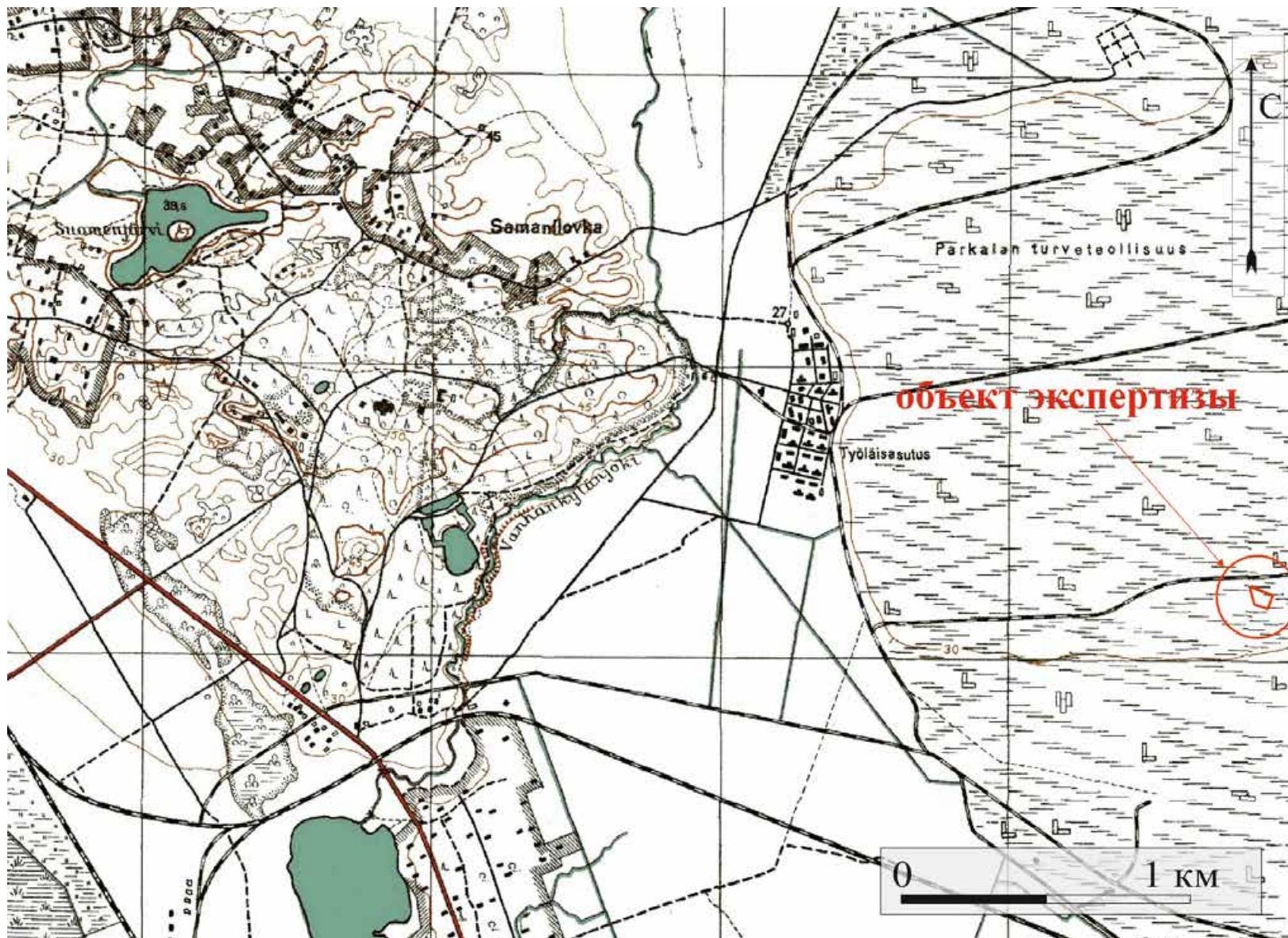


Рис. 16. Месторасположение обследованного участка на фрагменте финской карты Ленинградской области 1940-х гг.

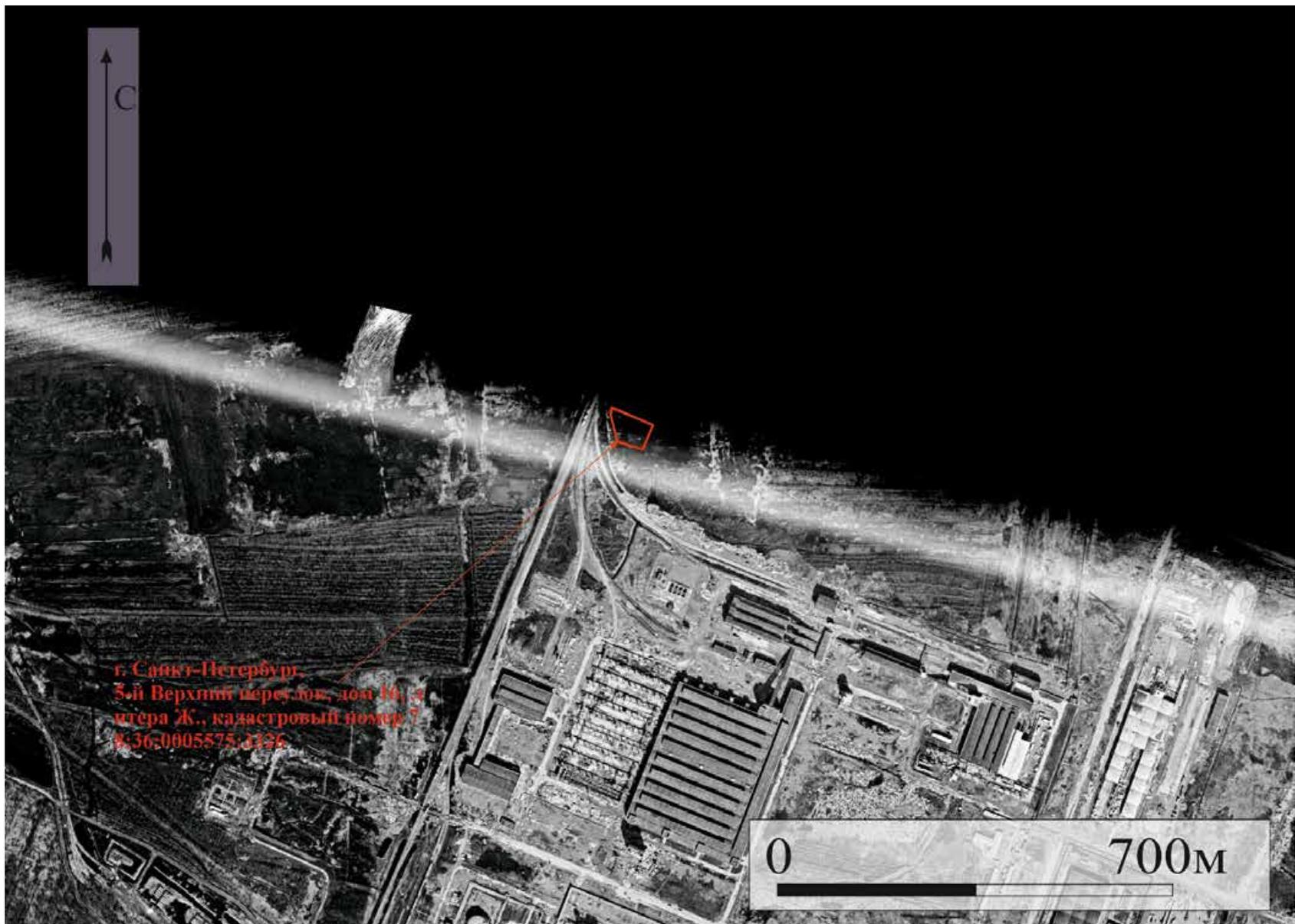


Рис. 17. Месторасположение обследованного участка на спутниковой карте Ленинграда 1978 года.



Рис. 18. Месторасположение обследованного участка на спутниковой карте Ленинграда 1980 года.

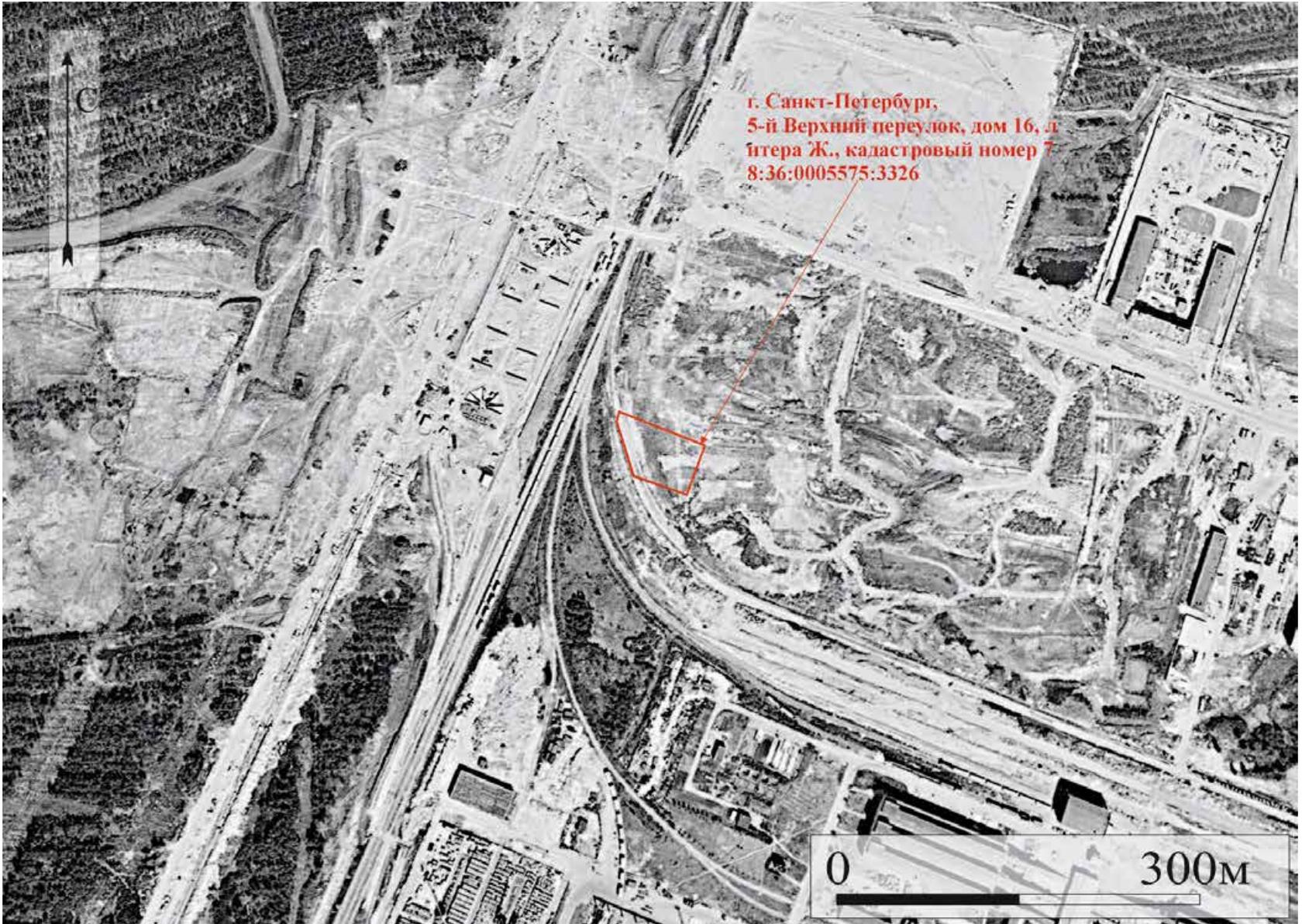


Рис. 19. Месторасположение обследованного участка на спутниковой карте Ленинграда 1984 года.



Рис. 20. Месторасположение обследованного участка на спутниковом снимке интернет-ресурса Google Earth Pro 2009 года



Рис. 21. Месторасположение обследованного участка на спутниковом снимке интернет-ресурса Google Earth Pro 2017 года



Рис. 22. Месторасположение обследованного участка на спутниковом снимке интернет-ресурса Google Earth Pro 2022 года

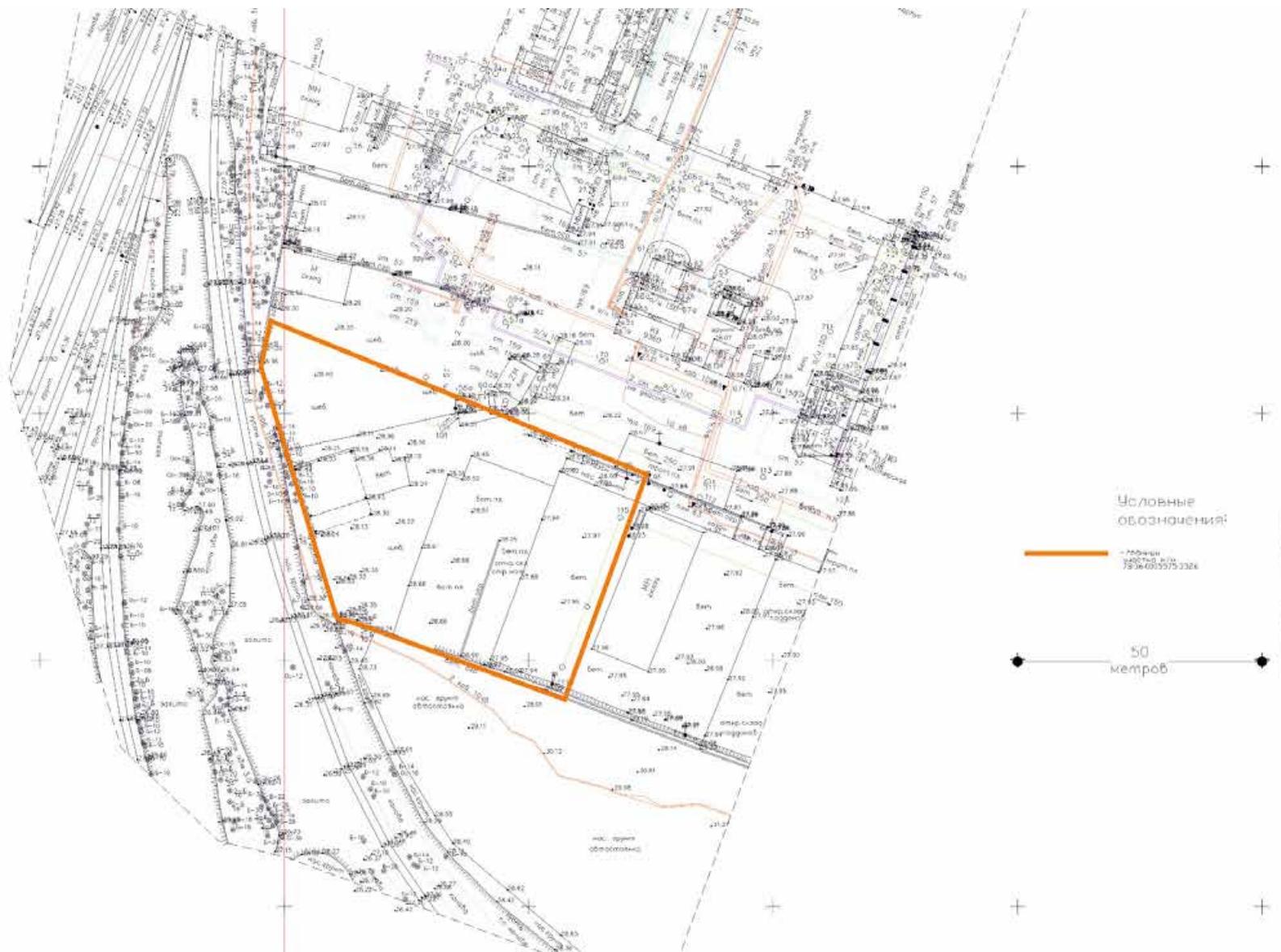


Рис. 23. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:000575:3326, по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 16, литера Ж. топографический план территории объекта.



Рис. 24. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005575:3326, по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 16, литера Жи ближайши археологические памятники.

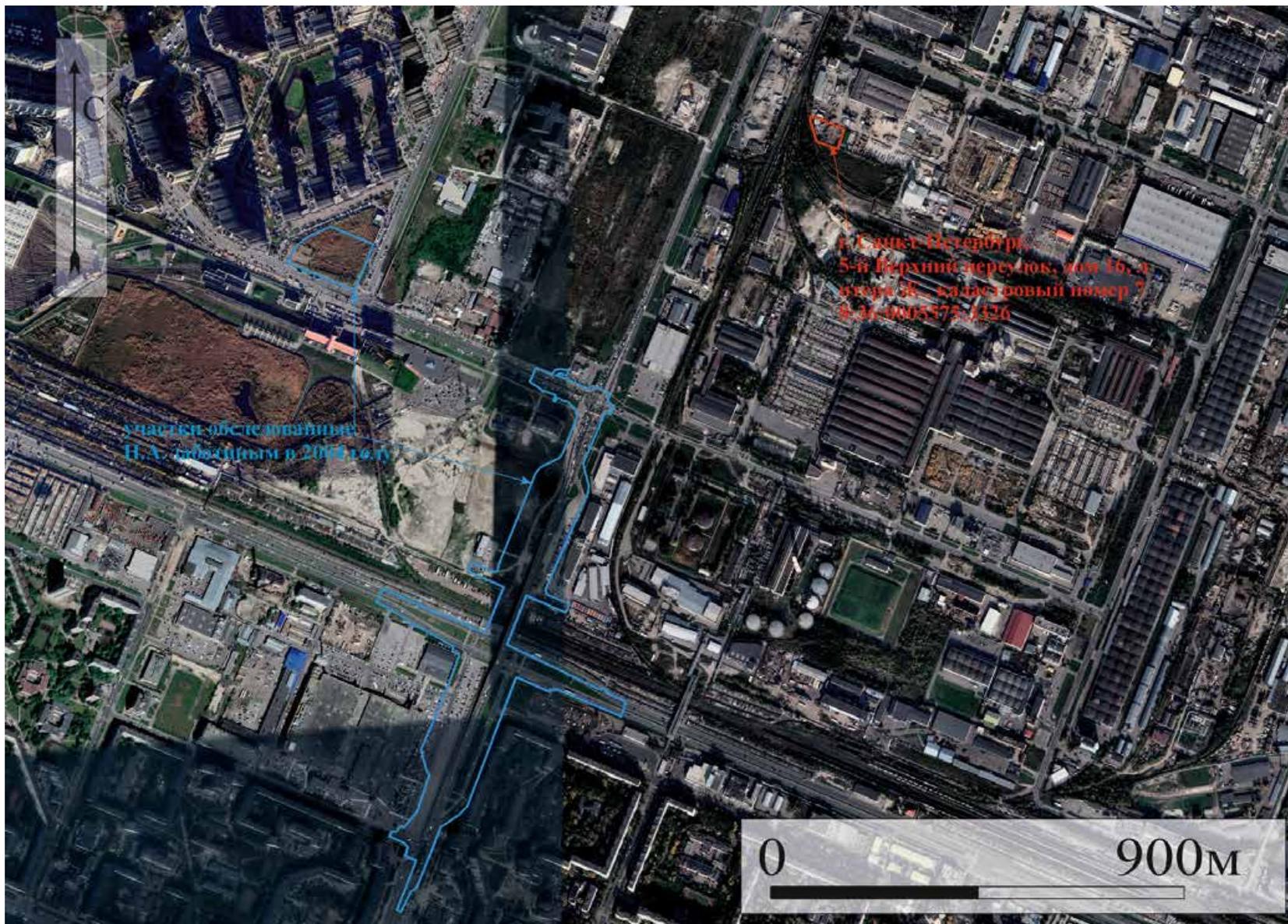


Рис. 25. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005575:3326, по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 16, литера Ж. Взаиморасположение участка и работ Н.А. Заботина 2024 г..



Рис. 26. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005575:3326, по адресу: г. Санкт-Петербург, переулоч 5-й Верхний, дом 16, литера Ж. Современное состояние Точка фотофиксации 1. Вид с юга юго-запада.



Рис. 27. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005575:3326, по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 16, литера Ж. Современное состояние. Точка фотофиксации 2. Вид с запада северо-запада.



Рис. 28. Земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005575:3326, по адресу: г. Санкт-Петербург, переулочек 5-й Верхний, дом 16, литера Ж. Современное состояние. Точка фотофиксации 3. Вид с юга.

## Приложение 2

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ по объекту земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера Ж., земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005575:3326

Копия договора подряда № 33/07-25-ДОГ от 18 июля 2025 г. между ИП «Аврух Лев Григорьевич» и государственным экспертом К.Э. Германом на проведение Государственной историко-культурной экспертизы.

## ДОГОВОР № 33/07-25-ДОГ

г. Санкт-Петербург

«18» июля 2025 г.

Индивидуальный предприниматель Аврух Лев Григорьевич (ИП Аврух Лев Григорьевич), именуемый в дальнейшем «ЗАКАЗЧИК», в лице Авруха Льва Григорьевича, действующего на основании записи ОГРНИП № 319784700004521, с одной стороны, и государственный эксперт Герман Константин Энрикович, паспорт

, аттестован Приказом Министерства культуры РФ № 105 от 24.01.2024 г., именуемый в дальнейшем «ПОДРЯДЧИК», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, далее по тексту именуемый «Договор», о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства по проведению государственной историко-культурной экспертизы документации о наличии/отсутствии объектов культурного наследия на земельном участке по объекту: «Производственное здание» по адресу: Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 16, литера Ж, (кадастровый номер: 78:36:0005575:3326) (далее – Работа).

1.2. Научные, технические, экономические и другие требования к выполняемой Работе должны соответствовать нормативным документам Российской Федерации, субъектов Федерации, ведомственным документам, а также техническому заданию (Приложение №1). Техническое задание содержит все исходные данные, необходимые для выполнения Работы Подрядчиком по настоящему Договору.

### 2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Стоимость Работ определяется соглашением о договорной цене (Приложение №2 к настоящему договору).

2.2. Оплата Работ, выполненных по настоящему Договору, производится Заказчиком посредством перечисления денежных средств безналичным платежом на расчетный счет Подрядчика, указанный в разделе 12 Договора. Датой исполнения Заказчиком платежных обязательств по Договору считается дата списания денежных средств с расчетного счета Заказчика.

2.3. Подрядчик считается выполнившим Работы в полном объеме после надлежащего исполнения всех предусмотренных настоящим Договором обязательств, при условии подписания Сторонами Акта сдачи-приемки выполненных работ по Договору, подтверждающего выполнение Подрядчиком Работ по Договору в полном объеме.

### 3. СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

3.1. Сроки выполнения Работ по настоящему договору: 18.07.2025 г. - 31.07.2025 г.

### 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Заказчик обязуется:

Заказчик \_\_\_\_\_

Подрядчик \_\_\_\_\_

4.1.1. Принять выполненную работу с надлежащим качеством и в срок и оплатить Подрядчику установленную стоимость в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, а также Дополнительными соглашениями к Договору.

4.1.2. Заказчик вправе оказывать Подрядчику содействие в выполнении предмета настоящего Договора, в том числе предоставлять необходимые документы и информацию, по письменному требованию Подрядчика.

4.1.3. Заказчик вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых Подрядчиком работ, не вмешиваясь в его оперативно-хозяйственную деятельность.

4.2. *Подрядчик обязуется:*

4.2.1. Своевременно, должным образом, в срок и с надлежащим качеством выполнить принятые на себя обязательства, в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе Технического задания (Приложение №1), а также в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующим законодательством.

4.2.2. Передать Заказчику готовую документацию, которая является результатом Работ, в сроки, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора.

4.2.3. Подрядчик вправе по своему усмотрению и за свой счет привлекать третьи лица к исполнению Работ, предусмотренных настоящим Договором, отвечая за действия третьих лиц как за свои собственные.

4.2.4. Немедленно предупредить Заказчика обо всех не зависящих от него обстоятельствах, которые могут повлиять на качество выполнения Работы либо создают невозможность завершения Работы в срок.

4.2.5. Передать результат Работы, а также иную документацию разработанную (полученную) в ходе выполнения Работ по настоящему Договору и имеющую непосредственное отношение к результату Работы и необходимую для использования результата Работы, Заказчику.

4.2.6. Не передавать результат Работы третьим лицам без согласия Заказчика.

## **5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ**

5.1. В сроки, установленные Дополнительным соглашением, Подрядчик передает уполномоченному представителю Заказчика акт сдачи – приемки выполненных Работ с приложенными к нему документами (на бумажном и электронном носителях).

5.2. Работа считается выполненной после передачи отчета о проведении археологического сопровождения Заказчику и подписания Заказчиком акта сдачи-приемки выполненных работ.

5.3. После подписания акта сдачи-приемки выполненных работ, работы считаются принятыми и должны быть оплачены в соответствии с пунктом 2.3. настоящего договора.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. При нарушении Подрядчиком сроков сдачи Работ он обязан уплатить пени в размере 0,05% от стоимости Работ за каждый день просрочки, но не более 10% от стоимости работ.

6.2. При задержке Заказчиком платежей за выполненную Работу надлежащим качеством, предусмотренных в настоящем Договоре Заказчик уплачивает пени в размере 0,05% от стоимости работ за каждый день просрочки, но не более 10% от стоимости работ.

6.3. Во всех иных случаях, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Применение любой меры ответственности, предусмотренной настоящим Договором, равно как и действующим законодательством Российской Федерации, распространяющимися на отношения, регулируемые настоящим Договором, должно сопровождаться направлением претензии (уведомления) на адрес Подрядчика [helena.mikhaylova@gmail.com](mailto:helena.mikhaylova@gmail.com), с указанием в ней характера нарушения. Направление указанного

Заказчик \_\_\_\_\_

Подрядчик \_\_\_\_\_

уведомления является обязательным условием. Срок ответа на претензию 10 (Десять) дней с даты получения адресатом.

### **7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, эмбарго, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, изданием актов органов государственной власти.

7.2. Свидетельство, выданное соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Сторона, которая не исполняет своих обязательств вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее, чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору путем отправления уведомления на адрес официальной электронной почты другой Стороны.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действует на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, либо в порядке, установленном пунктом 8.3. настоящего Договора.

7.5. В случае расторжения настоящего Договора по причине, указанной в пункте 7.4. настоящего Договора, Подрядчик не возвращает Заказчику денежные средства, перечисленные ему в качестве предоплаты, на расчетный счет Заказчика.

### **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. Если Стороны не придут к соглашению путем переговоров, все споры рассматриваются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии – 10 (Десять) дней с даты получения претензии.

8.3. В случае если споры не урегулированы Сторонами с помощью переговоров и в претензионном порядке, то они передаются заинтересованной Стороной в арбитражный суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### **9. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ, ДОПОЛНЕНИЙ В ДОГОВОР И ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ**

9.1. В настоящий Договор могут быть внесены изменения и дополнения, которые оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

9.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

### **10. КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА**

10.1. Условия настоящего Договора, а также вся информация, полученная в ходе реализации настоящего Договора, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению или передаче третьим лицам, как в период действия настоящего Договора, так и по окончании его действия без согласования с другой Стороной. Исключение составляют сведения, направляемые по оформленному запросу должностных лиц органов государственной власти и управления, судов в соответствии с законодательством РФ.

10.2. Стороны обязуются также не разглашать информацию, включающую:

Заказчик \_\_\_\_\_

Подрядчик \_\_\_\_\_

- техническую информацию, которая к моменту ее разглашения является государственной собственностью Российской Федерации, собственностью Заказчика, Подрядчика или других лиц, участвующих в строительстве Объекта;

- техническую информацию, которая была получена Заказчиком или Подрядчиком от какой-либо третьей стороны, потребовавшей ее неразглашения.

10.3. Финансовая информация не подлежит разглашению.

## 11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Право собственности на результаты Работ по настоящему Договору принадлежит Заказчику.

11.2. Стороны обязаны информировать друг друга путем отправления уведомления на адрес официальной электронной почты другой Стороны обо всех изменениях, касающихся их юридических адресов, платежных реквизитов, а также о реорганизации, ликвидации, изменениях размера уставного капитала, изменениях в учредительных документах в течение 3-х (трех) рабочих дней со дня получения свидетельства о государственной регистрации этих изменений.

11.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, авансовый платеж Заказчику не возвращается.

11.4. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

11.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному для каждой из Сторон.

Приложения:

1. Техническое задание;
2. Соглашение о договорной цене.

## 12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b>Заказчик:</b> <b>ИП Аврух Лев Григорьевич</b> Юридический адрес: 197371, Санкт-Петербург, ул. Ольховая, д. 14, корп.1, 230 ОГРНИП: 319784700004521 ИНН: 781011648229 Номер счёта: 40802810232280001927 Банк: ФИЛИАЛ «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» БИК: 044030786 Кор. счёт: 30101810600000000786	<b>Подрядчик:</b> <b>Герман Константи́н Эрикович</b> Паспорт  , аттестован Приказом Министерства культуры РФ № 105 от 24.01.2024 г.
---	---

**Заказчик**

ИП Аврух Лев Григорьевич

Аврух Л.Г.

М.П.

**Исполнитель:**

Герман Константи́н Эрикович

Герман К.Э.

М.П.

Заказчик \_\_\_\_\_



Подрядчик \_\_\_\_\_

Утверждаю  
ИП Аврух Лев Григорьевич

Согласовано  
Герман Константин Эрикович



  
\_\_\_\_\_ Аврух Л.Г.  
М.П.

  
\_\_\_\_\_ Герман К.Э.  
М.П.

#### ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на проведение государственной историко-культурной экспертизы документации о наличии/отсутствии объектов культурного наследия на земельном участке по объекту: «Производственное здание» по адресу: Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 16, литера Ж, (кадастровый номер: 78:36:0005575:3326)

#### Общие положения

**1. 1.1. Наименование объекта:** документация о наличии/отсутствии объектов культурного наследия на земельном участке по объекту: «Производственное здание» по адресу: Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 16, литера Ж, (кадастровый номер: 78:36:0005575:3326).

**1.2. Заказчик:** ИП Аврух Лев Григорьевич.

**1.3. Исполнитель:** Государственный эксперт Герман Константин Эрикович.

**2. Цель работы:** определение возможности проведения земляных, строительных, мелиоративных и хозяйственных работ на земельном участке.

#### **3. Основная нормативно-техническая документация:**

3.1. Федеральный закон от 25 июня 2002 № 73-ФЗ (в ред. от 08.03.2015) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

3.2. Приказ Минкультуры СССР от 13.05.1986 №203 «Инструкция о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры».

3.3. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 "Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе".

#### **4. Состав работ:**

4.1. Предварительные работы (сбор исходных данных):

- 4.1.1. Составление перечня фондовых, архивных источников по состоянию на 2025 год;
- 4.1.2. Проработка печатных материалов по региону исследований;
- 4.1.3. Проведение историко-библиографических и архивных исследований;
- 4.1.4. Составление исторической справки по территории;
- 4.1.5. Изучение, анализ и обобщение полученных материалов;
- 4.1.6. Составление отчетной документации.

Заказчик \_\_\_\_\_

Подрядчик \_\_\_\_\_

## **5. Технические требования к выполнению работ.**

5.1. Отчетная документация должна соответствовать требованиям Постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 "Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе".

5.2. Окончательная отчетная документация по работам сдается в 1 экземпляре в электронном виде.

### Приложение 3

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ по объекту земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера Ж., земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005575:3326

Копия документов об аттестации государственного эксперта



**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПРИКАЗ**

*от 17 января 2024.*

Москва

№ 105

**Об аттестации экспертов по проведению государственной  
историко-культурной экспертизы**

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 9 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569, Положением о порядке аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы, утвержденным приказом Минкультуры России от 26 августа 2010 г. № 563 (в редакции приказа Минкультуры России от 30 декабря 2021 г. № 2317), руководствуясь Положением об аттестационной комиссии Минкультуры России, утвержденным приказом Минкультуры России от 29 декабря 2011 г. № 1276, протоколом заседания аттестационной комиссии Министерства культуры Российской Федерации по аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 17 января 2024 г.,  
п р и к а з ы в а ю:

1. Аттестовать экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы согласно приложению к настоящему приказу.

2. Департаменту государственной охраны культурного наследия (Р.А.Рыбало) обеспечить размещение информации об аттестованных экспертах на официальном сайте Минкультуры России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя Министра культуры Российской Федерации С.Г.Обрывалина.

Статс-секретарь-заместитель Министра

Н.А.Преподобная



Приложение  
к приказу Министерства культуры  
Российской Федерации  
от «24» января 2024 г.  
№ 105

Аттестованные эксперты по проведению  
государственной историко-культурной экспертизы

№ п/п	Фамилия, имя, отчество соискателя	Решение о присвоении статуса аттестованного эксперта:
1.	Верман Ирина Геннадьевна	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.</li> </ul>
2.	Воробьева Елена Валериевна	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- 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 от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</li> <li>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.</li> </ul>
3.	Герман Константин Энрикович	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с пунктом 34.2 пункта 1 статьи 9 Федерального закона № 73-ФЗ;</li> <li>- документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.</li> </ul>
4.	Губин Ян Владимирович	<ul style="list-style-type: none"> <li>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</li> <li>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.</li> </ul>

5.	Кузнецова Елена Анатольевна	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ.</li> </ul>
6.	Остапенко Александр Алексеевич	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с</li> </ul>

		земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.
7.	Петросян Меружан Варанцович	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</li> <li>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.</li> </ul>
8.	Ракушин Алексей Иванович	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с пунктом 34.2 пункта 1 статьи 9 Федерального закона № 73-ФЗ;</li> <li>- документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых</li> </ul>

		<p>работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ.</p>
9.	Смирнова Алена Евгеньевна	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.</li> </ul>
10.	Терская Ирина Владимировна	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности</li> </ul>

		объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.
11.	Турова Екатерина Алексеевна	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>
12.	Хливнюк Александр Витальевич	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</li> <li>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.</li> </ul>

## Приложение 4

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ по объекту земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера Ж., земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005575:3326

- Копия письма Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга № 01-43-11050/25-0-1 от 28.04.2025.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, Санкт-Петербург, 191023  
Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45  
E-mail: kgiop@gov.spb.ru  
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

Генеральному директору  
ООО «УК «АЭРОКЕРАМИКА»  
Журавлеву А.А.

[olga8830@yandex.ru](mailto:olga8830@yandex.ru)

№01-43-11050/25-0-1 от 28.04.2025

№ 01-43-11050/25-0-0 от 25.04.2025

На № ИАЭР-0012-25 от 25.04.2025

В ответ на Ваше обращение КГИОП сообщает, что земельный участок по объекту: «**Производственное здание**» по адресу: **Санкт-Петербург, переулок 5-й Верхний, дом 16, литера Ж**, (кадастровый номер: 78:36:0005575:3326) расположен в границах:

– вне зон охраны объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

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

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

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

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, на рассматриваемом земельном участке. В связи с этим, а также в соответствии с требованиями ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», земельный участок является объектом государственной историко-культурной экспертизы.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с пп. (а) п. 2 постановления Правительства Российской Федерации от 30.12.2023 № 2418 «Об особенностях порядка определения наличия или отсутствия объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на территориях, подлежащих воздействию изыскательских, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ» государственная историко-культурная экспертиза земельного участка не проводится в случае выполнения:

- земляных работ, связанных с прокладкой инженерных коммуникаций в существующих каналах, тоннелях и коммуникационных коллекторах;
- земляных работ, связанных с реконструкцией и капитальным ремонтом автомобильных дорог первой и второй категорий в границах их полосы отвода;
- земляных работ, выполняемых в границах существующих фундаментов и опор зданий, строений и сооружений.

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

**Начальник Управления  
государственного реестра  
объектов культурного  
наследия**



**П.О. Яковлев**

Гильфанова Е.И.  
(812) 417-43-46

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости земельный участок с кадастровым номером 78:36:0005575:3326.

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.03.2025, поступившего на рассмотрение 17.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
17.03.2025г. № КУВИ-001/2025-69926873			
Кадастровый номер: 78:36:0005575:3326			
Номер кадастрового квартала: 78:36:0005575			
Дата присвоения кадастрового номера: 15.02.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 16, литера Ж. Почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, пер. 5-й Верхний, д. 16, литера. Ж.			
Площадь: 3447 +/- 21			
Кадастровая стоимость, руб.: 13966372.25			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: 78:36:0005575:3275; 78:36:0005575:3276			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: для размещения промышленных объектов			
Сведения о кадастровом инженере: Ляпустин Михаил Юрьевич, дата завершения кадастровых работ: 29.01.2019			
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: данные отсутствуют			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 06910805781A6236A197F4E2598F9260  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 05.06.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего листов выписки: 13
17.03.2025г. № КУВИ-001/2025-69926873		
Кадастровый номер: 78:36:000575:3326		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего листов выписки: 13	
17.03.2025г. № КУ/ВИ-001/2025-69926873	
Кадастровый номер: 78:36:0005575:3:326	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях прав и обременения объекта недвижимости; срок ограничения (обременения); прочие ограничения (обременения); ограничения прав на земельный участок, действия не установлен, вид ограничения (обременения); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия; с 18.09.2024; реквизиты документа-основания: решение об установлении санитарно-защитной зоны от 23.08.2024 № 78-00-05/45-19572-2024 выдан: Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу.
Получатель выписки:	Новосад Александр Александрович



полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Земельный участок		вид объекта недвижимости	Всего листов: 8	Всего листов выписки: 13
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		
17.03.2025г. № КУВИ-001/2025-69926873		78:36:0005575:3326		
Кадастровый номер:		78:36:0005575:3326		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ЛЕНСТРОЙДЕТАЛЬ", ИНН: 7802636932	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:36:0005575:3326-78/039/2020-9 13.01.2020 17:20:56	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют		
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 13	
17.03.2025г. № КУВИ-001/2025-69926873	
Кадастровый номер: 78:36:000575:3326	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации данных отсутствуют перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:



полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8
17.03.2025г. № КУВИ-001/2025-69926873		Всего листов выписки: 13
Кадастровый номер:		78:36:0005575:3326
План (чертеж, схема) земельного участка		
Масштаб 1:800		Условные обозначения:
полное наименование должности		
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 13		
17.03.2025г. № КУВИ-001/2025-69926873		
Кадастровый номер: 78:36:0005575:3326		

№ п/п	Номер точки начальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка			Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
					Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков		
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	1.1.1	1.1.2	290°16.1'	45.35	данные отсутствуют	78:36:0005575:42	данные отсутствуют	
2	1.1.2	1.1.3	283°26.9'	3.78	данные отсутствуют	78:36:0005575:42	данные отсутствуют	
3	1.1.3	1.1.4	313°33.4'	0.84	данные отсутствуют	78:36:0005575:42	данные отсутствуют	
4	1.1.4	1.1.5	343°52.2'	53.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	1.1.5	1.1.6	11°2.7'	9.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	1.1.6	1.1.7	111°44.2'	56.52	данные отсутствуют	78:36:0005575:3324(1)	адрес отсутствует	
7	1.1.7	1.1.8	113°31.1'	10.1	данные отсутствуют	78:36:0005575:3324(1)	адрес отсутствует	
8	1.1.8	1.1.9	111°27.6'	16.84	данные отсутствуют	78:36:0005575:3324(1)	адрес отсутствует	
9	1.1.9	1.1.1	200°15.3'	48.99	данные отсутствуют	78:36:0005575:3327	адрес отсутствует	



полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
17.03.2025г. № КУВИ-001/2025-69926873			
Кадастровый номер: 78:36:0005575:3326			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	109342.23	115807.45	-	0.1
2	109357.94	115764.91	-	0.1
3	109358.82	115761.23	-	0.1
4	109359.4	115760.62	-	0.1
5	109410.14	115745.19	-	0.1
6	109419.31	115746.98	-	0.1
7	109398.38	115799.48	-	0.1
8	109394.35	115808.74	-	0.1
9	109388.19	115824.41	-	0.1
1	109342.23	115807.45	-	0.1

Сведения о характерных точках границ земельного участка

Система координат СК-1964



полное наименование должности

инициалы, фамилия





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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
17.03.2025г. № КУВИ-001/2025-69926873			
Кадастровый номер: 78:36:0005575:3326			

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	3	
78:36:0005575:3326/1	1182	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона тепловых сетей
78:36:0005575:3326/2	578	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение об установлении санитарно-защитной зоны от 23.08.2024 № 78-00-05/45-19572-2024 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п.5 Постановления Правительства РФ от 3 марта 2018 г. N 222 "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон" в границах санитарно-защитной зоны не допускается использование земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.; Реестровый номер границы: 78:36-6.2954; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для Действующей производственной площадки по производству асфальтобетона АО «Бетон» по адресу: 194292, г. Санкт-Петербург, промзона «Парнас», 5-й Верхний пер., д.18, лит. А; Тип зоны: Санитарно-защитная зона



полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
17.03.2025г. № КУВИ-001/2025-69926873			
Кадастровый номер: 78:36:0005575:3326			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:36:0005575:3326/1  
Система координат СК-1964

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	109419.31	115746.98	-	0.1
2	109414.44	115759.19	-	0.1
3	109413.52	115758.92	-	0.1
4	109393.45	115811.03	-	0.1
5	109388.19	115824.41	-	0.1
6	109374.64	115819.41	-	0.1
7	109394.92	115767.57	-	0.1
8	109402.32	115747.57	-	0.1
9	109410.14	115745.19	-	0.1
1	109419.31	115746.98	-	0.1



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2			
Всего листов выписки: 13				
17.03.2025г. № КУВИ-001/2025-69926873				
Кадастровый номер: 78:36:0005575:3326				
Сведения о характерных точках граница части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:36:0005575:3326/2				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	109410.14	115745.19	-	-
2	109419.31	115746.98	-	-
3	109409.87	115770.66	-	-
4	109373.85	115756.23	-	-
5	109410.14	115745.19	-	-



полное наименование должности

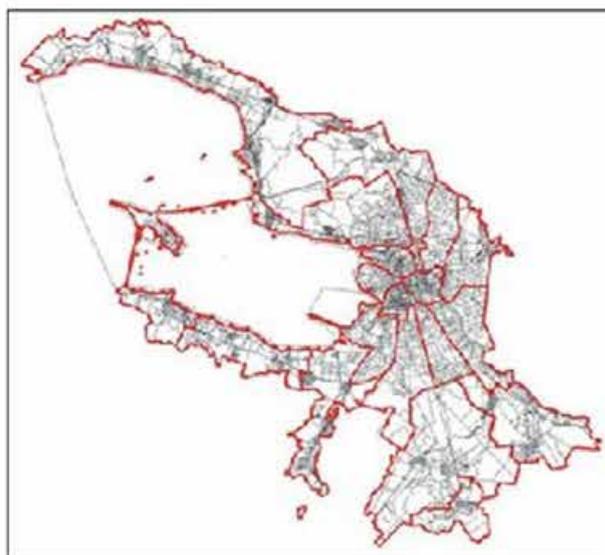
инициалы, фамилия

- Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005575:3326.

**РФ-78-1-73-0-00-2025-0828-0**

## **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**Санкт-Петербург,  
5-й Верхний переулоч, дом 16, литера Ж  
78:36:0005575:3326**



**Санкт-Петербург**

**2025**

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**N РФ-78-1-73-0-00-2025-0828-0**

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

**ООО "ЛЕНСТРОЙДЕТАЛЬ" (регистрационный номер 01-47-11487/25 от 18.03.2025)**

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

**Местонахождение земельного участка:**

Санкт-Петербург,

Выборгский район, муниципальный округ Сергиевское

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

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

**Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории:**

78:36:0005575:3326

**Площадь земельного участка:**

3447 +/- 21 кв. м

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

Объекты капитального строительства отсутствуют.

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

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)

**Информация о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории**

*Решение о комплексном развитии территории и (или) договор о комплексном развитии территории отсутствует.*

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории)

**Градостроительный план подготовлен**

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

М.П.

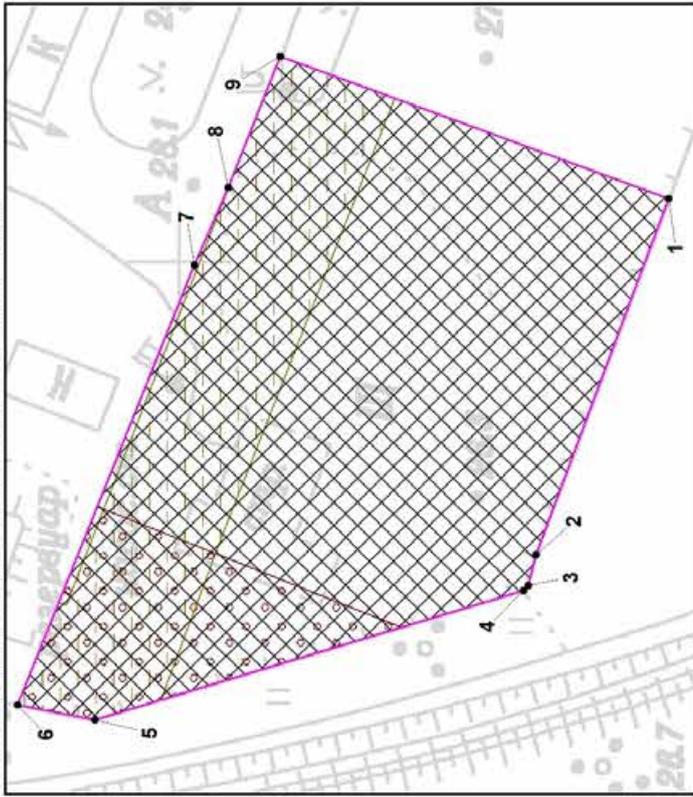
\_\_\_\_\_ /  
(подпись)

/ П.С. Соколов /

\_\_\_\_\_ /  
(расшифровка подписи)

**Дата выдачи** Соответствует дате регистрации  
(ДДММГГГГ)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения:

-  - границы земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005575:3328
-  - границы, в пределах которых разрешается строительство (реконструкция) объектов капитального строительства при условии выполнения требований и отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, приведенных в разделе 2 градостроительного плана земельного участка, и ограничений к размещению объектов (при их наличии), указанных в разделе 5
-  - охранный зона тепловых сетей \*
-  - санитарно-защитная зона для Действующей производственной площадки по производству асфальтобетона АО «Бевтон» по адресу: 194292, г. Санкт-Петербург, промзона «Парнас», 5-й Верхний пер., д.18, лит. А. (реестровый номер границы: 78:36-6.2954) \*

Земельный участок полностью расположен в границах:

- зоны ограничения строительства по высоте аэродрома Левашово

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М1:3000



 - смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

78:36:0005575:3327 - кадастровый номер смежного земельного участка

(\*) - в соответствии с выпиской из ЕГРН

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИМ" в 2013 г., М1:2000.

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

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

<b>РФ-78-1-73-0-00-2025-0828-0</b>			
Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 18, литера Ж			
Имя	Код уч. Лист	№ докум. Подпись	Дата
Степ.ОТП	Ернсава Я.В.		21.03.2025
Градостроительный план земельного участка		Страницы	Листы
			1 1
Чертеж градостроительного плана земельного участка		М1:500	
Количество 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 ТПД2 - многофункциональная зона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в подзоне ТПД2\_3.

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 "малозэтажная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1), "среднеэтажная жилая застройка" (код 2.5), "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" (код 2.6) при возможности их обеспечения объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы).

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

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.4	Общежития
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
3.9.2	Проведение научных исследований
3.9.3	Проведение научных испытаний
4.9	Служебные гаражи
6.0	Производственная деятельность
6.2	Тяжелая промышленность
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность
6.3	Легкая промышленность
6.3.1	Фармацевтическая промышленность
6.4	Пищевая промышленность
6.5	Нефтехимическая промышленность
6.6	Строительная промышленность
6.7	Энергетика
6.8	Связь
6.9	Склады
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность
6.12	Научно-производственная деятельность
7.3	Водный транспорт
7.6	Внеуличный транспорт
8.1	Обеспечение вооруженных сил
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
11.3	Гидротехнические сооружения
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
3.10.2	Приюты для животных
4.1	Деловое управление
4.3	Рынки
4.4	Магазины
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
7.1.1	Железнодорожные пути
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
7.5	Трубопроводный транспорт
12.1	Ритуальная деятельность

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

в случае если земельный участок является смежным с территориями (земельными участками), расположенными в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования,

предусматривающие размещение объектов капитального строительства, минимальный отступ от границ такого земельного участка не менее 3 м.

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

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

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

для прочих зданий - 0 м.

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

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

где:

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

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

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

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

Требования пунктов 2.1. - 2.4. настоящего раздела не применяются в случае реконструкции зданий, строений и сооружений без изменения местоположения объекта капитального строительства в границах земельного участка (в границах существующего фундамента) при условии соблюдения иных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

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

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

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

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

Максимальная высота промышленных дымовых труб, дымовых труб котельных, за исключением инженерного оборудования, предусмотренного в пунктах 1.8.6.1 и 1.8.6.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам, вытяжных башен, градирен с несущими стволами из кирпича, железобетона, металла и композиционных материалов, обеспечивающих эффективное рассеивание дымовых газов различной температуры, влажности и агрессивности

до допустимых действующими гигиеническими нормами пределов концентрации на уровне земли в соответствии с требованиями экологии, необходимым разряжением на уровне ввода газахода и (или) требованиями безопасности полетов воздушного транспорта, в градостроительных регламентах не устанавливается.

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

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

40 - максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапета плоской кровли, карниза, конька или фронтона скатной крыши, купола, башни, шпиля), включая инженерное оборудование, выполненное в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), а также выходы на кровлю;

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

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

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

высота указанных объектов определяется от высоты 40 м.

Отклонение от высоты 40/43 м не допускается.

6. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельном участке не устанавливается.

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

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

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

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

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

12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 - 1.13.5 раздела 1 Приложения №7 к

Правилам.

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

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

		Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, 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, регулирующего использование земельного участка						
-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

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

**3.1. Объекты капитального строительства**

Не имеется

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

Не имеется

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

Не заполняется

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

**1. Охранная зона тепловых сетей (78:36:0005575:3326/1):**

1.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1182 кв.м.

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

**2. Санитарно-защитная зона для Действующей производственной площадки по производству асфальтобетона АО «Беатон» по адресу: 194292, г. Санкт-Петербург, промзона «Парнас», 5-й Верхний пер., д.18, лит. А (реестровый номер границы: 78:36-6.2954) (78:36:0005575:3326/2):**

2.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 578 кв.м.

2.2 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Решение об установлении санитарно-защитной зоны от 23.08.2024 № 78-00-05/45-19572-2024 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п.5 Постановления Правительства РФ от 3 марта 2018 г. N 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» в границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки

сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.; Реестровый номер границы: 78:36-6.2954; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для Действующей производственной площадки по производству асфальтобетона АО «Беатон» по адресу: 194292, г. Санкт-Петербург, промзона «Парнас», 5-й Верхний пер., д.18, лит. А; Тип зоны: Санитарно-защитная зона.

3. Зона ограничения строительства по высоте аэродрома «Левашово»:

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

3.2 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в области использования воздушного пространства устанавливаются в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов Санкт-Петербургского авиационного узла в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в области использования воздушного пространства до установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, действуют в границах полос воздушных подходов, границах зон ограничения строительства по высоте и границах расчетной зоны максимального равного уровня шума, сведения о которых размещены на официальных сайтах уполномоченных органов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с федеральным законом.

До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должно осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в порядке, установленном федеральным законом.

Размещение линий связи и линий электропередачи, сооружений различного назначения вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 метров, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта.

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

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
Охранная зона тепловых сетей (78:36:0005575:3326/1)	1-9	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Санитарно-защитная зона для Действующей производственной площадки по производству асфальтобетона АО «Беатон» по адресу: 194292, г. Санкт-Петербург, промзона «Парнас», 5-й Верхний пер., д.18, лит. А (реестровый номер границы: 78:36-6.2954) (78:36:0005575:3326/2)	1-5	см. таблицу координат	см. таблицу координат

Зона ограничения строительства по высоте аэродрома «Левашово»	-	-	-
---	---	---	---

## 7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

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

-

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

ООО «ПетербургГаз», информация о возможности подключения от 19.03.2025 № 03-04/10-2520:

Подключение объектов капитального строительства к газораспределительным сетям осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2021г. № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (далее – Правила) на основании Договора о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сети газораспределения (далее – Договор).

Точка подключения определяется на границе земельного участка заявителя (или садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, в случае, если объект капитального строительства расположен в границах территории такого товарищества), или на действующем газопроводе, в том случае, если действующий газопровод расположен в границах земельного участка заявителя.

Подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения объекта капитального строительства, расположенного (проектируемого) по адресу: Санкт-Петербург, пер. 5-й Верхний, д. 16, литера Ж, кадастровый номер 78:36:0005575:3326, принципиально возможно с максимальной нагрузкой (часовым расходом газа) 7,0 куб.м/ч (в соответствии с п. 17 Правил, окончательное значение максимальной нагрузки в точке подключения (технологического присоединения) определяется Договором).

Срок подключения (технологического присоединения) к газораспределительным сетям объекта капитального строительства составляет 730 дней с даты заключения Договора.

В целях заключения Договора правообладатель земельного участка вправе в течение трех месяцев обратиться с заявкой о его заключении.

Также сообщаем, что рассмотрение вопроса о заключении договора о подключении (технологическом присоединении) объекта будет возможно при условии наличия свободной пропускной способности на ГРС, подающих природный газ в газораспределительные сети, находящиеся в арендованном комплексе ГРО «ПетербургГаз», на момент подачи заявки.

АО «ТЭК СПб», информационное письмо о возможности подключения от 20.03.2025 №13-14/3481:

Сообщаю что запрашиваемый объект на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, пер. 5 -й Верхний, д. 16, литера Ж, кадастровый номер 78:36:0005575:3326 находится в зоне теплоснабжения котельной «Парнас» АО «ТЭК СПб».

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

Точка подключения:

для объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры проектируемые тепловые сети на границе земельного участка подключаемого объекта;

для многоквартирного дома - на границе сетей инженерно-технического обеспечения дома (проектируемая тепловая сеть 1 метр от внутренней стены здания).

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

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

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

**11. Информация о красных линиях:**

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

**12. Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:**

Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства не установлены.

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
-	-	-

Материалы и результаты инженерных изысканий на дату выдачи ППЗУ 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		Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y		X	Y		X	Y
1	109342.23	115807.45	5	109410.14	115745.19	9	109388.19	115824.41
2	109357.94	115764.91	6	109419.31	115746.98	1	109342.23	115807.45
3	109338.82	115761.23	7	109398.38	115709.48			
4	109359.4	115760.62	8	109394.35	115808.74			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:36:0005575:3326/1

1	109419.31	115746.98	5	109388.19	115824.41	9	109410.14	115745.19
2	109414.44	115759.19	6	109374.64	115819.41	1	109419.31	115746.98
3	109413.52	115758.92	7	109394.92	115767.57			
4	109403.45	115811.03	8	109402.32	115747.57			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:36:0005575:3326/2

1	109410.14	115745.19	3	109409.87	115770.66	5	109410.14	115745.19
2	109419.31	115746.98	4	109373.85	115756.23			