

АКТ

государственной историко-культурной экспертизы

документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер земельного участка 78:42:1850206:4323, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.

- 1. Дата начала проведения экспертизы – 21.07.2025 г.**
- 2. Дата окончания проведения экспертизы – 24.07.2025 г.**
- 3. Место проведения экспертизы – г. Воронеж.**
- 4. Заказчик экспертизы – Общество с ограниченной ответственностью «САТОР».**

5. Сведения об эксперте:

- фамилия, имя, отчество – Остапенко Александр Алексеевич;
- образование – высшее, специальность – история, учёная степень – кандидат исторических наук;
- стаж работы – 14 лет;
- место работы и должность – директор общества с ограниченной ответственностью «Археологическая мастерская»;
- реквизиты аттестации – приказ Министерства культуры РФ от 24.01.2024 № 105; приказ Министерства культуры РФ от 24.04.2024 № 790.

Объекты экспертизы, на которые аттестован эксперт:

- 1) выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- 2) 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.

3) 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;

4) документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

5) документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра.

6. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

Эксперт несет ответственность за соблюдение принципов проведения экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее в тексте – Федеральный закон); за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, и обязуется выполнять требования п. 18 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.

7. Цель экспертизы.

Определение наличия (отсутствия) объектов археологического наследия, выявленных объектов археологического наследия, объектов, обладающих признаками объектов археологического наследия; наличия (отсутствия) ограничений использования земельных участков, подлежащих хозяйственному освоению, установленных в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия.

8. Объект экспертизы.

Документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных 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 – Добышев В.В. Заключение по результатам археологической разведки 2025 г., проведенной по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая

улица, участок 7, кадастровый номер земельного участка 78:42:1850206:4323. СПб., 2025.

9. Перечень документов, представленных заявителем.

1. Добышев В.В. Заключение по результатам археологической разведки 2025 г., проведенной по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер земельного участка 78:42:1850206:4323. СПб., 2025.

2. Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 78:42:1850206:4323.

3. Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 78:42:1850206:4323.

4. Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга № 01-43-7837/25-1-1 от 06.05.2025.

10. Отношение к заказчику экспертизы:

Эксперт не имеет родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.); 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 решении, вытекающем из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

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

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

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

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

Результаты исследований, проведенных в рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы, оформлены в виде Акта.

13. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований.

Представленная документация является результатом историко-культурного исследования территории, предназначенной для хозяйственного освоения, содержит результаты проведения археологической разведки на предмет наличия/отсутствия объектов, обладающих признаками историко-культурного наследия, на земельном участке с кадастровым номером 78:42:1850206:4323 по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7.

Документация содержит текстовую и иллюстративную части. Текстовая часть отражает исходные данные по объекту, данные, собранные исполнителем документации в ходе историко-библиографических исследований, сведения о предыдущих археологических исследованиях в районе работ, выводы. Иллюстративная часть содержит картографические и фотографические материалы, отражающие информацию по проведенным работам.

Согласно письму № 01-43-7837/25-1-1 от 06.05.2025 Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга не располагает сведениями о наличии либо отсутствии объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия, на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер земельного участка 78:42:1850206:4323. Для уточнения сведения о наличии либо отсутствии на участке объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия, перед проведением работ необходимо провести государственную историко-культурную экспертизу земельного участка или государственную историко-культурную экспертизу документации с предоставлением в КГИОП Акта по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы.

С целью получения исходных данных для проведения государственной историко-культурной экспертизы на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер земельного участка 78:42:1850206:4323 в 2025 г. проведена археологическая разведка под руководством В.В. Добышева на основании открытого листа № P018-00103-00/02496955 от 23.06.2025, выданного Министерством культуры Российской Федерации.

Рассматриваемый земельный участок расположен в Пушкинском административном районе Санкт-Петербурга, на окраине строящегося жилого массива «Образцовый квартал». Участок ограничен с юга заасфальтированным тротуаром вдоль (севернее) Сарицкой улицы, с востока строящейся улицей

Соколиной, с севера строящимися зданиями по ул. Соколиной и асфальтированной придомовой территорией, с запада, на поле граница обозначена временным ограждением соседнего кадастрового участка.

В процессе археологического обследования по открытому листу № P018-00103-00/02496955 от 23.06.2025 установлено, что территория изысканий подвергнута значительному техногенному воздействию. Центральная часть участка заметно выше прилегающих территорий, перепад высот достигает 1 м. Центральная часть участка была подсыпана грунтом и выровнена с помощью техники. В результате на территории осталось несколько котлованов, в настоящее время заполненных водой. Большая часть участка поросла бурьяном. В северо-западной части участка дерновой покров срезан. Абсолютные отметки поверхности в пределах участка 50,80–52,51 м БС.

Шурфовка производилась в наименее искусственно измененных в ландшафтном отношении местах.

Анализ картографического материала XVIII–XIX вв. показывает, что участок обследования находился вне границ исторических населенных пунктов – на территории, которая использовалась в сельскохозяйственных целях. В конце XIX – начале XX в. к юго-востоку от участка была сооружена железнодорожная ветка, ведущая в Царское село. В течение XX в. участок не застраивался – на картах этого периода в рассматриваемом районе фиксируются мелиоративные каналы.

В процессе предварительных архивно-библиографических изысканий установлено, что в границах обследуемого участка археологические исследования ранее не проводились, объекты археологического наследия не выявлены.

Ближайшие к участку работ археологические объекты:

1) Грунтовый могильник у д. Войскорово XII–XIII вв. (разрушен). Объект расположен в 12 км к юго-востоку от территории обследования.

2) Войскорово 1 – грунтовый могильник XII–XV вв. Объект расположен в 13 км к юго-востоку от территории обследования.

3) Застройка исторического р-на г. Павловска "Монмартр" XVIII - XX; гарнизонный госпиталь Села Павловского (1780-е), комплекс дома инвалидов "Собственный Ея Императорского Величества инвалид" (1815-1817), дом на участке наследников В.И. Ритмейстера (н. XX в.). Объект расположен в 8 км к югу, юго-востоку от территории обследования.

4) Грунтовый могильник Покровская 1 XIII–XVI вв. Объект расположен в 11,5 км к югу от территории обследования.

5) Грунтовый могильник Порицы 1 XIV–XVII вв. Объект расположен в 12,5 км к югу от территории обследования.

В процессе археологической разведки по открытому листу № P018-00103-00/02496955 от 23.06.2025 проведен осмотр землеотвода на предмет подъемного материала и выраженных в рельефе археологических объектов, заложено 3 шурфа размерами 1×1 м. В составе предоставленной документации приводится описание археологических шурфов, их местонахождение, выявленная стратиграфия, а также

указана глубина от дневной поверхности. Объем шурфовки достаточен, так как территория претерпела значительное антропогенное воздействие, почвенный слой в границах участка работ частично уничтожен.

Экспертом установлено, что при вскрытии шурфов и осмотре поверхности каких-либо археологических предметов и признаков культурного слоя не обнаружено.

Таким образом, по результатам археологической разведки на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер земельного участка 78:42:1850206:4323, установлено отсутствие объектов археологического наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов археологического наследия, состоящих на момент обследования на учете в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга, а также объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия.

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

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

- Закон Санкт-Петербурга «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» от 12.07.2007 № 333-64.

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

- Постановление Правительства Российской Федерации от 24.10.2022 № 1893 «Об утверждении Правил выдачи, приостановления и прекращения действия разрешений (открытых листов) на проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия, включая работы, имеющие целью поиск и изъятие археологических предметов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

- Положение о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации. Утверждено постановлением Бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от 12.04.2023 г. № 15.

- Перечень объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, опубликованный на официальном сайте Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (<https://kgiop.gov.spb.ru/>).

- Публичная кадастровая карта <https://b.roskadastres.com>.

- Данные дистанционного зондирования земной поверхности – Программа SAS.Planeta.

15. Обоснования вывода экспертизы.

Экспертом установлено, что при подготовке документации об археологическом обследовании земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер земельного участка 78:42:1850206:4323, соблюдены требования Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

При подготовке документации использована информация, полученная по данной территории при проведении археологической разведки на основании открытого листа № P018-00103-00/02496955 от 23.06.2025, выданного Министерством культуры Российской Федерации Добышеву Владимиру Владимировичу.

Площадь обследованной территории является достаточной для определения наличия/отсутствия на данной территории объектов, обладающих признаками объектов историко-культурного наследия, в том числе памятников археологии. Содержащиеся в документации выводы являются достаточными для определения возможности или невозможности проведения земляных, строительных, мелиоративных и иных работ.

16. Вывод экспертизы.

На основании представленной документации, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер земельного участка 78:42:1850206:4323, экспертом сделан вывод 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.

Проведение 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 на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер земельного участка 78:42:1850206:4323, **возможно (положительное заключение).**

17. Перечень приложений к Акту:

Приложение № 1. Добышев В.В. Заключение по результатам археологической разведки 2025 г., проведённой по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория

Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер земельного участка 78:42:1850206:4323. СПб., 2025.

Приложение № 2. Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 78:42:1850206:4323.

Приложение № 3. Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 78:42:1850206:4323.

Приложение № 4. Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга № 01-43-7837/25-1-1 от 06.05.2025.

Приложение № 5. Договор № 95 от 21.07.2025 на проведение государственной историко-культурной экспертизы документации.

18. Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы оформлен в электронном виде и подписан усиленной квалифицированной электронной цифровой подписью.

Кому выдан: Остапенко Александр Алексеевич.

Кем выдан: ООО "Сертум-Про".

Номер сертификата: 02E5F70C01A6B2ACB9467FDA5FAA89F22A.

Действителен с: 20 марта 2025 г.

Действителен по: 04 мая 2026 г.

19. Дата оформления заключения экспертизы – 24.07.2025 г.

Аттестованный эксперт

по проведению государственной

историко-культурной экспертизы, к.и.н. А.А. Остапенко.

Приложение № 1

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер земельного участка 78:42:1850206:4323, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

Добышев В.В. Заключение по результатам археологической разведки 2025 г., проведённой по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер земельного участка 78:42:1850206:4323. СПб., 2025.

ООО «САТОР»



В.В. Добышев

Заключение

***по результатам археологической разведки 2025 г., проведённой
по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное
образование посёлок Шушары, территория Пулковское,
Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер земельного
участка 78:42:1850206:4323***

Открытый лист № P018-00103-00/02496955 от 23 июня 2025 г.

Санкт-Петербург

2025

Аннотация

Текст (участники работ, введение, основная часть, заключение, источники и литература, список сокращений) – 20 л. Альбом иллюстраций – 26 л. Открытый лист – 1 л.

Ключевые слова: Санкт-Петербург, Пушкинский район, пос. Шушары, археологическая разведка, шурф.

Полевые работы проводились в июле 2025 года. Руководитель исследований В.В. Добышев, Открытый лист № P018-00103-00/02496955 от 23 июня 2025 г.

Заключение посвящено результатам археологической разведки земельного участка с кадастровым номером 78:42:1850206:4323, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7. На территории площадью 33256 кв.м. (3,3 га) было заложено три шурфа размерами 1х1 м.

В ходе археологической разведки объекты археологического наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, подлежащие сохранению на месте обнаружения, не выявлены.

Содержание

Аннотация.....	2
Участники работ.....	4
Введение.....	5
Краткая физико-географическая характеристика района работ	6
Краткая история освоения района исследований.....	8
Основные сведения об истории археологического изучения региона.....	11
Краткие результаты предыдущих археологических исследований близлежащей округи...	14
Методика археологических исследований.....	16
Результаты работ.....	17
Шурф 1.....	17
Шурф 2.....	18
Шурф 3.....	18
Заключение.....	19
Список использованных источников и литературы.....	20
Список сокращений.....	23
Альбом иллюстраций	24
Открытый лист № P018-00103-00/02496955.....	50

Участники работ.

Владимир Владимирович Добышев: держатель Открытого листа, общее руководство работами, фотофиксация, полевые земляные работы, подготовка отчетной документации;

Илья Андреевич Федоров: фотофиксация, полевые земляные работы;

Сергей Юрьевич Бровцын: полевые земляные работы.

Введение

В рамках проведения государственной историко-культурной экспертизы земельного участка в июле 2025 г. была выполнена археологическая разведка земельного участка с кадастровым номером 78:42:1850206:4323, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7.

Археологическое обследование было выполнено на основании договора № 25/1-11 от 30 мая 2025 г., заключенному между ООО «САТОР» и ООО «СЗ «Терминал-Ресурс», по Открытому листу № P018-00103-00/02496955, выданному по решению МК РФ от 23 июня 2025 года Добышеву Владимиру Владимировичу на право проведения археологической разведки с осуществлением локальных земляных работ на указанной территории в целях выявления объектов археологического наследия, уточнения сведений о них и планирования мероприятий по обеспечению их сохранности. Археологическое обследование выполнено согласно научной полевой методике археологических исследований, утвержденной постановлением Бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от 12 апреля 2023 г. № 15.

Площадь обследуемого участка составила 33256 кв.м. (3,3 га). Категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная застройка

В ходе археологического обследования земельного участка был произведен визуальный осмотр территории на предмет наличия объектов археологического наследия, выполнена фотофиксация общих видов участка, заложено 3 (три) археологических шурфа размерами 1х1 м и глубиной до 0,65 м. В заполнении шурфов археологический материал не зафиксирован.

В ходе археологической разведки объекты археологического наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, подлежащие сохранению на месте обнаружения, не выявлены.

Краткая физико-географическая характеристика района работ

Обследованная территория земельного участка расположена в северной части Пушкинского района г. Санкт-Петербурга к северо-западу от города Пушкина, северо-востоку от пос. Александровская, на территории внутригородского муниципального образования – поселок Шушары (Илл. 1). Пушкинский район Санкт-Петербурга находится в южной части Санкт-Петербурга и граничит с Фрунзенским, Московским, Колпинским районами города, а также с Тосненским, Гатчинским и Ломоносовским районами Ленинградской области. В настоящее время Пушкинский район занимает территорию 240,3 кв. км. В геоморфологическом отношении район относится к Балтийско-Ладужской области Проксимальной зоны и представляет собой слабоволнистую равнину с рядом террас эрозионного или абразивного происхождения. Северо-восточная часть района расположена в Предглинтовой низменности, где на большей части преобладают низменности с небольшими абсолютными и относительными высотами до 20 м над уровнем моря. Равнинный характер территории с густой гидрографической сетью, многочисленными озерами и болотами местами нарушается наличием отдельных возвышенностей. Юго-западная часть района находится в пределах возвышенностей, являющихся северными отрогами Ордовикского (Ижорского) плато и нижним уступом Балтийско-Ладужского глинта. Это в первую очередь Пулковские высоты, абсолютные высоты которых достигают 75 метров над Балтикой. Территория настоящего обследования расположена в пределах Пулковских высот, в 1 км к юго-западу от бровки уступа. Территория района, как и всего Санкт-Петербурга, находится в южной подзоне тайги¹.

Территория пережила несколько ледниковых эпох, которые чередовались с межледниковыми эпохами. Последнее оледенение закончилось около 12 тысяч лет назад. После таяния льда на его месте возникли ледниковые водоемы. В ложбинах и впадинах образовались озера, на более высоких участках талые ледниковые воды размывали ледниковые отложения и выравнивали поверхность. После спада вод высохшие водоемы превратились в плоские равнины, в которых реки прорезали русло. Для моренно-ледникового рельефа области характерны также холмы и гряды различной формы и высоты. Почвообразующими породами являются супеси, пески, валунные суглинки ледникового и водно-ледникового происхождения. Локальное распространение имеют ленточные глины (озерно-ледниковые суглинки). Пониженный рельеф, ледниковые и водно-ледниковые отложения песчаного, супесчаного и суглинистого состава в сочетании

¹ Исаченко А.Г., Дашкевич З.В., Карнаухова Е.В., Физико-географическое районирование Северо-Запада СССР. Л., 1965.

с постоянным сезонным переувлажнением способствуют развитию почв подзолистого типа – дерново-подзолистых глееватых и торфянистых иллювиально-гумусовых подзолов. В пределах сложенного известняками Ижорского плато распространены дерново-карбонатные почвы. Широко распространены торфяно-болотные почвы².

Регион изысканий имеет хорошо развитую гидрографическую сеть, принадлежащую бассейну Балтийского моря. Наличие большого количества рек, озер и болот обуславливается в первую очередь избыточно влажным климатом. По территории района протекают реки: Ижора, Славянка, Кузьминка, Пулковка, Поповка, Тызьева, Тярлевский ручей и др. Ближайшим водоемом к трассе обследования (в 0,5 км к югу) является река Кузьминка, впадающая в р. Славянку в 10 км к северо-востоку. Помимо естественных водоемов, регион изобилует водоемами искусственного происхождения, в первую очередь, связанными с дворцово-парковыми ансамблями Царского Села и Павловска (пруды, каналы, каскады), а также водоводами, оросительными и водоотводными каналами и пр. В 0,5 км к югу от участка на реке Кузьминке расположена дамба, ограничивающая Верхнее Кузьминское водохранилище, являющееся южным из трех водохранилищ на реке.

Благодаря влиянию Финского залива, Приневская низменность и северная часть Ижорского плато характеризуется своеобразными климатическими условиями, выраженными смягчением климата, благодаря чему продолжительность безморозного периода доходит до 140 дней в году. Лето прохладное, а зима мягкая с оттепелями и высокой влажностью³.

С целью детальной характеристики исследуемого участка с геологической точки зрения был изучен Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненных ОАО «Трест ГРИ» в феврале-марте 2025 г.⁴. По данным бурения до глубины 12 м в геологическом строении исследуемого участка принимают участие следующие слои:

Техногенные отложения (t IV) – насыпные грунты представлены супесями и суглинками, перекопанными мощностью 0,7 – 0,9 м.

Ледниковые отложения лужской стадии оледенения (g III lz) представлены суглинками легкими пылеватыми твердыми с гравием, галькой выветрелыми,

² Геологический атлас Санкт-Петербурга / отв. ред. Н. Б. Филиппов. – СПб.: Комильфо, 2009. С. 13-14.

³ Атлас Ленинградской области / гл. ред. Д.А. Субетто. – СПб.: Издательство РГПУ им. А. И. Герцена, 2022.

⁴ Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной и рабочей документации объекта по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование поселок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер 78:42:1850206:4323. 377-25(30) – ИГИ. Выполнен ОАО «Трест ГРИ». СПб, 2025.

ожелезненными коричневато-серыми, суглинками легкими пылеватыми твердыми с гравием, галькой голубовато-серыми и супесями пылеватыми твердыми с гравием, галькой серыми. Мощность изменяется от 9,7 до 11,0 м.

Нижнекембрийские отложения (Є1) распространены повсеместно, представлены глинами пылеватыми твердыми дислоцированными с обломками песчаника голубовато-серыми пройдены до глубины 12 м, зафиксирована мощность 0,3-1,6 м.

Краткая история освоения района исследований

Краткие сведения об истории освоения исследуемых участков

Сведения о заселении обследуемой территории до основания Петербурга достаточно ограничены. Территория, на которой располагается интересуемый нас участок, упоминается в летописных источниках с XV века. В XIII-XV веках земли в бассейне Ижоры входили в состав Ижорского погоста Водской пятины Великого Новгорода. Там же упоминается река Словенка⁵.

Особенностью Приневья была определенная преемственность в системе расселения, существующая здесь на протяжении всего средневековья. Места поселений стали наиболее освоенными землями не позднее XII в. Они же явились и районами новгородской колонизации, происходившей в XIV-XV вв. с территорий Ижорского плато и из Поволховья по рекам: Стрелке, Лиге, Славянке, Ижоре, Назию, Мге, Тосне, Неве и Охте⁶. Одновременно происходило заселение этих территорий ижорским и карельским населением из южной части Карельского перешейка. Это переселение, вероятно, было связано с основанием крепости Выборг в 1293 г. и заключением в 1323 г. Ореховецкого мира, по которому три западных карельских погоста перешли к Шведскому королевству⁷.

После заключения Столбовского мира 1617 г. между Россией и Швецией, Ореховский уезд перешел к Швеции и стал называться Нотеборгским леном - Nötheborgs Lähn. Территория вошла в Ingris Pogost (бывший Ижорской погост), Slawanka (Slavanka) Sochn (Славянка приход). Гидроним Slavanka дал название одному из крупнейших приходов церкви Ингрии – Венйоки (с фин. русская река). В 1630 году шведский король подарил эти земли своему любимому оруженосцу Якобу Скютте (Шютте), который закладывает новую деревню Nevo Vesі (ныне Нововесь). На месте будущего Царского Села находилась небольшая усадьба «Saris hoff», или «Saaris moisio» (в переводе с финского - «мыза на возвышенном месте»), по-русски - Сарская мыза. В XVII веке также

⁵ Переписная окладная книга Водской пятины 7008(1500) года. Часть 2. Временник Московского общества истории и древностей. Книги 11,12. Москва, 1851,1852. с.400

⁶ Сорокин П.Е. О средневековом расселении в Приневье.//Скандинавские чтения. 2014 г. [Электронный ресурс] URL: https://www.kunstkamera.ru/files/lib/978-5-88431-307-1/978-5-88431-307-1_05.pdf.

⁷ Там же.

рядом существовали финские деревни Линна, Тярюла (Тярлево) и Суосари (Шушары). Деревня Шушары находилась на реке Кузьминка (шведское название – Куоке), притоке реки Славянки. Название деревни переводится с финского как Suosaari — «остров среди болота». До основания Петербурга на интересующей нас территории были луга и поля ближайших деревень (Илл. 2).

В 1702 эта местность была занята русскими войсками в ходе Северной войны. В 1707 году Пётр I дарит их вместе с другими землями А.Д. Меншикову вместе с титулом князя Ижорского. В 1710 году часть этих владений, в том числе Саарская (Сарская) и Славянская мызы, «девяносто пять деревень со крестьяны и со всеми угодьи» Пётр I передаёт жене Екатерине Алексеевне. В 1717 году в мызе строятся каменные «хоромы» и размечается сад. Формируется дворцовая слобода к северу от дворца. Участок обследования в то время был расположен между двумя перспективными дорогами: на Москву и на Сарскую мызу (Илл. 3). В 1727 году эти земли достаются в наследство Елизавете Петровне, устроившую здесь блистательную резиденцию, расширив прежние хоромы в роскошный дворец в стиле барокко, а скромный сад в обширный парк с множеством павильонов, продолжает развиваться дворцовая слобода. После смерти Елизаветы начинается новая эпоха развития Сарского села и окрестностей, связанных с именем Екатерины Великой. На картах этого времени уже обозначен дворец на месте существующего ныне и близлежащие поселения (Илл. 4). Градостроительные амбиции Екатерины II знаменуются основанием в 1777 году города Павловск, а в 1780 году – идеально спланированного города София, строительство которых связано с английским архитектором Чарльзом Камероном – представителем строгого классицизма⁸ (Илл. 5).

В XVIII – начале XX вв. ближе всего к обследуемому участку к северо-западу находилась деревня Кузьмино (Большое Кузьмино). Деревня Кузьмино, располагавшаяся на берегу реки Кузьминка до начала 80-х гг. XX века, в настоящее время входит в состав г. Пушкин и застроена жилыми кварталами. Поселение было создано по приказу Петра I из крестьян Суздальских владений. Прежде на этих землях располагались деревни финских крестьян, состоящие из одного-двух дворов, которые в эпоху шведского владычества были приписаны к Пулковской мызе. На западе пахотные земли деревни доходили до территории Александровского парка. На юге Большое Кузьмино граничило с Царским Селом. В 1795 г. в деревне произошел большой пожар, приведшей к тому, что часть крестьян построила свои дома выше по течению Кузьминки, положив начало деревне Редкое Кузьмино. Деревня Александровская (совр. поселок Александровская

⁸ Семенова Г. В. Царское Село – Пушкинский район Санкт-Петербурга. Исторический очерк/Цылов Н. И. Атлас города Царского Села. 1857 год. Репринтное издание. Спб.: Серебряный век, 2007. С. 5-6.

Пушкинского района) образовалась в последней четверти XVIII века путём переселения части жителей и перенесением части построек, из деревни Кузьмино во время строительства Александровского дворца.

При совмещении исторических карт XVIII – XIX вв. с современной топографической ситуацией обследуемый участок оказывается на незастроенной территории, которая использовалась в сельскохозяйственных целях, на картах XVIII-XIX вв. здесь обозначены преимущественно сенокосные поля (**Илл. 6-8**).

В кон. XIX в. основной резиденцией Николая II стал Александровский дворец. В 1896 г. для удобства сообщения по указу Николая II была проложена железнодорожная ветвь от поста «18-ая верста» к Царскому Селу. Для приема императорских поездов рядом с селом Большое Кузьмино была построена станция Императорский (Царский) павильон. Первый вокзал был деревянным. Его строительство велось в 1895-1896 гг. В 1897-1898 гг. проложена еще одна ветвь от «Царского» павильона к станции Александровская. В 1900 г. издан указ Николая II об образовании императорского пути (императорской ветки Царскосельской железной дороги) от станции Петербург до павильона в Царском селе, получившего название «третьего пути». Движение по императорскому пути было открыто в 1902 г. Таким образом, интересующий нас участок оказывается к северу от разветвления ж/д путей и не застраивается. На картах первой половины XX века фиксируются лишь меняющие свое направление мелиоративные каналы в пределах пахотного поля (**Илл. 9-11**).

«Царская» ветка железной дороги после Великой отечественной войны приходит в упадок и разбирается. На берегах реки Кузьминки, в южной части современного водохранилища сохранились руинированные объекты железнодорожной инфраструктуры, а именно каменные опоры моста. На спутниковой съемке Ленинграда 1966 года обследуемая территория по-прежнему не застроена и занята пахотными полями (**Илл. 12**). В 1980-е годы с целью сбора воды и орошения полей совхоза Ленсоветовский на реке строится дамба и устраивается Верхнее Кузьминское водохранилище, южное из трех существующих на Кузьминке, имеющее помимо сельскохозяйственного важное рекреационное значение для жителей Пушкина и округа. Обследуемая территория не застраивается вплоть до последних лет (**Илл. 13**).

Основные сведения об истории археологического изучения региона

Пушкинский район Санкт-Петербурга является одним из районов с сохранившейся исторической застройкой, памятниками и культурным слоем XVIII – нач. XIX в. На территории г. Пушкин неоднократно проводились археологические раскопки и работы по археологическому надзору за производством строительных работ⁹.

Масштабные археологические работы были проведены в 1998-2000 гг. экспедицией ИИМК РАН на территории Пенсионерского кладбища и лошадиных конюшен в г. Пушкин (Александровский парк, Дворцовая ул., дом 2).

В 1995 году по заказу КГИОП Северо-Западный филиал НИИ Культурного и Природного наследия производил раскопки на территории усадьбы Дж. Кваренги с целью выявления фундаментов усадебного дома и остатков беседок.

Летом 2001 г., в связи с планируемой реконструкцией усадьбы и усадебного сада В. А. Кокорева (ул. Московская, д. 53,55) экспедиций Лаборатории археологии, исторической социологии и культурного наследия им. Г. С. Лебедева НИИКСИ СПбГУ были проведены археологические раскопки, в ходе которых удалось прояснить ряд спорных моментов в архитектурной истории усадьбы¹⁰.

В 2006 г. экспедицией ИИМК РАН проведено археологическое исследование места расположения собора Св. Екатерины (Соборная пл., дом 1).

В 2014 г на территории НИИ им. Г.И. Турнера (Советский пер., д. 2) в связи со строительными работами производились охранные археологические работы с закладыванием 4 шурфов (территория усадьбы княгини Гогенфельзен-Палей). Исследования производились силами ОАО «НИИПИ по реставрации памятников истории и культуры Спецпроектреставрация». Были выявлены напластования конца XVIII в., строительный мусор и гидротехнические сооружения XIX - XX вв.

Самыми крупными работами следует считать археологические раскопки, проводившиеся в 2017 г. археологической экспедицией ООО «НИЦ «Актуальная археология» на территории выявленного объекта археологического наследия «Застройка исторического района г. Павловска «Монмартр» (Госпитальная ул., д. 24, кадастровый № земельного участка 78:42:0016212:1013). Общая площадь исследованного памятника 3153 кв. м.

Ближайшими к исследуемому участку известными археологическими памятниками

⁹ Плоткин К.М. Проблемы учета и сохранения археологического наследия Санкт-Петербурга // Археологическое изучение Санкт-Петербурга в 1996-2004 гг. СПб. 2005 (Труды Санкт-Петербургской археологической экспедиции СПбГУ. Т. I). С. 30-68.

¹⁰ Михайлова Е. Р. Изучение деталей планировки двора усадьбы Кокорева в Царском Селе // Археологическое изучение Санкт-Петербурга в 1996-2004 гг. СПб. 2005 (Труды Санкт-Петербургской археологической экспедиции СПбГУ. Т. I). С. 210-214.

являются (Илл. 14: 1-5):

1. Грунтовый могильник у д. Войсковоро. Предполагаемое местоположение памятника локализовано в Тосненском районе Ленинградской области, в 0,45 км к СЗ от пос. Войсковоро, на северной окраине пос. Пионер, с восточной стороны от шоссе Ям-Ижора-Федоровское, на левом берегу р. Ижора, возле утраченной лютеранской кирхи во имя св. Андрея Первозванного¹¹. Объект расположен в 12 км к юго-востоку от территории обследования.

2. Войсковоро 1. Средневековый могильник находился при въезде в пос. Войсковоро Тосненского района с востока (со стороны Ям-Ижоры) в 100 м к югу от дороги и домов 1, 3а, 7, в 150 м к востоку от школы (д. 3) и церкви, в 100 м от р. Ижоры на краю ее коренного берега. Объект расположен в 13 км к юго-востоку от территории обследования.

3. Г. Павловск, Госпитальная ул., д. 24. Выявленный объект культурного наследия: Застройка исторического р-на г. Павловска "Монмартр" XVIII - XX; гарнизонный госпиталь Села Павловского (1780-е), комплекс дома инвалидов "Собственный Ея Императорского Величества инвалид" (1815-1817), дом на участке наследников В.И. Ритмейстера (н. XX в.)¹². Объект расположен в 8 км к югу, юго-востоку от территории обследования.

4. Грунтовый могильник Покровская 1. Осенью 2012 г. при прокладке газопровода на левом берегу р. Славянки в д. Покровская в Гатчинском районе Ленинградской области на участке частного дома рабочими в траншее были обнаружены многочисленные скелетированные человеческие останки. Памятник осматривался специалистами Департамента государственной охраны, сохранения и использования памятников истории и культуры Ленинградской области летом 2013 г., но к тому времени все земляные работы были завершены, а траншеи газопровода засыпаны. Вещевые находки позволяют датировать памятник XIII – XVI веками. Объект расположен в 11,5 км к югу от территории обследования.

5. Грунтовый могильник Порицы 1. Могильник расположен на территории деревни Порицы Гатчинского района Ленинградской области на правом высоком коренном берегу реки Славянки. В ходе работ на могильнике Порицы 1 в 2013–2014 гг. (раскопки П.Е. Сорокина) был полностью изучен участок площадью 128 м² или ¼ всей территории объекта. В процессе исследований могильника было зафиксировано 92 погребения. По

¹¹ Лапшин В.А. Археологическая карта Ленинградской области. Часть 2. Восточные и северные районы. СПб., 1995. № 1531.

¹² Распоряжение Правительства Санкт-Петербурга Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 1 июня 2016 года № 10-219.

погребальному инвентарю раскопанная часть могильника датируется XIV–XVII вв.¹³ Объект расположен в 12,5 км к югу от территории обследования.

Таким образом, все известные памятники археологии расположены на значительном удалении от места работ (более 8 км).

¹³ Сорокин П.Е., Стасюк И.В., Матвеев В.Н. Средневековые памятники в среднем течении реки Славянки// Ладога и проблемы древней и средневековой истории северной Евразии. Сборник статей по материалам XIX и XX чтений памяти Анны и Дмитрия Алексеевича Мачинских. СПб., 2016 г. С.163-174.

Краткие результаты предыдущих археологических исследований близлежащей округи

Непосредственно на участке археологические исследования ранее не велись. В ближайшей округе проводился ряд археологических изысканий, связанных с хозяйственным освоением отдельных участков (Илл. 14: Б-Д):

- (Б) 2024-2025 гг., рук. О. И. Богуславский, археологическая разведка по адресу: Санкт-Петербург, ул. Соколиная на участке от КВЦ «Экспофорум» до северо-западной границы квартала №1. В ходе полевых археологических работ было заложено 5 шурфов – 2 размером 2х2 м и 3 размером 2х1 м общей площадью 14 кв. м. В результате работ объекты археологического наследия на территории, отводимой под строительство, не выявлены, однако на глубине 3-х метров от поверхности зафиксировано погребение, перекрытое толщей глины, относящееся к Пулковскому Новому кладбищу, действовавшему до 90-х гг. XX в. и не являющееся археологическим объектом¹⁴.

- (В) 2022 рук. Н. В. Новоселов, археологическая разведка по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, территория Павильон Урицкого В ходе полевых археологических работ было заложено 17 шурфов размером 1х1 м и зачистка. В результате работ объекты археологического наследия на территории, отводимой под строительство, не выявлены¹⁵.

- (Г) 2018 рук Р. В. Филиппенко, археологическая разведка по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Ленинградская, д. 42 к. 4. В ходе полевых археологических работ был заложен 1 шурф размерами 1х1. В результате работ объекты археологического наследия на территории, отводимой под строительство, не выявлены¹⁶.

¹⁴ Акт государственной историко-культурной экспертизы документации, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ на земельном участке по объекту «ул. Соколиная на участке от на участке от КВЦ «Экспофорум» до северо-западной границы квартала №1». СПб., 2025 г. Эксперт С. Л. Соловьев.

¹⁵ Акт государственной историко-культурной экспертизы документации, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ на земельном участке по объекту «г. Санкт-Петербург, Пушкин, территория Павильон Урицкого кадастровый номер 78:42:1812703:1676» СПб, 06.07.2022 г. Эксперт Н. С. Жданов.

¹⁶ Акт государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего 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 в случае, если федеральный орган охраны объектов культурного наследия и орган охраны объектов культурного наследия субъекта Российской Федерации не имеют данных об отсутствии на указанных землях объектов

- (Д) 2025 рук. В. В. Добышев, археологическая разведка по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, бульвар Алексея Толстого, д. 36, литера А. В ходе полевых археологических работ был заложен 1 шурф размерами 1х1. В результате работ объекты археологического наследия на территории, отводимой под строительство, не выявлены¹⁷

археологического наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов археологического наследия (земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Ленинградская, 42/4, кадастровый №78:42:1812203:1207)СПб, 19.12.2018 г. Эксперт С. Н. Астахов.

¹⁷ Акт государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего 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 в случае, если федеральный орган охраны объектов культурного наследия и орган охраны объектов культурного наследия субъекта Российской Федерации не имеют данных об отсутствии на указанных землях объектов археологического наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов археологического наследия (земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, бульвар Алексея Толстого, д. 36, литера А. СПб., 25.06.2025. Эксперт А.А. Остапенко.

Методика археологического исследования

При проведении археологического обследования земельного участка применялась методика, в соответствии с «Положением о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации», утвержденным постановлением Бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от 12 апреля 2023 г. № 15.

Изначально были проведены камеральные исследования: анализ исторических и современных карт и топографических условий участков обследования. Осуществлен сбор и анализ письменных источников о наличии на изучаемой территории объектов археологического наследия. Изучена археологическая научная литература, в т. числе акты государственной историко-культурной экспертизы, посвященные данной территории. В результате проведенных работ была подготовлена краткая историческая справка об исследуемом участке.

После составления исторической справки был произведен этап полевых исследований, включающий визуальный осмотр местности и выбор места закладки археологического шурфа, где предположительно позднейшие вторжения в слой были бы минимальными, а возможность избежать попадания в коммуникационные сети – максимальная. При визуальном осмотре участка обследования осматривались встречающиеся обнажения грунта естественного и антропогенного происхождения. Фотофиксация выполнялась цифровой камерой (Apple iPhone 14). Для указания масштаба при фотографировании использовалась нивелировочная рейка длиной 2 м с сантиметровыми делениями.

Разборка напластований в шурфе производилась вручную, послойно до 20 см, с фото и графической фиксацией всего процесса работы. Археологическое исследование антропогенных слоев велось до уровня материковых отложений с контрольным прокопом материка.

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

Географические координаты шурфа и точек фотофиксации фиксировались при помощи прибора глобального позиционирования Garmin GPSMAP 64st в глобальной системе координат WGS-84. При помощи данного прибора были вынесены на местность границы обследуемого земельного участка.

Последний этап работ предусматривал проведение камеральной обработки полевых данных и аннотирование фотографий, с указанием полного адреса объекта с отметкой сторон света.

Исследуемый земельный участок, представляющий собой преимущественно равнинную, техногенно измененную территорию на поле, границы которого имеют «V» образную форму расположен в Пушкинском административном районе Санкт-Петербурга, на окраине строящегося жилого массива «Образцовый квартал». Участок ограничен с юга заасфальтированным тротуаром вдоль (севернее) Сарицкой улицы, с востока строящейся улицей Соколиной, с севера строящимися зданиями по ул. Соколиной и заасфальтированной придомовой территорией, с запада, на поле граница обозначена временным ограждением соседнего кадастрового участка.

В ходе археологического обследования выявлено, что территория подвергнута сильному техногенному влиянию. Центральная часть участка заметно выше прилегающих территорий, разница высот достигает 1 метра. При проведении визуального осмотра выяснилось, что центральная часть участка явно была поднята подсыпкой грунта и выровнена тяжелой техникой. В результате работы техники на территории осталось несколько котлованов, в настоящее время заполненных водой. Большая часть участка поросла высокой сорной травой. Северо-западная часть участка лишена дернового слоя и следы работы тяжелой техники наиболее явственны. Во время проведения визуального осмотра территории была выполнена фотофиксация (**Илл. 15-28**). Абсолютные отметки поверхности в пределах границ участка 50.80 – 52.51 м БС. Шурфовка производилась в наименее искусственно измененных в ландшафтном отношении местах (**Илл. 29**).

Результаты работ

Шурф 1 размерами 1х1 м заложен в юго-западной части территории обследования на газоне в 3-х метрах к северу от заасфальтированного северного тротуара ул. Сарицкой. Координаты шурфа: N 59.746512° E 30.361865°. Шурф ориентирован по сторонам света (**Илл. 30-32**).

В процессе работ в шурфе выявлена следующая стратиграфия: под слоем слабосформированного полевого дерна мощностью не более 4-5 см залегает слой мешаной пахоты – плотная коричневая гумусированная супесь мощностью до 25 см, ниже которой на отметках 51.74-51.79 м БС залегает материк, представленный плотным рыжим суглинком. На контакте пахотного слоя с материком в северо-восточном углу шурфа зафиксировано пятно белесого подзола размерами 35х30 см. Контрольный прокоп материка, осуществленный на глубину до 30 см, показал, что пятно подзола, прослеженное в северном профиле шурфа, является ямой глубиной до 15 см, по всей видимости, естественного происхождения (**Илл. 33-34**).

Глубина шурфа с учетом контрольного прокопа материка составила 53 см.

Археологических артефактов и признаков археологического культурного слоя в шурфе не обнаружено. После окончания работ шурф был засыпан (**Илл. 35**).

Шурф 2 размерами 1х1 м заложен в центральной части участка у его северной границы, на поле, поросшем высокой сорной травой в 10 метрах к югу от придомовой территории строящегося здания по ул. Соколиной. Координаты шурфа: N 59.747350° E 30.364580°. Шурф ориентирован по сторонам света (**Илл. 36-38**).

В процессе работ в шурфе выявлена следующая стратиграфия: под слоем слабосформированного полевого дерна мощностью около 3 см залегает пахотный слой – плотная коричневатая мешаная гумусированная супесь мощностью до 28 см, ниже которой на отметках 51.70-51.73 м БС залегает материк, представленный плотным рыжим суглинком, прослеженным в контрольном прокопе на глубину до 25 см (**Илл. 39-40**).

Глубина шурфа с учетом контрольного прокопа материка составила 53 см.

Археологических артефактов и признаков археологического культурного слоя в шурфе не обнаружено. После окончания работ шурф был засыпан (**Илл. 41**).

Шурф 3 размерами 1х1 м заложен в восточной части участка на замусоренной окраине поля с редкой растительностью в 22 метрах к западу пешеходного перехода со светофором на перекрестке улиц Соколиной и Сарицкой. Координаты шурфа: N 59.747660° E 30.367280°. Шурф ориентирован по сторонам света (**Илл. 42-44**).

В процессе работ в шурфе выявлена следующая стратиграфия: под слоем слабосформированного полевого дерна мощностью около 2-3 см залегает прослойка мешаной серой глины мощностью до 12 см, ниже которой фиксируется пахотный слой – плотная коричневатая мешаная гумусированная супесь мощностью до 28 см. Ниже, на отметках 51.74-51.77 м БС залегает материк, представленный плотным рыжим суглинком, прослеженным в контрольном прокопе на глубину до 25 см (**Илл. 45-46**).

Глубина шурфа с учетом контрольного прокопа материка составила 65 см.

Археологических артефактов и признаков археологического культурного слоя в шурфе не обнаружено. После окончания работ шурф был засыпан (**Илл. 47**).

Заключение

В июле 2025 г. специалистами ООО «САТОР» проводились разведочные археологические исследования земельного участка с кадастровым номером 78:42:1850206:4323, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7. В ходе археологического обследования было заложено 3 (три) разведочных шурфа размерами 1х1 м и глубиной до 0,65 м.

Культурные отложения, комплексы и археологические материалы, отвечающие признакам объекта культурного наследия, выявлены не были.



Добышев В. В.

Список использованных источников и литературы

Акт государственной историко-культурной экспертизы документации, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ на земельном участке по объекту «ул. Соколиная на участке от на участке от КВЦ «Экспофорум» до северо-западной границы квартала №1». СПб., 05.06.2025 г. Эксперт С. Л. Соловьев.

Акт государственной историко-культурной экспертизы документации, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ на земельном участке по объекту «г. Санкт-Петербург, Пушкин, территория Павильон Урицкого кадастровый номер 78:42:1812703:1676» СПб, 06.07.2022 г. Эксперт Н. С. Жданов.

Акт государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего 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 в случае, если федеральный орган охраны объектов культурного наследия и орган охраны объектов культурного наследия субъекта Российской Федерации не имеют данных об отсутствии на указанных землях объектов археологического наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов археологического наследия (земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Ленинградская, 42/4, кадастровый №78:42:1812203:1207)СПб, 19.12.2018 г. Эксперт С. Н. Астахов.

Акт государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего 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 в случае, если федеральный орган охраны объектов культурного наследия и орган охраны объектов культурного наследия субъекта Российской Федерации не имеют данных об отсутствии на указанных землях объектов археологического наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов археологического наследия (земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, бул. Алексея Толстого, д. 36, литера А. СПб, 25.06.2025 г. Эксперт А. А. Остапенко.

Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной и рабочей документации объекта по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование поселок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер 78:42:1850206:4323. 377-25(30) – ИГИ. Выполнен ОАО «Трест ГРИ». СПб, 2025.

Литература:

Атлас Ленинградской области / гл. ред. Д.А. Субетто. – СПб.: Издательство РГПУ им. А. И. Герцена, 2022.

Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. 15 000 городских имен. СПб., 2013.

Геологический атлас Санкт-Петербурга / отв. ред. Н. Б. Филиппов. – СПб.: Комильфо, 2009.

Городские имена сегодня и вчера. Петербургская топонимика. Справочник-путеводитель. СПб., 1992.

Груздева А. Г., Чурилова Е. Б. Историческая застройка Московского шоссе в Царском селе. Серия «Прогулки по городу Пушкину». СПб., 2019

Гусаров А. Ю. Павловск: от основания до наших дней. СПб, 2013.

Ермакова С.О. Царское Село и Павловск. М., 2005.

Золотницкий. Путеводитель по Царскосельской дороге. СПб. 1882 год.

Исаченко А.Г., Дашкевич З.В., Карнаухова Е.В., Физико-географическое районирование Северо-Запада СССР. Л., 1965.

История железнодорожного транспорта России, Т. 1: 1836-1917 гг. СПб. 1994.

Лапшин В.А. Археологическая карта Ленинградской области. Часть 2. Восточные и Северные районы. СПб, 1995.

Лисицын С.Н., Герасимов Д.В. Окружающая среда и человек в раннем голоцене

Юго-Восточной Фенноскандии. // Пусть на север. Окружающая среда и самые ранние обитатели Арктики и Субарктики. М. 2008. С.134-151.

Михайлова Е. Р. Изучение деталей планировки двора усадьбы Кокорева в Царском Селе // Археологическое изучение Санкт-Петербурга в 1996-2004 гг. СПб. 2005 (Труды Санкт-Петербургской археологической экспедиции СПбГУ. Т. I). С. 210-214.

Мощеникова М.А. Петербург, Царское Село и Павловск как три градостроительные системы: от допетровских традиций до европейских новаций // В тени больших стилей. Материалы IX Царскосельской научной конференции. СПб., 2003

Переписная окладная книга Водской пятины 7008(1500) года. Часть 2. Временник Московского общества истории и древностей. Книги 11,12. Москва, 1851,1852

Плоткин К.М. Проблемы учета и сохранения археологического наследия Санкт-Петербурга // Археологическое изучение Санкт-Петербурга в 1996-2004 гг. СПб. 2005 (Труды Санкт-Петербургской археологической экспедиции СПбГУ. Т. I). С. 30-68.

Свиньин П.П. Достопамятности Санкт-Петербурга и его окрестностей / П.П. Свиньин. – СПб.: Лига-Плюс, 1997.

Семевский М.И. Павловск. Очерк истории и описание 1777-1877. СПб.: Лига-Плюс, 1997.

Семёнова Г.В. История окрестностей Царского Села и Павловска. 1990 г.

Семёнова Г.В. Царское Село знакомое и незнакомое. М. 2009.

Семенова Г. В. Царское Село – Пушкинский район Санкт-Петербурга. Исторический очерк/Цылов Н. И. Атлас города Царского Села. 1857 год. Репринтное издание. СПб.: Серебряный век, 2007. С. 3-32.

Симанский В. К. «"Куда ехать на дачу?" Петербургские дачные местности в отношении их здоровости» Выпуск 2 — более 20-ти верст от С-Пб. 1892 г. Царскосельская железная дорога.

Сорокин П.Е. О средневековом расселении в Приневье. // Скандинавские чтения 2014 года: Этнографические и культурно-исторические аспекты. СПб., 2016.

Сорокин П.Е., Стасюк И.В., Матвеев В.Н. Средневековые памятники в среднем течении реки Славянки // Ладога и проблемы древней и средневековой истории северной Евразии. Сборник статей по материалам XIX и XX чтений памяти Анны и Дмитрия Алексеевича Мачинских. СПб., 2016 г. С. 163-174

Цылов Н. И. Атлас города Царского Села. 1857 год. Репринтное издание. СПб.: Серебряный век, 2007.

Яковкин И. Раздача земель в Ингерманландии (в Царскосельском уезде), присоединенной к России Петром Великим. Отеч. Записки, 1828 г., ч. 35, стр 39-70.

Электронные ресурсы:

Архитектурный сайт Санкт-Петербурга citywalls.ru // [Электронный ресурс] – URL: <https://www.citywalls.ru/> (Дата обращения: 27.04.2024).

Сайт «Окрестности Петербурга» // [Электронный ресурс] - URL: <https://www.aroundspb.ru/> (Дата обращения: 27.04.2024).

Сайт «Это место» // [Электронный ресурс] - URL: <http://www.etomesto.ru/> (Дата обращения: 27.04.2024).

Список сокращений

БС – Балтийская система высот

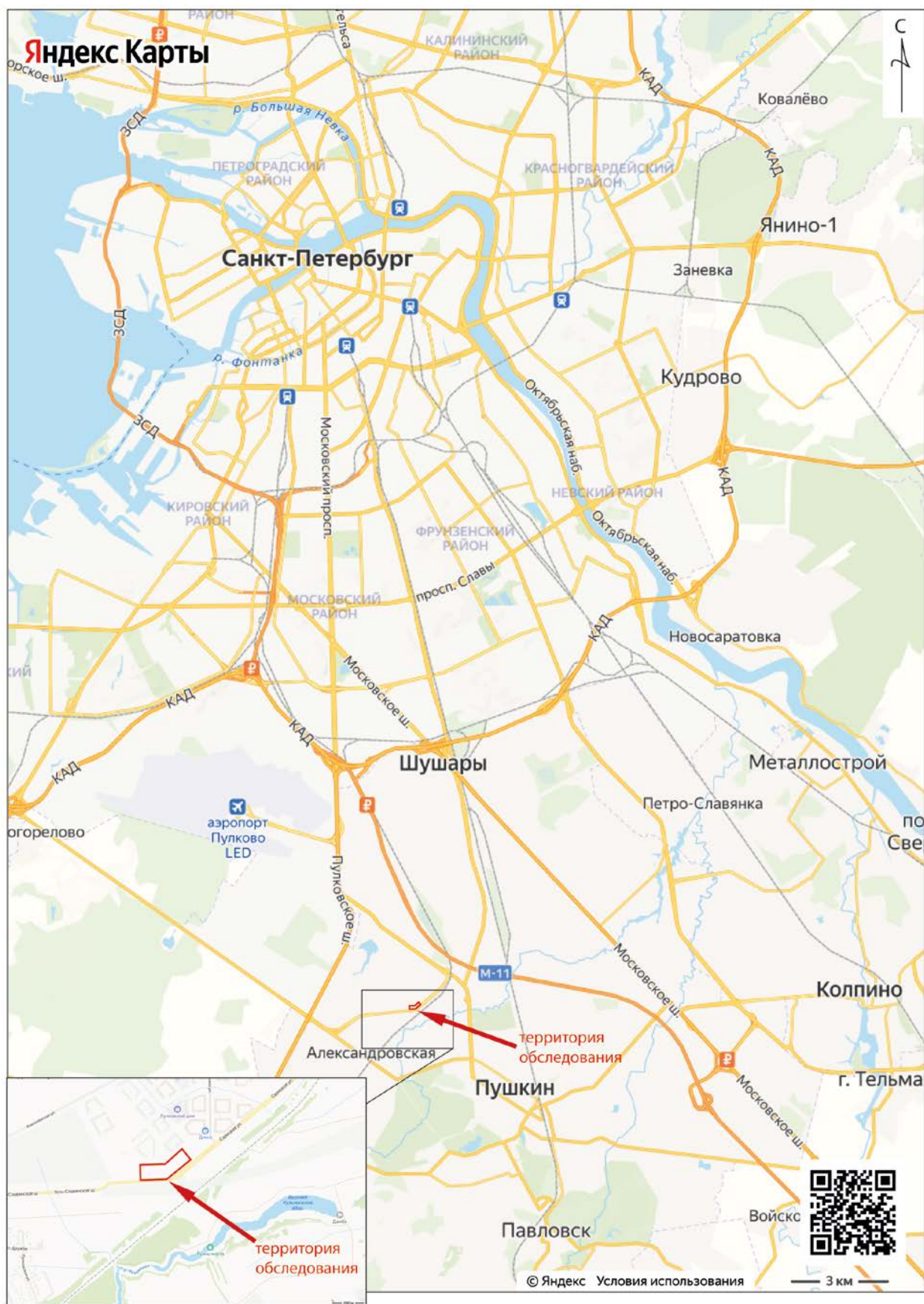
ИИМК РАН - Институт истории материальной культуры РАН

НИИКСИ – Научно-исследовательский институт комплексных социальных исследований

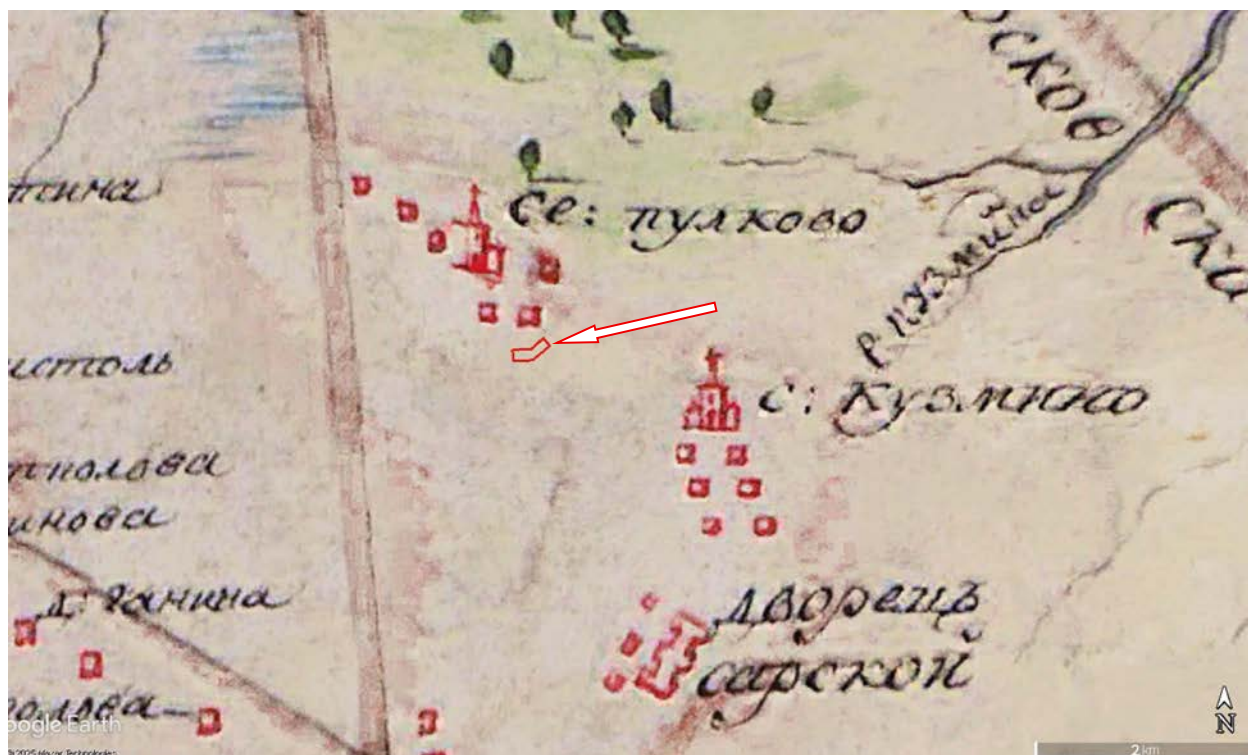
КН – кадастровый номер (земельного участка)

WGS-84 - World Geodetic System 1984

Альбом иллюстраций



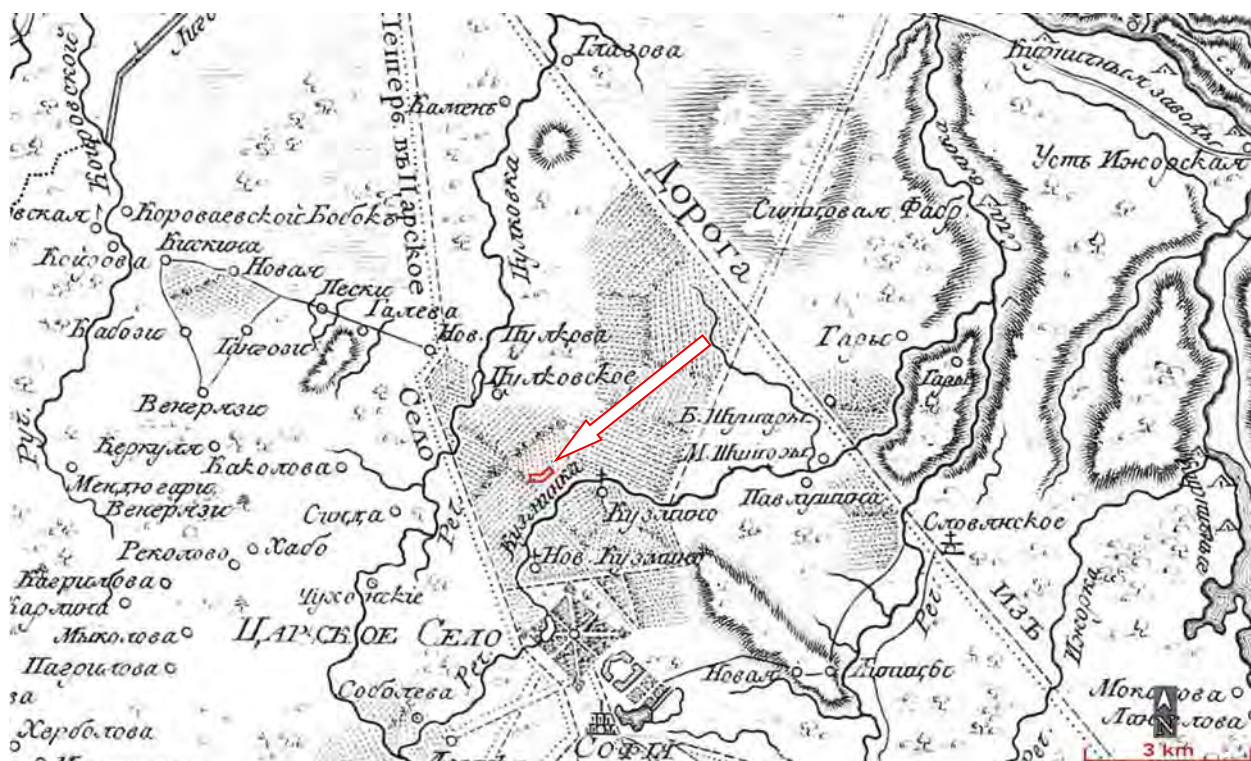
Илл. 1. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Место проведения работ на обзорной карте г. Санкт-Петербурга (Яндекс).



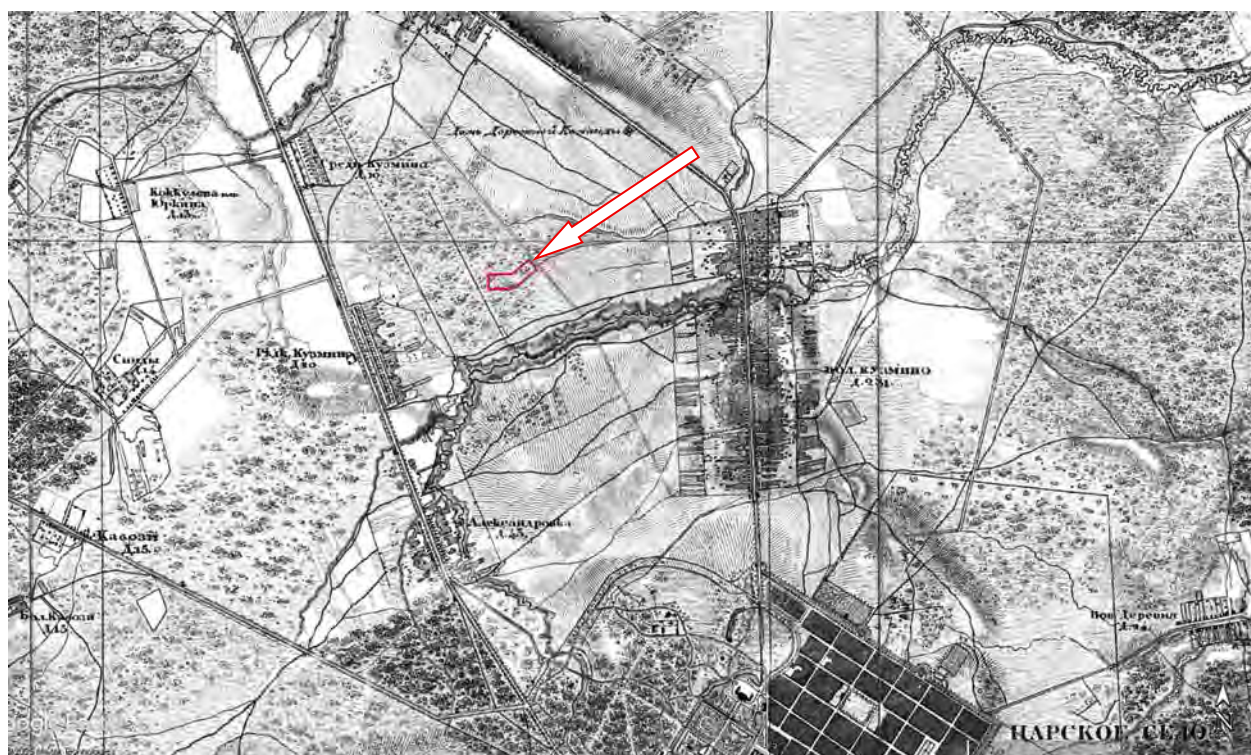
Илл. 4. Приблизительное расположение участка проведения работ на карте Ладожского озера со впадающими в него реками и с Ладожским каналом, созданная после 1765 года.



Илл. 5. Приблизительное расположение участка проведения работ на карте Санкт-Петербургской губернии и прилегающих областей прапорщика Соколова 1792 года.



Илл. 6. Приблизительное расположение участка проведения работ на карте окрестности С.Петербурга А. Вильбрехта 1810 г.



Илл. 7. Расположение участка проведения работ на трехверстовой Военно-топографической карте Санкт-Петербургской губернии генерал-лейтенанта Шуберта. 1831 год.



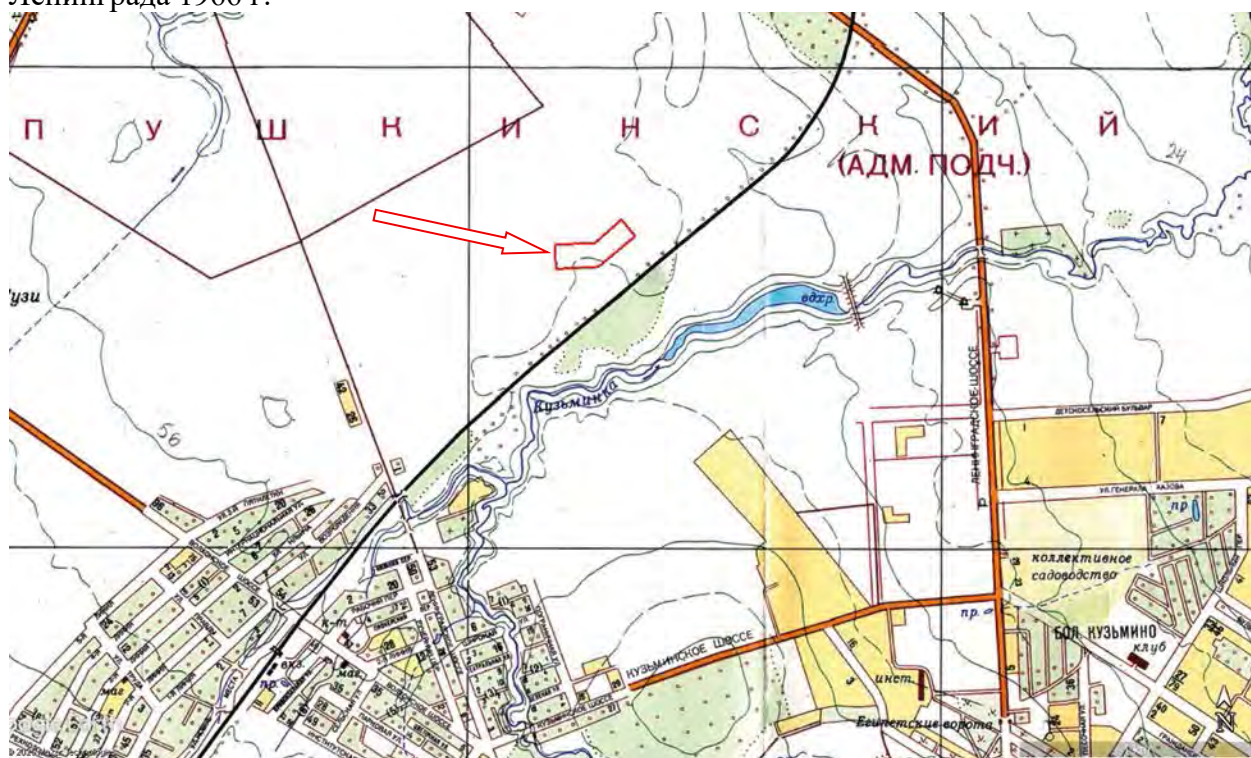
Илл. 10. Расположение участка проведения работ на военно-топографической карте Ленинградской области РККА 1930-40-х гг.



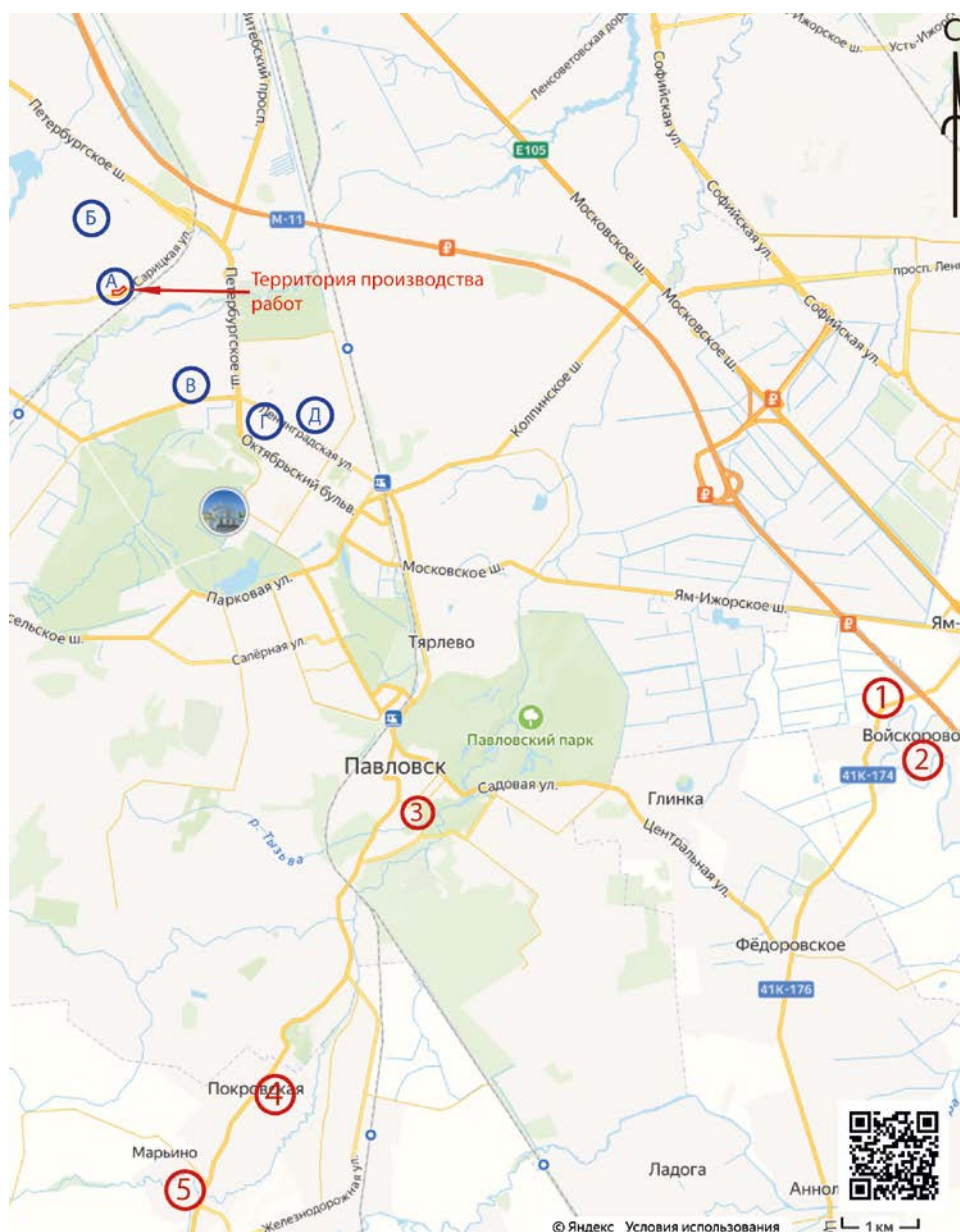
Илл. 11. Расположение участка проведения работ на фрагменте немецкой аэрофотосъемки Ленинграда 1939-1942 гг.



Илл. 12. Расположение участка проведения работ на фрагменте спутниковой карты Ленинграда 1966 г.



Илл. 13. Расположение участка проведения работ на карте-схеме Ленинграда 1988 года, составленной по материалам съемки 1985 года.



Илл. 14. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Сводный план-схема предыдущих археологических исследований (А-Д) и археологических памятников ближайшей округи (1-5):

А – 2025 г., исследуемый участок, рук. В.В. Добышев;

Б – 2024-2025 гг., рук. О. И. Богуславский, археологическая разведка по адресу: Санкт-Петербург, ул. Соколиная на участке от КВЦ «Экспофорум» до северо-западной границы квартала №1;

В – 2022 г., рук. Н. В. Новоселов, археологическая разведка по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, территория Павильон Урицкого;

Г – 2018 г., рук. Р. И. Филлипенко, археологическая разведка по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Ленинградская, д. 42 к. 4;

Д – 2025 г., рук. В.В. Добышев, археологическая разведка по адресу: Санкт-Петербург, б-р Алексея Толстого, д. 36, литера А.

1 – Грунтовый могильник у д. Войскорово;

2 – Войскорово 1. Средневековый могильник;

3 – ОКН «Застройка исторического р-на г. Павловска "Монмартр" XVIII – XX» и постройки;

4 – Грунтовый могильник Покровская 1;

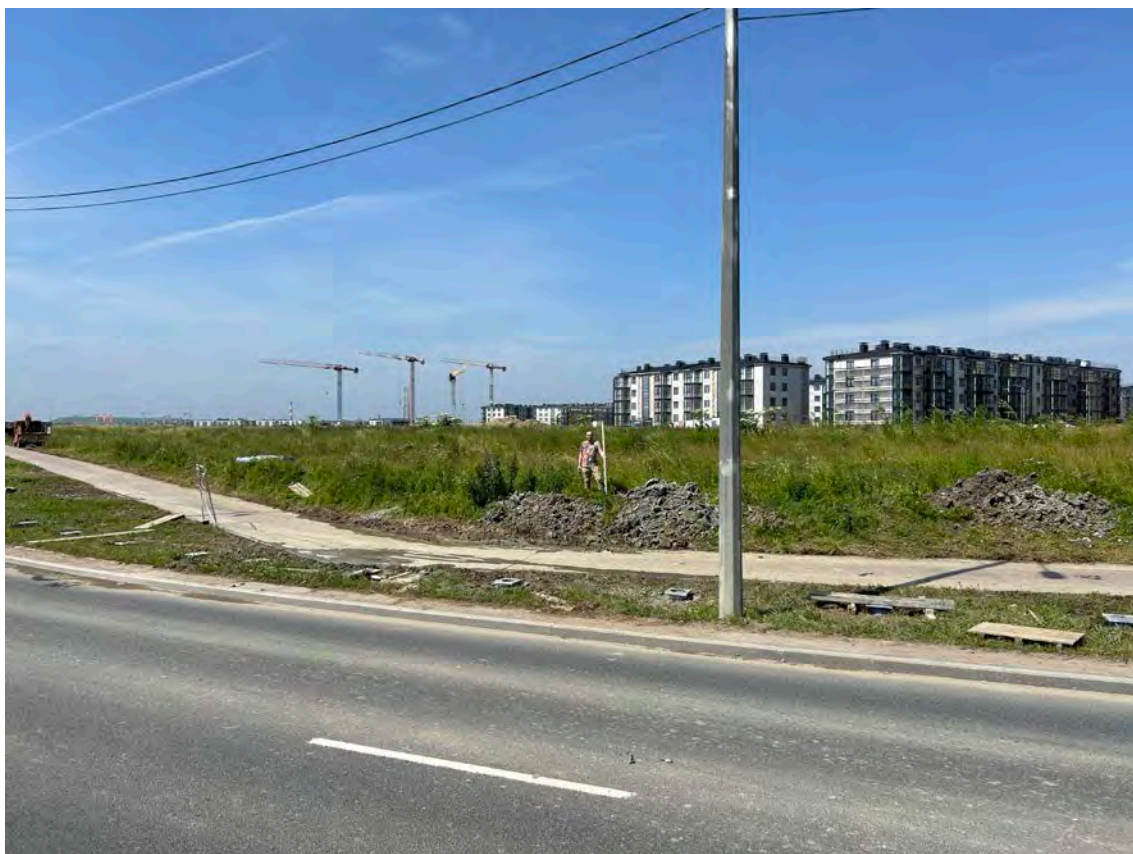
5 – Грунтовый могильник Пороицы 1.



Илл. 15. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Точка фотофиксации № 1 (Ф1 и далее на схеме). Вид с ЮЗ. Для масштаба использована рейка длиной 2 м.



Илл. 16. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Точка фотофиксации № 2. Вид с ЮВ. Для масштаба использована рейка длиной 2 м.



Илл. 17. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Точка фотофиксации № 3. Вид с ЮВ. Для масштаба использована рейка длиной 2 м.



Илл. 18. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Точка фотофиксации № 4. Вид с ЮЗ. Для масштаба использована рейка длиной 2 м.



Илл. 19. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Точка фотофиксации № 4. Вид с В. Для масштаба использована рейка длиной 2 м.



Илл. 20. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Точка фотофиксации № 5. Вид с ВСВ. Для масштаба использована рейка длиной 2 м.



Илл. 21. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Точка фотофиксации № 6. Вид с СВ. Для масштаба использована рейка длиной 2 м.



Илл. 22. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Точка фотофиксации № 7. Вид с ЮЗ. Для масштаба использована рейка длиной 2 м.



Илл. 23. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Точка фотофиксации № 7. Вид с СВ. Для масштаба использована рейка длиной 2 м.



Илл. 24. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Точка фотофиксации № 8. Вид с СВ. Для масштаба использована рейка длиной 2 м.



Илл. 25. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Точка фотофиксации № 9. Вид с СВ. Для масштаба использована рейка длиной 2 м.



Илл. 26. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Точка фотофиксации № 10. Вид с ЮВ. Для масштаба использована рейка длиной 2 м.



Илл. 27. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Точка фотофиксации № 10. Вид с ССЗ. Для масштаба использована рейка длиной 2 м.



- - территория обследования
- ш 1 - археологический шурф
- Ф1 < - место и направление фотофиксации

Илл. 28. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Расположение точек фотофиксации и шурфов. Спутниковый снимок Google 2022 г.



Илл. 29. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Топоплан участка с коммуникациями (предоставлен заказчиком). Съемка апрель 2024 г. Граница территории обследования и месторасположение разведочных шурфов.



Илл. 30. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Шурф 1 до начала работ. Вид с Ю. Для масштаба использована рейка длиной 2 м.



Илл. 31. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Шурф 1, вскрытый до уровня материка. Общий вид с Ю.



Илл. 32. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Шурф 1, вскрытый до уровня материка. Общий вид с Ю, сверху.



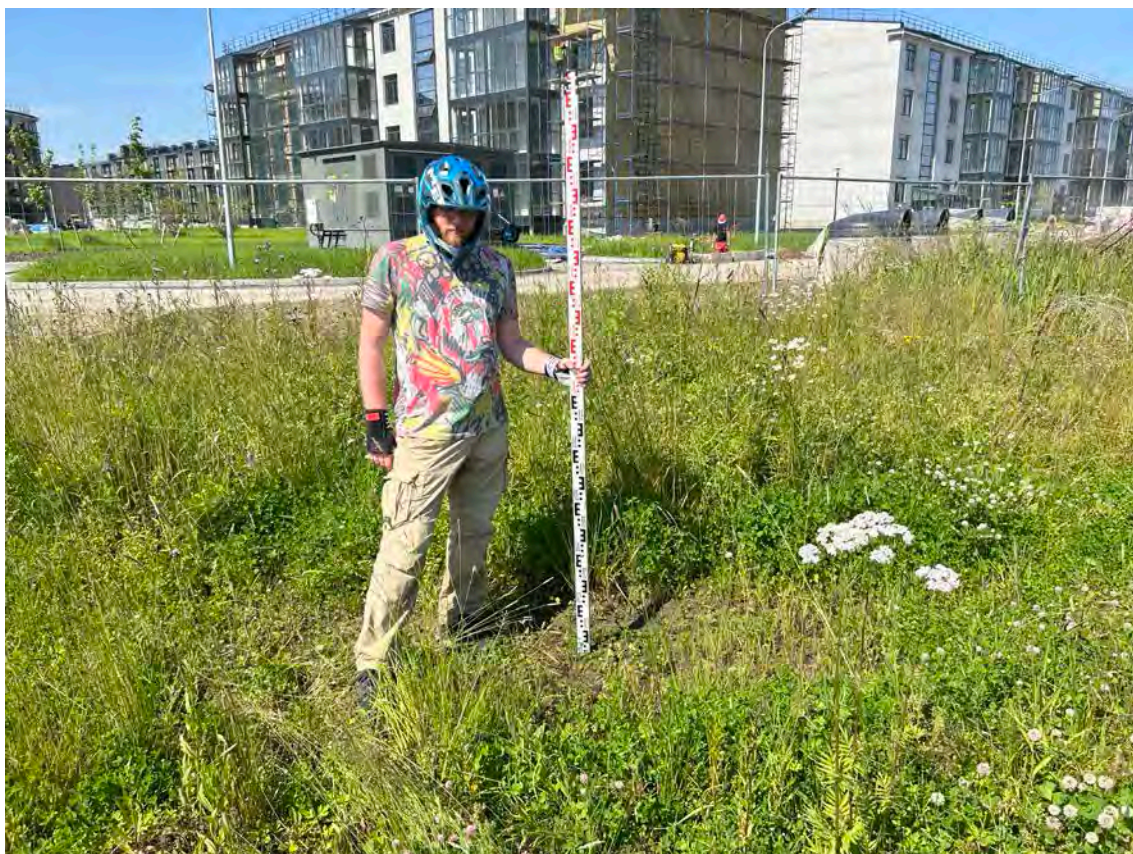
Илл. 33. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Шурф 1. Стратиграфия (северный борт). Вид с Ю.



Илл. 34. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Шурф 1. Стратиграфия. Контрольный прокоп материка вдоль северного борта. Вид с Ю.



Илл. 35. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Шурф 1 после рекультивации. Вид с Ю.



Илл. 36. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Шурф 2 до начала работ. Вид с Ю. Для масштаба использована рейка длиной 2 м.



Илл. 37. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Шурф 2, вскрытый до уровня материка. Общий вид с Ю.



Илл. 38. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Шурф 2, вскрытый до уровня материка. Общий вид с Ю, сверху.



Илл. 39. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Шурф 2. Стратиграфия (северный борт). Вид с Ю.



Илл. 40. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Шурф 2. Стратиграфия. Контрольный прокоп материка вдоль северного борта. Вид с Ю.



Илл. 41. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Шурф 2 после рекультивации. Вид с Ю.



Илл. 42. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Шурф 3 до начала работ. Вид с Ю. Для масштаба использована рейка длиной 2 м.



Илл. 43. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Шурф 3, вскрытый до уровня материка. Общий вид с Ю.



Илл. 44. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Шурф 3, вскрытый до уровня материка. Общий вид с Ю, сверху.



Илл. 45. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Шурф 3. Стратиграфия (северный борт). Вид с Ю.



Илл. 46. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Шурф 3. Стратиграфия. Контрольный прокоп материка вдоль северного борта. Вид с Ю.



Илл. 47. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория Пулковское, ул. Сарицкая, уч. 7. Шурф 3 после рекультивации. Вид с Ю.



Министерство культуры Российской Федерации

ОТКРЫТЫЙ ЛИСТ

№ P018-00103-00/02496955

Настоящий открытый лист выдан:

Добышеву Владимиру Владимировичу

паспорт 4022 № 086854

(серия номер паспорта)

на право проведения археологических полевых работ

на земельном участке с кадастровым номером 78:42:1850206:4323 по ул. Сарицкой,
участок 7 на территории Пулковское вн.тер.г. п. Шушары г. Санкт-Петербурга.

(место проведения археологических полевых работ)

На основании открытого листа

Добышев Владимир Владимирович

(Ф.И.О)

имеет право производить следующие археологические полевые работы:

археологические разведки с осуществлением локальных земляных работ на указанной
территории в целях выявления объектов археологического наследия, уточнения
сведений о них и планирования мероприятий по обеспечению их сохранности.

Передоверие права на проведение археологических полевых работ по данному открытому листу другому лицу запрещается.

Срок действия открытого листа: с 23 июня 2025 г. по 30 декабря 2025 г.

Дата принятия решения о предоставлении открытого листа: 23 июня 2025 г.

Первый заместитель Министра

(должность)

Дата 23 июня 2025 г.

(подпись)

С.Г.Обрывалин

(Ф.И.О.)

М.П.

Приложение № 2

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер земельного участка 78:42:1850206:4323, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

Выписка из ЕГРН
на земельный участок с кадастровым номером 78:42:1850206:4323.

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.07.2025, поступившего на рассмотрение 15.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости: Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259			
Кадастровый номер:	78:42:1850206:4323		
Номер кадастрового квартала:	78:42:1850206		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.04.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7		
Площадь:	33256 +/- 64		
Кадастровая стоимость, руб.:	271648639.63		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	78:42:1850206:80		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		
Сведения о кадастровом инженере:	Алешина Юлия Сергеевна, СНИЛС 000-000-000 00, дата завершения кадастровых работ: 28.02.2020		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259			
Кадастровый номер:		78:42:1850206:4323	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:42-6.470 от 11.07.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты: Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", за исключением территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов). Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов). Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом. В отношении исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, может выполняться: а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку; б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м: на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши; на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши; в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку; г) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия; д) изменение дворовых фасадов; е) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия. Запрещается размещение инженерного оборудования зданий на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21

15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259	
Кадастровый номер:	78:42:1850206:4323

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	ограничения: Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений может осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий. Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимами, за исключением случаев строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов, могут осуществляться после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 18.2.5 настоящего раздела Режимов. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки: а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна составлять не более 10 кв. м; б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения; в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте - не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается; г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимами. Ограничения по высоте, установленные Режимами, не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10% площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)05: Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды: принцип застройки рассредоточенными
---	--

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259			
Кадастровый номер:		78:42:1850206:4323	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		объектами в сочетании с озелененными пространствами; тип крыши (скатные). , вид/наименование: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности участок ЗРЗ(42)05, тип: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, дата решения: 07.07.2016, номер решения: 437-83, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Санкт-Петербурга Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.531 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: ☐запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково»., вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.555 от 15.05.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с п. 1, 3 Статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19 марта 1997 г. №60-ФЗ, Приаэродромная территория устанавливается актом уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с настоящим Кодексом, земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. На приаэродромной территории выделяются семь подзон, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома совместного базирования «Пушкин», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 04.10.2022, номер решения: 946, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство обороны Российской Федерации	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259			
Кадастровый номер:		78:42:1850206:4323	
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) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259			
Кадастровый номер:		78:42:1850206:4323	
		ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.03.2021. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.03.2021; реквизиты документа-основания: о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга №820-7 от 24 декабря 2008 года от 07.07.2016 № 437-83 выдан: Правительство Санкт-Петербурга. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.10.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.05.2025; реквизиты документа-основания: приказ Первого заместителя министра обороны Российской Федерации от 04.10.2022 № 946 выдан: Министерство обороны Российской Федерации.	
Получатель выписки:		Малянова Анна Борисовна	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8
		Всего листов выписки: 21	
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259			
Кадастровый номер:		78:42:1850206:4323	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Терминал-Ресурс", ИНН: 7820338713
	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 78:42:1850206:4323-78/006/2020-7 30.04.2020 16:32:41
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	28.04.2025 17:40:11
		номер государственной регистрации:	78:42:1850206:4323-78/011/2025-24
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.04.2025 по 23.04.2030
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное Акционерное Общество «Банк «Санкт-Петербург», ИНН: 7831000027
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № 0155-25-020706-2, выдан 24.04.2025
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21

15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259

Кадастровый номер: 78:42:1850206:4323

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2		вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	09.02.2024 15:25:10
		номер государственной регистрации:	78:42:1850206:4323-78/011/2024-22
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.02.2024 по 05.02.2032
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург ", ИНН: 7831000027
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № 0155-24-003056-2, выдан 06.02.2024 Дополнительное соглашение к договору об ипотеке № 0155-24-003056-2 от 06.02.2024 года, № 2, выдан 10.03.2025
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.3		вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	09.02.2024 15:00:25
		номер государственной регистрации:	78:42:1850206:4323-78/011/2024-21
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.02.2024 по 05.02.2032
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург", ИНН: 7831000027



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259			
Кадастровый номер:		78:42:1850206:4323	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № 0155-24-003057-1, выдан 06.02.2024 Дополнительное соглашение к договору об ипотеке № 0155-24-003057-1 от 06.02.2024 года, № 2, выдан 10.03.2025
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.4		вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	26.09.2023 15:18:10
		номер государственной регистрации:	78:42:1850206:4323-78/011/2023-19
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.09.2023 по 18.09.2028
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург ", ИНН: 7831000027
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № 0155-23-034502-1, выдан 19.09.2023 Дополнительное соглашение к договору об ипотеке №0155-23-034502 от 19.09.2023 года, № 2, выдан 10.03.2025

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 2		Всего листов раздела 2: 6		
Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 21		
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259				
Кадастровый номер:		78:42:1850206:4323		
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	18.09.2023 16:25:04	
		номер государственной регистрации:	78:42:1850206:4323-78/011/2023-18	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.09.2023 по 11.09.2031	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ", ИНН: 7831000027	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № 0155-23-032986-1, выдан 12.09.2023	
			Дополнительное соглашение к договору об ипотеке №0155-23-032986-1 от 12.09.2023 года, № 2, выдан 10.03.2025	
			сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
			сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 21		
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259		
Кадастровый номер:		78:42:1850206:4323
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259			
Кадастровый номер:		78:42:1850206:4323	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259			
Кадастровый номер:		78:42:1850206:4323	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

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: 21
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259			
Кадастровый номер:		78:42:1850206:4323	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	86°40.8´	124.17	данные отсутствуют	78:42:1850206:4324(1)	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	86°40.6´	49.86	данные отсутствуют	78:42:1850206:4320(1)	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	48°22.7´	141.48	данные отсутствуют	78:42:1850206:4320(1)	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	138°22.7´	90	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	78:42:1850206:1786(1)	адрес отсутствует
6	1.1.5	1.1.6	230°4.5´	152.75	данные отсутствуют	78:42:1850206:1787(1)	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	230°4.8´	49.2	данные отсутствуют	78:42:1850206:1767(1)	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	266°40.8´	178.72	данные отсутствуют	78:42:1850206:6198(1)	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.1	356°40.6´	103.35	данные отсутствуют	78:42:1850206:4319(1)	адрес отсутствует



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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: 21
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259			
Кадастровый номер:		78:42:1850206:4323	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	73292.68	116391.06	-	0.1
2	73299.87	116515.02	-	0.1
3	73302.76	116564.8	-	0.1
4	73396.73	116670.56	-	0.1
5	73329.45	116730.34	-	0.1
6	73231.42	116613.2	-	0.1
7	73199.85	116575.47	-	0.1
8	73189.5	116397.05	-	0.1
1	73292.68	116391.06	-	0.1

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
		полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259			
Кадастровый номер:		78:42:1850206:4323	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:42:1850206:4323/1	
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259			
Кадастровый номер:		78:42:1850206:4323	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
78:42:1850206:4323/1	33256	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Согласно приложению к Закону Санкт-Петербурга №437-83 от 07.07.2016; Реестровый номер границы: 78.42.2.232	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга №820-7 от 24 декабря 2008 года от 07.07.2016 № 437-83 выдан: Правительство Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты: Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", за исключением территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов). Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов). Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом. В отношении исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, может выполняться: а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку; б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м: на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши; на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259			
Кадастровый номер:		78:42:1850206:4323	

частичным изменением конфигурации крыши; в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку; г) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия; д) изменение дворовых фасадов; е) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия. Запрещается размещение инженерного оборудования зданий на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения: Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений может осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий. Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимами, за исключением случаев строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов, могут осуществляться после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 18.2.5 настоящего раздела Режимов. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки: а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна составлять не более 10 кв. м; б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения; в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте - не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается; г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимами. Ограничения по высоте, установленные Режимами, не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10% площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения. Специальные

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
	Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259			
Кадастровый номер:		78:42:1850206:4323	
		требования режима в ЗРЗ(42)05: Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды: принцип застройки рассредоточенными объектами в сочетании с озелененными пространствами; тип крыш (скатные). ; Реестровый номер границы: 78:42-6.470; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности участок ЗРЗ(42)05; Тип зоны: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: ☐ запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково».; Реестровый номер границы: 78:00-6.531; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Первого заместителя министра обороны Российской Федерации от 04.10.2022 № 946 выдан: Министерство обороны Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п. 1, 3 Статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19 марта 1997 г. №60-ФЗ, Приаэродромная территория устанавливается актом уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с настоящим Кодексом, земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. На приаэродромной территории выделяются семь подзон, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности.; Реестровый номер границы: 78:00-6.555; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259			
Кадастровый номер:		78:42:1850206:4323	
	документу: Приаэродромная территория аэродрома совместного базирования «Пушкин»; Тип зоны: Охранная зона транспорта		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	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: 1		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139548259					
Кадастровый номер:			78:42:1850206:4323		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 78:42:1850206:4323/1					
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	73292.68	116391.06	-	0.1	
2	73299.87	116515.02	-	0.1	
3	73302.76	116564.8	-	0.1	
4	73396.73	116670.56	-	0.1	
5	73329.45	116730.34	-	0.1	
6	73231.42	116613.2	-	0.1	
7	73199.85	116575.47	-	0.1	
8	73189.5	116397.05	-	0.1	
1	73292.68	116391.06	-	0.1	

Приложение № 3

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер земельного участка 78:42:1850206:4323, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

Градостроительный план
земельного участка с кадастровым номером 78:42:1850206:4323.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№01-24-3-280/24 от 06.02.2024 адрес (местоположение):

**Санкт-Петербург,
внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское,
Сарицкая улица, участок 7
78:42:1850206:4323**



Санкт-Петербург

2024

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 00CAC41AA8F63365E08CF2908C68B9011C
Владелец **Соколов Павел Сергеевич**
Действителен с 15.03.2023 по 07.06.2024

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N | РФ-78-1-04-0-00-2024-0282-0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "СЗ "ТЕРМИНАЛ-РЕСУРС" (регистрационный номер 01-47-3667/24 от 26.01.2024)

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

Местонахождение земельного участка:

Санкт-Петербург,

Пушкинский район, поселок Шушары

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

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

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

78:42:1850206:4323

Площадь земельного участка:

33256 +/- 64 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)

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

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 10.02.2020 №54 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории для размещения линейного объекта регионального значения "Южная магистраль от Волхонского шоссе до Соколиной ул. и Сарицкая ул. от Соколиной ул. до Петербургского шоссе".

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 22.11.2021 №898 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории для размещения линейного объекта регионального значения "Южная широтная магистраль. I этап. Участок от перспективной Южно-Волхонской дороги до пересечения шоссе Подбельского с Сетевой ул.".

Градостроительный план подготовлен

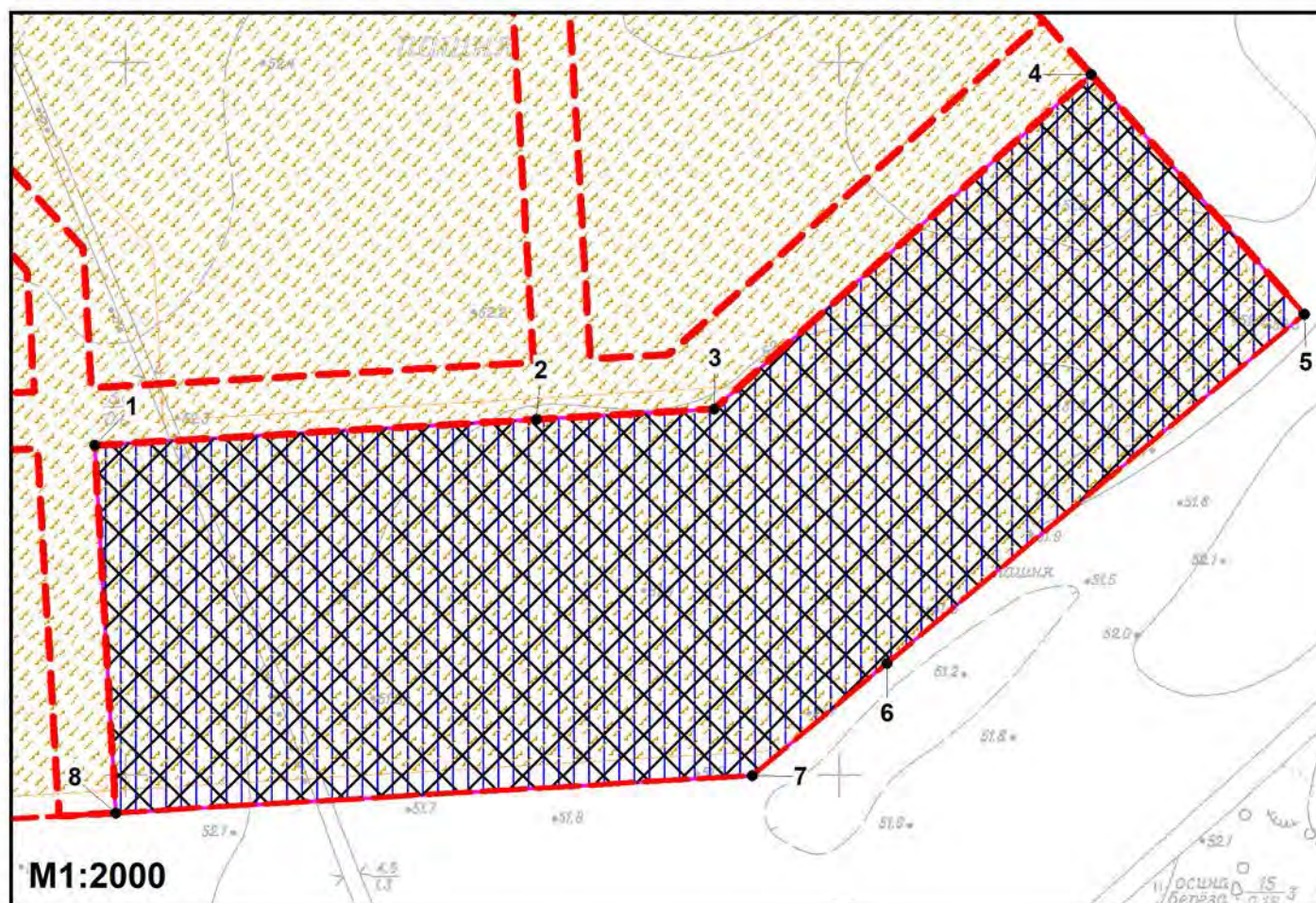
Комитетом по градостроительству и архитектуре,
Первый заместитель председателя Комитета - главный
архитектор Санкт-Петербурга П.С. Соколов

М.П. _____ / П.С. Соколов /
(подпись) (расшифровка подписи)

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

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

86



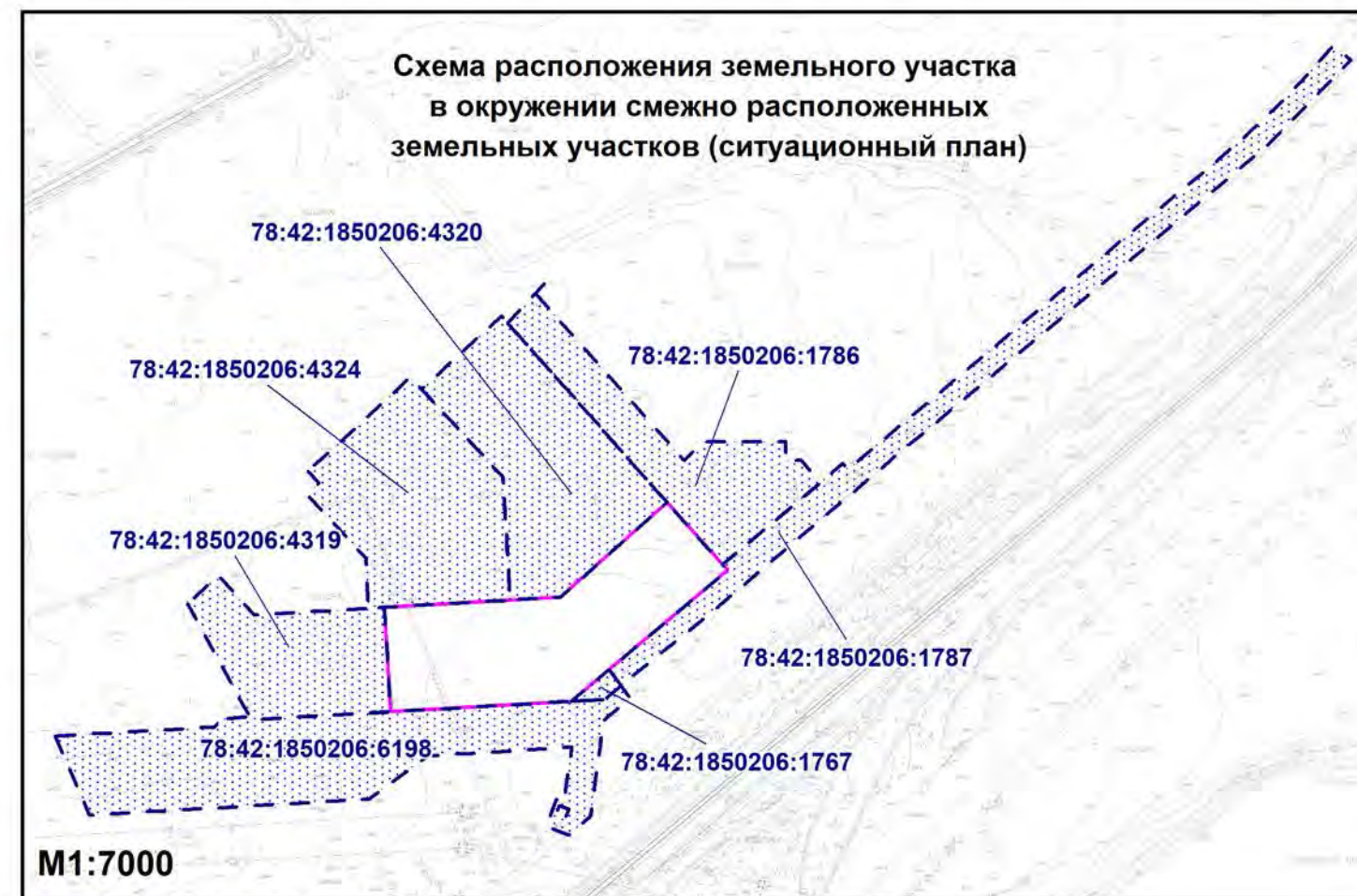
Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:42:1850206:4323
- границы, в пределах которых разрешается строительство (реконструкция) объектов капитального строительства при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, приведенных в разделе 2 градостроительного плана земельного участка, и ограничений к размещению объектов (при их наличии), указанных в разделе 5
- красные линии в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 07.06.2006 №711
- красные линии в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 10.02.2020 №54
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 07.06.2006 №711

Весь земельный участок расположен в границах:

- зоны с реестровым номером границы: 78.42.2.232 *
- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности участок ЗРЗ(42)05 *
- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ(42)05 Пушкинского района Санкт-Петербурга
- третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)
- четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)
- пятой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)
- шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)
- третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»
- четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»
- шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»

(*) - в соответствии с выпиской из ЕГРН



- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

78:42:1850206:4324 - кадастровый номер смежного земельного участка

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2011 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.

						РФ-78-1-04-0-00-2024-0282-0			
						Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Спец.ОГП		Широков Н.Ю.			30.01.2024			1	1
						Чертеж градостроительного плана М1:2000	Комитет по градостроительству и архитектуре		

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне Т2Ж1 - жилая зона малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторической застройки пригородов, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

утвержденной документации по планировке территории, в составе которой предусмотрено

размещение объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1 при условии, что⁸⁹ 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.

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

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

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

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

Соответствие размещаемого объекта требованиям Режимов использования земель⁹⁰ в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, определяется уполномоченным государственным органом охраны объектов культурного наследия при выдаче заключения.

В случае если проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), противоречат установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом № 820-7 установлены требования к градостроительным регламентам, и(или) режимам использования земель в границах территорий указанных зон, применяются Правила.

В случае если проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), соответствуют установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом № 820-7 установлены требования к градостроительным регламентам, а также Режимам использования земель в границах территорий указанных зон, указанные проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории применяются в соответствии с пунктом 4.5 Приложения №1 к Правилам.

При этом в случае несоответствия проектов планировки территории, а равно проектов планировки с проектами межевания, указанных в абзаце третьем настоящего пункта, Правилам в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных в Правилах, в отношении которых Законом № 820-7 не установлены требования к градостроительным регламентам, указанные проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории применяются в соответствии с пунктом 4.5 Приложения №1 к Правилам.

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

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

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

Разрешения на условно разрешенный вид использования и разрешения на отклонение от предельных параметров, выданные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), действуют пять лет и не 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 срока⁹¹ его действия, а также случаев, когда указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство. В случае если указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство, такие разрешения действуют в пределах срока действия разрешения на строительство.

Информация о градостроительном регламенте в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, содержащаяся в настоящем градостроительном плане земельного участка, применяется в части, не противоречащей Закону № 820-7.

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

Код	Вид использования
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.7.1	Хранение автотранспорта<*>
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.8.1	Государственное управление
4.4	Магазины <*>
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
4.9.1.4	Ремонт автомобилей<*>

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 07.06.2006 №711 "Об утверждении проекта планировки территории в западной части Пушкинского района, ограниченной Петербургским шоссе, Варшавским направлением Октябрьской железной дороги, проектируемой улицей №1, соединяющей Петербургское шоссе с продолжением Ленинградского шоссе и проектируемой улицы №2" функциональное назначение зоны планируемого размещения объектов капитального строительства - гаражи и станции технического обслуживания автомобилей, торговый комплекс и центр административного управления.

<*> могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и (или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением

внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

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

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

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

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

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

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

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

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

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Минимальная площадь земельных участков:

ведение садоводства - 600 кв. м;

для индивидуального жилищного строительства - 600 кв. м;

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

В соответствии с пунктом 2.3.2 Приложения №1 к Правилам требования к предельным размерам земельных участков, установленные в настоящем пункте, не распространяются на отношения, связанные с образованием земельных участков и возникновением права собственности на объекты недвижимости, возникшие до 30.06.2016.

2. Максимальное значение коэффициента использования территории устанавливается в соответствии с пунктами 1.5.1 - 1.5.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с пунктами 1.6.1 - 1.6.6 раздела 1 Приложения №8 к Правилам, за исключением жилых домов, для которых минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в размере 3 м.

Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка в соответствии с пунктами 1.6.1 - 1.6.6 раздела 1 Приложения №8 к Правилам:

3.1. Минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений без окон и иных⁹⁵ светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов от границ земельных участков - 0 м.

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

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

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

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

для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящих на магистральные улицы, - 6 м;

для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящих на прочие улицы, - 3 м;

для прочих зданий - 0 м.

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

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

где:

$L_{\text{проезда}}$ - ширина проезда и (или) ширина проезда в красных линиях в метрах,

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

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

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

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке - 4 этажа, включая мансардный.

6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных⁹⁶ участков - в соответствии со схемой Приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 18(23) м:

18 – высота объекта;

(23) – высота объекта до наивысшей точки (с учетом акцента).

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

8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами), территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга).

9. Минимальная площадь озеленения земельных участков определяется в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальная доля озеленения земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

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

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

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

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

13. Предельная категория объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду (в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды"), размещаемых на земельных участках - III.

14. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению, если иное не установлено ниже.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 07.06.2006 №711 "Об утверждении проекта планировки территории в западной части Пушкинского района, ограниченной Петербургским шоссе, Варшавским направлением Октябрьской железной дороги, проектируемой улицей №1, соединяющей Петербургское шоссе с продолжением Ленинградского шоссе и проектируемой улицы №2" данный земельный участок

расположен в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства 6-2 и 6-3, согласно которым планируются к размещению:

Зона 6-2 - торговый комплекс и центр административного управления;

Зона 6-3 - гаражи и станции технического обслуживания автомобилей.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 10.02.2020 №54 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории для размещения линейного объекта регионального значения "Южная магистраль от Волхонского шоссе до Соколиной ул. и Сарицкая ул. от Соколиной ул. до Петербургского шоссе" данный земельный участок расположен вне границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.11.2021 №898 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории для размещения линейного объекта регионального значения "Южная широтная магистраль. 1 этап. Участок от перспективной Южно-Волхонской дороги до пересечения шоссе Подбельского с Сетевой ул." данный земельный участок расположен вне границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

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):

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	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
-	-	-	-	-	-	-	-

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. Зона с реестровым номером границы: 78.42.2.232 (78:42:1850206:4323/1):

1.1 Земельный участок полностью расположен в границах зоны.

1.2 Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Согласно приложению к Закону Санкт-Петербурга №437-83 от 07.07.2016; Реестровый номер границы: 78.42.2.232.

2. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности участок ЗРЗ(42)05 (реестровый номер границы: 78:42-6.470):

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

2.2 Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга №820-7 от 24 декабря 2008 года от 07.07.2016 №437-83 выдан: Правительство Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты: Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года №7-ФЗ "Об охране окружающей среды", за исключением территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов). Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние

которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов). Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом. В отношении исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, может выполняться: а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку; б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м: на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши; на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши; в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку; г) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия; д) изменение дворовых фасадов; е) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия. Запрещается размещение инженерного оборудования зданий на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения: Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений может осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий. Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимом, за исключением случаев строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов, могут осуществляться после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режиму, а также соблюдения требований, указанных в пункте 18.2.5 настоящего раздела Режимов. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки: а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна составлять не более 10 кв. м; б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения; в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте - не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается; г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режиму при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимом. Ограничения по высоте, установленные Режимом, не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10% площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)05: Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства

территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения¹⁰¹ следующих характеристик исторической среды: принцип застройки рассредоточенными объектами в сочетании с озелененными пространствами; тип крыш (скатные). ; Реестровый номер границы: 78:42-6.470; Вид зоны по документу: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности участок ЗРЗ(42)05; Тип зоны: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

3. Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково):

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

3.2 Ограничения прав на земельный участок предусмотрены приказом Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Министерства транспорта Российской Федерации от 23.12.2021 №985-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково)». Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

4. Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково):

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

4.2 Ограничения прав на земельный участок предусмотрены приказом Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Министерства транспорта Российской Федерации от 23.12.2021 №985-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково)». Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

5. Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково):

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

5.2 Ограничения прав на земельный участок предусмотрены приказом Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Министерства транспорта Российской Федерации от 23.12.2021 №985-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково)». Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

6. Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково):

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

6.2 Ограничения прав на земельный участок предусмотрены приказом Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Министерства транспорта Российской Федерации от 23.12.2021 №985-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково)». Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

7. Третья подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»:

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

7.2 Ограничения прав на земельный участок предусмотрены в соответствии со ст. 47 Воздушного кодекса РФ. В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным федеральным органом при установлении соответствующей приаэродромной территории. Ограничения, устанавливаемые в третьей подзоне, не ограничивают размещение объектов, функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. Ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет.

8. Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»:

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

8.2 Ограничения прав на земельный участок предусмотрены в соответствии со ст. 47 Воздушного кодекса РФ. В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

В границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения:

- запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (ПРТО) с используемыми частотами, функциональное назначение которых не соответствует условиям использования полос радиочастот в РФ согласно постановлению Правительства РФ от 21.12.2011 №1049-34 «Об утверждении Таблицы распределения полос радиочастот между радиослужбами Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Российской Федерации».

- запрет на размещение стационарных ПРТО мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и авиационной электросвязи аэродрома.

- запрет на размещение ветровых турбин высотой более 130 м, с учетом лопастей в вертикальном положении.

- ограничения, устанавливаемые в четвертой подзоне, не ограничивают размещение объектов, предназначенных для обслуживания аэродрома и (или) аэропорта, или функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах.

- ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в четвертой подзоне не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, параметры и характеристики застройки или использования которых не создают помех в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения, что подтверждается летной проверкой и наличием согласования в соответствии с Воздушным кодексом РФ.

9. Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»:

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

9.2 Ограничения прав на земельный участок предусмотрены в соответствии со ст. 47 Воздушного кодекса РФ. В границах шестой подзоны устанавливаются ограничения по размещению объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. Отсутствие влияния объектов на безопасность воздушных судов в границах шестой подзоны ПАТ устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в районе аэродрома.

10. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ (42)05 Пушкинского района (далее – ЗРЗ):

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

10.2 Ограничения использования земельного участка в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга устанавливаются в соответствии с Законом № 820-7.

Режим установлен в приложении 2 к Закону № 820-7.

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

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

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

1) На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты:

1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды", за исключением территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга.

1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий*.

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

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

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в случае отсутствия технической возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимами.

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

Восстановление исторического здания осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.4. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем пункте.

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

а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную

застройку;

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

на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши;

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

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

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

д) изменение дворовых фасадов;

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

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

2) На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения:

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

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

2.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, за исключением случаев строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов, а также капитальный ремонт исторических зданий, допускаемые Режимом, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.4. Площадь временных (некапитальных) строений, сооружений (за исключением подземных временных строений, сооружений, не имеющих элементов, расположенных над поверхностью земли), не должна превышать максимальную площадь застройки, установленную для объектов капитального строительства в границах соответствующей зоны охраны объектов культурного наследия.

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

2.5. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 2.6 настоящего раздела.

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

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

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

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

г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих

витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы.

2.7. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой, указанной в приложении 2 к Режимам, при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимами.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 18(23) м:

18 – высота объекта;

(23) – высота объекта до наивысшей точки (с учетом акцента).

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

Специальные требования режима в ЗРЗ(42)05:

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

принцип застройки рассредоточенными объектами в сочетании с озелененными пространствами;

тип крыш объектов жилой застройки - скатные;

организация зеленых насаждений, оформляющих берега р. Пулковки.

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

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
Зона с реестровым номером границы: 78.42.2.232 (78:42:1850206:4323/1)	1-8	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности участок ЗРЗ (42)05 (реестровый номер границы: 78:42-6.470)	-	-	-
Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)	-	-	-
Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)	-	-	-
Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)	-	-	-
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга	-	-	-

(Пулково)			106
Третья подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»	-	-	-
Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»	-	-	-
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»	-	-	-
Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ(42)05 Пушкинского района	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

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

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 07.06.2006 №711 "Об утверждении проекта планировки территории в западной части Пушкинского района, ограниченной Петербургским шоссе, Варшавским направлением Октябрьской железной дороги, проектируемой улицей №1, соединяющей Петербургское шоссе с продолжением Ленинградского шоссе и проектируемой улицы №2" земельный участок расположен в квартале 6.

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 29.01.2024 №03-04/10-675:

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,

внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер 78:42:1850206:4323, 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.

Дополнительно сообщаем, что указанный земельный участок не имеет прямых выходов к городским проездам, в связи с чем трасса прокладки предполагаемого к строительству подводящего газопровода, в любых возможных вариантах, в силу существующей зоны застройки, будет проходить по территории смежных (соседних) земельных участков, принадлежащих третьим лицам. Иных вариантов прокладки трассы подводящего газопровода к Объекту, не имеется, поскольку указанный Объект расположен на территории земельного участка, проход и подъезд к которому осуществляется по территории участков, принадлежащих третьим лицам. В связи с этим, информируем Вас о том, что реализация подводящего газопровода к Объекту будет зависеть от действия/бездействия третьих лиц.

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.

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
1	73181.50	116259.08
2	73199.85	116575.47
3	73231.42	116613.20
4	73329.45	116730.34
5	73335.10	116725.32

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
-	-	-

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	73292.68	116391.06	4	73396.73	116670.56	7	73199.85	116575.47
2	73299.87	116515.02	5	73329.45	116730.34	8	73189.5	116397.05
3	73302.76	116564.8	6	73231.42	116613.2	1	73292.68	116391.06

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:1850206:4323/1

1	73292.68	116391.06	4	73396.73	116670.56	7	73199.85	116575.47
2	73299.87	116515.02	5	73329.45	116730.34	8	73189.5	116397.05
3	73302.76	116564.8	6	73231.42	116613.2	1	73292.68	116391.06

Приложение № 4

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер земельного участка 78:42:1850206:4323, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

Письмо Комитета по государственному контролю, использованию
и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга
№ 01-43-7837/25-1-1 от 06.05.2025.



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>

№01-43-7837/25-1-1 от 06.05.2025

№

На № 1604118 от 09.04.2025

Вх. № 01-43-7837/25-1-0 от 09.04.2025

Решеневскому В.В.
Лис О.Е.
Помову О.В.
06.05.25

ООО «СЗ «Терминал-Ресурс»

office@devcent.su

На обращение по вопросу необходимости проведения государственной историко-культурной экспертизы земельных участков и предварительных археологических разведок на территории по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование поселок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер 78:42:1850206:4323 (далее – Участок), КГИОП сообщает следующее.

Необходимость проведения государственной историко-культурной экспертизы земельных участков путем проведения предварительных археологических разведок установлена в соответствии с требованиями Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ).

Сведениями о наличии либо отсутствии объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия, на Участке КГИОП не располагает.

Согласно требованиям ст. 30 Закона № 73-ФЗ земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия являются объектом государственной историко-культурной экспертизы.

Так же, согласно требованиям ст. 30 Закона № 73-ФЗ объектом государственной историко-культурной экспертизы является – 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 настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ.

Согласно требованиям п. 10 постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» государственная историко-культурная экспертиза земельного участка проводится путем проведения археологических разведок на основании полученного в Министерстве культуры Российской Федерации открытого листа.

Учитывая вышеизложенное, для уточнения сведений о наличии либо отсутствии на Участке объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия, перед проведением работ необходимо провести государственную историко-культурную экспертизу земельных участков или государственную историко-культурную экспертизу документации с предоставлением

Вход. № 269
«06» 05 2025 г.
подпись

в КГИОП Акта по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы.

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» (далее – Постановление) 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».

В случае если планируемые работы относятся, к работам, указанным в Постановлении, проведение государственной историко-культурной экспертизы земельных участков не требуется.

**Временно исполняющий
обязанности
председателя КГИОП**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 008D7AA27528E072E009F55CD5B2375461
Владелец Козырева Екатерина Андреевна
Действителен с 05.12.2024 по 28.02.2026

Л.А. Козырева

Приложение № 5

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер земельного участка 78:42:1850206:4323, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

Договор № 95 от 21.07.2025 на проведение государственной историко-культурной экспертизы документации.

ДОГОВОР № 95

на проведение государственной историко-культурной экспертизы документации

г. Воронеж

21 июля 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «САТОР» (ООО «САТОР»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Добышева Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **индивидуальный предприниматель Остапенко Александр Алексеевич**, именуемый в дальнейшем «Эксперт», действующий на основании ОГРНИП 321366800062590, приказа Министерства культуры Российской Федерации от 24 января 2024 г. № 105 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы», приказа Министерства культуры Российской Федерации от 24 апреля 2024 г. № 790 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору (далее - Договор) Эксперт обязуется по заявлению Заказчика и за плату оказать услуги: Проведение государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер земельного участка 78:42:1850206:4323.

1.2. Проведение государственной историко-культурной экспертизы пакетов документов (далее – экспертиза) осуществляется в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ, Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 24 апреля 2024 г. № 530, иными нормативными актами.

1.3. Результатом оказания услуг по Договору является индивидуальное заключение эксперта о возможности (положительное заключение) или невозможности (отрицательное заключение) 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 на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер земельного участка 78:42:1850206:4323.

1.4. Заключение экспертизы (Акт) оформляется в электронном виде в формате переносимого документа (PDF), подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью Эксперта, и направляется Экспертом с использованием информационно-телекоммуникационной сети Интернет с адреса электронной почты Эксперта на адрес электронной почты Заказчика.

2. Оплата услуг за проведение экспертизы и порядок расчетов

2.1. Цена договора составляет _____ рублей 00 копеек.

2.2. Цена договора включает общую стоимость оказываемых услуг, а также все налоги, сборы и иные обязательные платежи, установленные законодательством Российской Федерации, любые другие издержки Эксперта, связанные с выполнением договора.

2.3. Оплата услуг за проведение экспертизы производится независимо от результата государственной экспертизы, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания сторонами Акта об оказании услуг на расчетный счёт Эксперта.

3. Срок проведения экспертизы

3.1. Начало проведения экспертизы – с даты подписания договора и предоставления Заказчиком документации, указанной в п. 1.1. Договора, Эксперту.

Срок проведения экспертизы: 21.07.2025–21.08.2025. В случае изменения условий Договора по соглашению сторон, максимальный срок проведения государственной историко-культурной экспертизы не может превышать 3 месяцев, установленных законодательством Российской Федерации.

3.2. Фактическое оказание услуг по проведению экспертизы подтверждается подписанным сторонами Актом об оказании услуг.

4. Права и обязательства сторон

4.1. Заказчик вправе:

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

4.1.2. В оперативном порядке исправлять недостатки пакетов документов, которые указаны Экспертом или обнаружены Заказчиком в ходе проведения экспертизы.

4.1.3. Оспаривать отрицательное заключение экспертизы в судебном порядке.

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

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

4.2. Заказчик обязан:

4.2.1. Вернуть Эксперту 1 экземпляр подписанного договора и оплатить услуги на условиях настоящего Договора, принять услуги по Акту об оказании услуг, независимо от их результата: положительного или отрицательного заключения, либо отказа от дальнейшего проведения экспертизы.

4.2.2. Представить Эксперту научно-проектную документацию, необходимую для проведения экспертизы на бумажных и электронных носителях. Заказчик несет ответственность за качество и подлинность представленных документов.

4.2.3. Предоставлять по требованию Эксперта для обоснования принятых проектных решений дополнительные материалы на бумажных и электронных носителях в трёхдневный срок с момента получения соответствующего запроса от Эксперта.

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

4.3. Эксперт вправе:

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

4.3.2. Запрашивать у Заказчика дополнительную техническую документацию по обоснованию проектных решений.

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

4.3.4. Предоставить услугу Заказчику досрочно.

4.4. Эксперт обязан:

4.4.1. Оказать услуги лично.

4.4.2. Проводить экспертизу пакетов документов в сроки, установленные Договором и нормативными правовыми актами.

4.4.3. После оформления Договора, проведения экспертизы и подписания Акта об

оказании услуг выдать Заказчику: положительное либо отрицательное заключение экспертизы на условиях настоящего Договора.

5. Порядок и сроки внесения изменений в проектную документацию

5.1. При проведении экспертизы пакетов документов оперативное внесение изменений в пакеты документов по замечаниям Эксперта осуществляется Заказчиком в порядке, установленном Договором, но не позднее двухдневного срока до окончания экспертизы.

6. Порядок расторжения Договора

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

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

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

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

6.3. При выявлении в процессе проведения экспертизы недостатков, которые не позволяют сделать выводы о соответствии или несоответствии документов требованиям, определённым Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 № 530, иными нормативными актами, Эксперт незамедлительно уведомляет Заказчика о выявленных недостатках и устанавливает при необходимости десятидневный срок для их устранения.

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

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

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

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

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

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

8. Конфиденциальность

8.1. Вся информация о деятельности каждой Стороны или о деятельности любого иного связанного с ними лица, которая не является общедоступной, является конфиденциальной. Стороны обязуются не раскрывать такую информацию другим лицам и не использовать ее для каких-либо целей, кроме целей, связанных с выполнением настоящего Договора.

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

8.3. Заказчик обязуется обеспечить защиту персональных данных Эксперта от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования,

Приложение № 1
к договору № 95 от «21» июля 2025 г.

СОГЛАШЕНИЕ о договорной цене

Мы, нижеподписавшиеся, «Заказчик» - Общество с ограниченной ответственностью «САТОР» (ООО «САТОР») в лице генерального директора Добышева Владимира Владимировича с одной стороны, и «Эксперт» - индивидуальный предприниматель Остапенко Александр Алексеевич с другой стороны, подтверждаем, что сторонами достигнуто соглашение о величине договорной цены за оказание услуг: «Проведение государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование посёлок Шушары, территория Пулковское, Сарицкая улица, участок 7, кадастровый номер земельного участка 78:42:1850206:4323».

Цена договора № 95 от 21.07.2025 г. составляет
рублей 00 копеек.

Настоящее соглашение является основанием для проведения взаимных расчетов и платежей между Экспертом и Заказчиком.

Заказчик:

Генеральный директор ООО «САТОР»


М.П. В.В. Добышев



Эксперт:


М.П. ИП А.А. Остапенко



копирования, распространения персональных данных, а также иных неправомерных действий.

9. Заключительные положения

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

Договор может быть заключен путем обмена электронными документами с использованием электронной почты, указанной в разделе 10 договора для каждой стороны.

9.2. Стороны подтверждают, что не имеют отношений, предусмотренных ст. 5 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 года № 530.

9.3. Эксперт подтверждает, что ему неизвестны обстоятельства, предусмотренные ст. 6 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 года № 530.

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

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

9.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

10. Адреса и банковские реквизиты сторон

Заказчик:

ООО «САТОР»

Адрес: 192102, г. Санкт-Петербург,
ул. Салова, д. 27, лит. АД, офис 311,

ИНН 7811492934 КПП 781601001

ОГРН 1117847189790

р/с 40702810825060001259

Филиал «Центральный»

Банка ВТБ (ПАО) г. Москва

БИК 044525411

к/с 30101810145250000411

Тел. +7(812) 985-02-01

e-mail: office@sator.info

Эксперт:

ИП Остапенко Александр Алексеевич

Юр. адрес: 394054, г. Воронеж,

ул. Загоровского, д. 1, кв. 651

Факт./почтовый адрес: 394062, г. Воронеж,

ул. Нестерова, д. 32, кв. 2

ОГРНИП 321366800062590

ИНН 366516790617

р/с 40802810601500388009,

ООО «Банк Точка»

к/с 30101810745374525104

БИК 044525104

Телефон 8-980-262-98-47

E-mail a.a.ostapenko@yandex.ru

Генеральный директор ООО «САТОР»



В.В. Добышев



М.П.

ИП А.А. Остапенко