

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 с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга, 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 – 28.10.2025 г.**
- 2. Дата окончания проведения экспертизы – 30.10.2025 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.

В соответствии со ст. 28 Федерального закона – определение наличия или отсутствия объектов археологического наследия либо объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на земельных участках, землях лесного фонда или в границах водных объектов или их частей, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ, на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга.

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 – Холкина М.А. Заключение по результатам археологической разведки на

земельном участке с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга в 2025 г. СПб., 2025.

9. Перечень документов, представленных заявителем.

1. Холкина М.А. Заключение по результатам археологической разведки на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга в 2025 г. СПб., 2025.

2. Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга.

3. Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга №01-43-15676/25-0-1 от 19.06.2025.

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 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга.

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 Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга № 01-43-17471/24-0-1 от 19.07.2024 земельный участок с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (участок ЗРЗ(21)43). В пределах земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия. К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия. Участок расположен вне границ территории исторического поселения. КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, на рассматриваемом земельном участке. Земельный участок является объектом государственной историко-культурной экспертизы.

С целью получения исходных данных для проведения государственной историко-культурной экспертизы земельного участка с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга проведена археологическая разведка под руководством М.А. Холкиной на основании открытого листа № Р018-00103-00/03308330 от 03.10.2025, выданного Министерством культуры РФ.

Земельный участок с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 расположен в г. Ломоносове в квартале юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина в 1,5 км к югу от современной береговой линии Финского залива, на ровной площадке с абсолютными высотными отметками 18–19 м в Балтийской системе.

Объект имеет форму прямоугольника, вытянутого по линии запад – восток размерами около 52×23 м, представляет собой территорию площадью 1236 кв. м, поросшую травой.

Участок работ расположен на территории исторического района «Кронштадтская колония (Кронколония)», который примыкает с юга к Краснофлотскому шоссе, являющемуся продолжением Ораниенбаумского, Санкт-Петербургского и Петергофского шоссе. История колонии начинается в начале XIX в. Ее возникновение связано с созданием здесь поселения для приезжающих немецких семей. Первые 18 семей, разоренные в результате военных действий 1807 г., прибывают в Ораниенбаум в 1809 г. В соответствии с указом Александра I от 1 октября 1809 г. колония была размещена на территории бывшей дачи Ключицкого. На картах XIX – начала XX в. можно видеть, что Кронколония компактно расположилась к югу от тракта, окруженная усадьбами. Частновладельческие усадьбы в этот период часто переходили из рук в руки и, как следствие, часто меняли свои границы. Ближайшими к участку изысканий усадьбами, остатки которых сохранились по сей день, являются усадьба Ратьковых-Рожновых «Дубки» и усадьба Зубовых «Отрада». В советские годы усадьбы были национализированы, на их месте возникает совхоз Дубки, в зданиях усадьбы «Отрада» размещаются школы и ПТУ, многие постройки перестраиваются. Участок работ на протяжении XIX – начала XX вв. находился южнее исторической застройки Кронштадтской колонии. Эта территория, по большей части была занята под распашку, на что указывает штриховка и параллельные линии мелиоративных канав на картах. В послевоенные годы участок также оставался в стороне от совхозной и дачной застройки, был частью сельскохозяйственного поля. Спутниковая съемка 2004 г. показывает, что территория в окрестностях участка, южнее ул. Авроры и восточнее ул. Заварина, была поделена на небольшие маленькие зоны (огороды?). Затем вплоть до 2010–2015 гг. территория зарастает лесом. С 2017 г. здесь начинается строительство загородных домов, которое продолжается в настоящее время.

В процессе архивно-библиографических изысканий установлено, что в границах земельного участка с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 археологические исследования не выполнялись. Ближайшие археологические объекты – выявленные по берегам Финского залива монетные клады, курганы и грунтовые могильники северной окраины Ижорского плато, а также открытые в последние десятилетия стоянки каменного века. Все они расположены на расстоянии более 5 км от участка работ.

Вблизи участка работ в г. Ломоносове размещается значительное число объектов историко-культурного наследия XVIII–XIX вв. Это, прежде всего, исторические дачи, усадебные постройки и жилые дома. Ближайшими к участку являются: «Жилой дом сер. XIX в.», «Усадебный дом Ратьковых-Рожновых (с отдельной верандой и фонтаном)», «Дача (с территорией и погребом)», «Усадьба Зубовых "Отрада" ("Рощинское")», в том числе: главное здание, "Готический" дом, парк с тремя прудами и плотиной». Все указанные объекты находятся вне границ

земельного участка с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 (на расстоянии 0,15 км и более).

В процессе археологической разведки по открытому листу № P018-00103-00/03308330 от 03.10.2025 проведен осмотр землеотвода на предмет подъемного материала и выраженных в рельефе археологических объектов, заложен 1 шурф размерами 1×1 м. В составе предоставленной документации приводится описание археологического шурфа, его местонахождение, выявленная стратиграфия, а также указана глубина от дневной поверхности. Экспертом установлено, что при вскрытии шурфа и осмотре поверхности каких-либо археологических предметов и признаков культурного слоя не обнаружено.

Таким образом, по результатам археологической разведки на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга, 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 № 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://kgior.gov.spb.ru/>).

- Национальная система пространственных данных: <https://nspd.gov.ru/>
- Данные дистанционного зондирования земной поверхности.

15. Обоснования вывода экспертизы.

Экспертом установлено, что при подготовке документации об археологическом обследовании земельного участка по объекту «Проектирование строительства внутриквартального проезда от Цитадельского шоссе до земельного участка с кадастровым номером с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга, 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 № P018-00103-00/03308330 от 03.10.2025, выданного Министерством культуры Российской Федерации Холкиной Маргарите Алексеевне.

Площадь/протяженность 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.

По результатам рассмотрения документации и проведенных полевых археологических исследований экспертом сделан вывод о возможности **(положительное заключение)** проведения земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ в связи с отсутствием выявленных объектов археологического наследия на земельных участках, землях лесного фонда либо в границах водных объектов или их частей, 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, на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга.

17. Перечень приложений к Акту:

Приложение № 1. Холкина М.А. Заключение по результатам археологической разведки на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга в 2025 г. СПб., 2025.

Приложение № 2. Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга.

Приложение № 3. Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга №01-43-15676/25-0-1 от 19.06.2025.

Приложение № 4. Договор № 180 от 28.10.2025 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 – 30.10.2025 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 с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

Холкина М.А. Заключение по результатам археологической разведки на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга в 2025 г. СПб., 2025.

ООО «САТОР»



«УТВЕРЖДАЮ»

ООО «САТОР»

Генеральный директор

В. В. Добышев

Заключение

***по результатам археологической разведки на земельном участке
с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина,
участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина)
в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга в 2025 г.***

Открытый лист №Р018-00103-00/03308330 от 03 октября 2025 г.

**Санкт-Петербург
2025**

АННОТАЦИЯ

Текст (участники работ, введение, основная часть, заключение, источники и литература) – 23 л. **Альбом иллюстраций:** 40 илл. на 20 л. Копия Открытого листа – 1 л.

Ключевые слова: Санкт-Петербург, Ломоносов, археологические шурфы.

Полевые работы проводились в октябре 2025 года. Руководитель исследований М.А. Холкина, Открытый лист №Р018-00103-00/03308330 от 03 октября 2025 г.

Заключение содержит результаты археологического обследования на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга. Площадь земельного участка составляет 1236 кв. м (0,1 га). В ходе археологического обследования участка осмотрены нарушения естественной дерновой поверхности, заложен археологический шурф размером 1х1 м.

В результате археологического обследования земельного участка комплексы и конструкции (остатки сооружений) и объекты, отвечающие признакам объекта культурного наследия, выявлены не были.

СОДЕРЖАНИЕ

Аннотация.....	2
Участники работ.....	4
Введение.....	5
Палеогеография и ландшафт в районе обследования.....	6
Краткая историческая справка по территории исследования.....	8
Методика археологического исследования.....	17
Археологические исследования.....	18
Заключение.....	19
Литература и источники	20
Список сокращений	23
Альбом иллюстраций	24
Копия открытого листа № Р018-00103-00/03308330 от 03.10.2025 г.....	45

Участники работ.

Маргарита Алексеевна Холкина: общее руководство работами, фотофиксация, подготовка отчетной документации.

Роман Иванович Муравьев: фотофиксация, полевые земляные работы.

ВВЕДЕНИЕ

В октябре 2025 г. археологической экспедицией ООО «САТОР» (начальник экспедиции Холкина М.А.) были проведены разведочные археологические работы по обследованию земельного участка с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга (рис. 1-3). Площадь земельного участка составляет 1236 кв. м (0,1 га).

Обследуемый участок расположен в г. Ломоносов в квартале юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина. Объект имеет форму прямоугольника, вытянутого по линии запад-восток размерами 52х23 м и представляет собой ровную площадку, поросшую травой (рис. 4-6).

Археологическое обследование земельного участка было выполнено по договору № 25/1-22 от 19.09.2025 г., заключенному между ООО «САТОР» и Капустиным Антоном Юрьевичем на основании действующего законодательства, по Открытому листу № P018-00103-00/03308330 от 03.10.2025 г., выданному по решению Министерства культуры Российской Федерации Холкиной М.А. на право проведения археологических разведок 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. Срок действия открытого листа - с 03.10.2025 г. по 30.12.2025 г.

В ходе археологического обследования площадного объекта был произведен визуальный осмотр территории на предмет наличия объектов археологического наследия, выполнена фотофиксация общих видов участка, заложен археологический шурф размером 1х1 м и глубиной 0,7 м. В результате археологического обследования земельного участка комплексы и конструкции (остатки сооружений) и объекты, отвечающие признакам объекта культурного наследия, выявлены не были.

ПАЛЕОГЕОГРАФИЯ И ЛАНДШАФТ В РАЙОНЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Территория обследованного земельного участка расположена в северо-западной части г. Ломоносов в Санкт-Петербурге. В геоморфологическом отношении район относится к Балтийско-Ладужской области Проксимальной зоны и представляет собой слабоволнистую равнину с рядом террас эрозионного или абразивного происхождения. Район расположен в Предглинтовой низменности. 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. Первоначальный облик рельефа Приморской, Приневской и Предглинтовой низин местами изменен хозяйственной деятельностью, наиболее сильно в пределах Санкт-Петербурга.

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).

Балтийско-Ладужский уступ (глинт) сформировался в ходе селективной денудации в дочетвертичное время. Его высота составляет около 40 м. Склоны глинта, выходящие к прибрежной низменности, где располагается участок обследования, изрезаны глубокими оврагами, в которых протекают реки и выходят на поверхность источники.

Предглинтовой низменностью называют полосу шириной 9-20 км, широтно простирающуюся к северу от подножья глинта до побережья Финского залива [Коробко, 2015: 19]. Предглинтовая низменность представляет собой почти плоскую равнину, лишь местами сложенную обычно низкими, беспорядочно разбросанными холмами или грядами. Территория 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, Поповка, Тызья, Тярлевский ручей.

Территория района, как и всего Санкт-Петербурга, находится в южной подзоне тайги. Пониженный рельеф, ледниковые и водно-ледниковые отложения песчаного, супесчаного и суглинистого состава в сочетании с постоянным сезонным переувлажнением способствуют развитию почв подзолисто-болотного типа – дерново-подзолистых глееватых и торфянистых иллювиально-гумусовых подзолов. Широко распространены торфяно-болотные почвы.

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

Сам участок расположен в 1,5 км к югу от современной береговой линии Финского залива, на ровной площадке с абсолютными высотными отметками 18-19 м над ур.м.

КРАТКАЯ ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА ПО ТЕРРИТОРИИ ИССЛЕДОВАНИЯ

Основные сведения об истории археологического изучения региона

Археологическое изучение южного берега Финского залива, Ижорского плато и прилегающих к нему районов Предглинтовой низменности, в т.ч. юго-западных пригородов в административных границах г. Санкт-Петербурга, началось во второй половине XIX в. по материалам древнерусских курганных могильников. Начиная с 1870-х годов многочисленные курганы были исследованы Л.К. Ивановским. В 1872-1885, 1891 гг. на Ижорском плато он раскопал 5877 средневековых курганов на 127 могильниках. В дальнейшем часть полученных материалов была систематизирована и опубликована А.А. Спицыным [Спицын, 1896]. Находки артефактов каменного века были здесь довольно редки и представляли собой преимущественно случайные находки.

В 1927-1931 годах в западных районах Ленинградской области работал Палеоэтнологический отряд ГАИМК под руководством П.П. Ефименко. В задачу отряда не входили дополнительные раскопки, его деятельность была направлена на сбор сведений о существующих памятниках и их регистрацию. В 1927 г. ими было зарегистрировано около 1000 памятников, преимущественно курганов и городищ, и был составлен каталог на 630 сохранившихся памятников.

В 1931 г. археологи П.Н. Третьяков и М.И. Артамонов обследовали памятники вдоль по течению Невы и к западу от Красного Села. Фиксация памятников производилась путем нанесения их местоположения на карту, зарисовки плана и фотографирования. Результатом этих полевых исследований стал краткий отчет и первые обобщающие археологические карты территории Большого Ленинграда. Скопления памятников были зарегистрированы в районе Ропши и Красного Села.

Вслед за этими работами в 1938 г. А.М. Тальгрэн опубликовал первую обобщающую работу о памятниках от эпохи неолита до средневековья на территории Ингрии – Приневья. В фокусе его внимания были материалы средневековой археологии, которые он связывал с расселением ижоры и корелы [Tallgren, 1938].

В 1950-е годы изучению эпохи камня и раннего металла региона была посвящена работа Н.Н. Гуриной. Результаты этих исследований изданы в монографии 1961 г. [Гурина, 1961].

В 1970-е г. наступил новый этап работ на памятниках региона. К изучению памятников средневековья приступили исследователи Е.А. Рябинин, В.А. Кольчатов, В.А. Лапшин, Г.С. Лебедев, Ю.М. Лесман, Н.И. Платонова, О.И. Конькова и др. [например: Рябинин, 1984, 2001; Лесман, 1982; Кольчатов, 1982]. 1970-1980-е годы явились переломными в археологическом изучении древностей средневекового населения

Ленинградской области. Начались масштабные полевые работы Е.А. Рябина на Ижорском плато, раскопки А.Н. Кирпичникова в крепостях Копорье и Орешек. При проведении этих работ внимание уделялось также поиску и исследованию могильников и синхронных им сельских поселений. Данные работы показали, что активное заселение и хозяйственное освоение территории Ижорского плато началось в XI-XIII веках нашей эры. Это подтверждается данными археологии: в это время на берегах водоемов появляются многочисленные древнерусские курганные могильники и поселенческие памятники. Поток колонизации охватывает все пригодные для земледельческого освоения территории района. Наиболее ранние курганы, XII - первой половины XIII веков содержат погребения, совершенные на поверхности земли, непосредственно под насыпью. С середины XIII века под курганами появляются могильные ямы. С углублением подкурганных могильных ям происходит и исчезновение насыпей. Курганный обряд под влиянием христианства быстро эволюционирует и, к исходу XIII столетия приобретает вид курганов-жальников. На протяжении XIV века происходит постепенный переход к жальникам, своеобразным погребальным сооружениям, грунтовыми могилами, выделяющимся на поверхности каменными оградами овальной или прямоугольной формы. Погребальный инвентарь представлен керамикой и немногочисленными украшениями. На отдельных жальниках с XIII – начала XIV века ставятся каменные кресты. С деятельностью церкви во второй четверти XVI века связано прекращение функционирования старых курганно-жальничных могильников и переход к церковным кладбищам на погостах.

К 1990 г. В.А. Лапшин систематизирует накопленные предшественниками данные и публикует «Археологическую карту Ленинградской области» с данными о памятниках западных районов [Лапшин, 1990]. Всего в первом томе учтены сведения о 832 памятниках.

В 80-е годы XX в. был введен в научный оборот один из важнейших кладов арабского серебра, найденный предположительно в 1941 г. в Старом Петергофе, на территории одной из дач – так называемый Петергофский клад. Комплекс, поступивший в музейные фонды в виде коллекции из 82 куфических и сасанидских монет, датируется по младшему дирхему не ранее 804/805 г. Особое значение Петергофского клада связано с удивительно высоким содержанием в составе комплекса монет с граффити [Добровольский и др., 1991].

С конца 1990-х гг. на южном берегу Финского залива ведется интенсивная хозяйственная деятельность. С этим процессом связана активизация исследований и открытия новых памятников археологии. Так, например, в Ломоносовском и

Кингисеппском районах были обнаружены, ранее неизвестные, материалы времени Великого переселения народов и Эпохи римских влияний. Экспедициями под руководством М.А. Юшковой (Раззак) и Е.Р. Михайловой были открыты новые могильники с каменными выкладками и грунтовые захоронения, раннесредневековые городища и селища. Значительный вклад в археологическое изучение памятников Средневековья – Нового времени в Приневье внёс П.Е. Сорокин [например: Сорокин, 2006; 2008а; 2008б; 2017].

Ряд раскопок и разведок археологических памятников каменного века были проведены в начале 2000-х гг. как в рамках совместных российско-эстонских научных проектов, так и в связи с новостроечными работами. Так, например, в 2004 г. А.И. Мурашкиным были открыты стоянки Калищенское 1 и 2 на берегу оз. Калищенское, содержащие кварцевый и кремневый инвентарь и гребенчато-ямочную керамику среднего неолита [Герасимов и др., 2012]. Интерес также представляет местонахождение Сюрбе 1 на Сюрьевском болоте вблизи г. Сосновый Бор [Герасимов и др., 2010]. Данные о памятниках каменного века Нарвско-Лужского междуречья и южного берега Финского залива значительно расширены благодаря работам экспедиций МАЭ РАН (Д.В. Герасимов, М.А. Холкина и др.) и ИИМК РАН (А.Ю. Городилов, М.А. Раззак и др.): открыт ряд стоянок и поселений культур ромбоямочной, гребенчато-ямочной, шнуровой, сетчатой и штрихованной керамики [например: Памятники..., 2019; Городилов, Раззак, 2022; Городилов, 2023]. Благодаря этим работам получены значительные серии радиоуглеродных дат, что позволяет выстроить хронологическую шкалу культур неолита-эпохи бронзы региона.

Объекты археологического наследия, наиболее близкие к участку производства работ

Непосредственно в окрестностях участка проведения работ ранее выявленные памятники археологии отсутствуют. К ближайшим таким объектам относятся выявленные по берегам Финского залива монетные клады, курганы и грунтовые могильники северной окраины Ижорского плато, а также открытые в последние десятилетия стоянки каменного века (рис. 7).

Река Нева приобретает значение важного участка международных водных торговых путей с раннего средневековья (VIII-XI вв.). Памятниками этого периода, наиболее близко расположенными к месту проведения работ, являются монетные клады, найденные на побережье Финского залива у устья Невы. Это три основных пункта находок:

1. Монетный клад VIII-X вв. в Галерной гавани. В 1797 г. на Васильевском острове, в Галерной гавани, был найден клад, включавший сосуд с восточными монетами, одна из которых датирована 780 г. Точное местонахождение не известно [Марков, 1910].

Предположительное место находки расположено в 29 км к востоку от территории обследования.

2. Монетный клад XI в. в Мартышкино. Монеты были приобретены в 1923 г. в поселке Мартышкино и найдены, по-видимому, в самом поселке или его окрестностях. Клад или его часть составляло более сотни западноевропейских монет XI в. [Потин, 1967].

Предположительное место находки расположено в 6 км к востоку от территории обследования.

3. Монетный клад VIII-X вв. в Петергофе. Точное место и обстоятельства находки клада неизвестны. В 1966 г. в ГИМ было передано 82 куфические и сасанидские монеты, младшая из которых отчеканена в г. Балхе в 804/805 г. Было сообщено, что монеты найдены в районе Петергофа возле одной из дач незадолго перед Великой Отечественной войной, возможно в начале лета 1941 г. [Мельникова и др., 1984].

Предположительное место находки расположено в 10 км к востоку от территории обследования.

Эти клады, обнаруженные на побережье Финского залива, вероятно могли быть связаны с местами транзитных стоянок судов, но не маркируют зону поселений того времени. Судя по археологическим данным, основные районы расселения этого времени находились на удалении от побережья Финского залива, Невы и Юго-западного Приладожья [Сорокин, 2008].

В более поздний период на севере Ижорского плато распространяются средневековые могильники. Их ареал совпадает с географическими границами Ижорского плато, то есть удалены от побережья залива на 20-50 км. Ближайшими к месту проведения работ памятниками археологии являются:

4. Воронино-2. Курганная группа к северо-востоку от д. Воронино, в 1 км к северу от дороги на Копорье, в поле. В 1927 г. зафиксировано 73 насыпи высотой 0,7-2 м, диаметром 4—40 м, с каменными обкладками в основании. Не сохранилась [Лапшин, 1990: 81].

Объект расположен примерно в 30 км к юго-западу от территории обследования.

5. Большое Горлово-1. Курганная группа в 1 км к юго-востоку от бывшей деревни Большое Горлово, в 4 км к северо-западу от деревни Гостилицы на левом берегу р. Черная, на мысу при устье ручья. В 1927 г. отмечены 4 кургана. Не сохранились [Лапшин, 1990: 80].

Объект расположен примерно в 16 км к югу от территории обследования.

6. Большое Горлово-2. Курган в 3 км к югу от бывшей деревни Большое Горлово у дороги в деревни Зрекино. Не сохранился [Лапшин, 1990: 80].

Объект расположен примерно в 17 км к югу от территории обследования.

7. Усть-Рудица. Грунтовый могильник в 4 км к юго-востоку от бывшей д. Усть-Рудица, на берегу р. Коваша в урочище Черное. В 1866 г. раскопано восемь погребений в грунтовых ямах, ориентированных головой на юг, в одном из них монета Ивана III. Остальная часть могильника обрушилась в реку [Лапшин, 1990: 80].

Объект расположен примерно в 18 км к юго-западу от территории обследования.

8. Стародворье. Железодельный центр на Прогонном поле у бывшей д. Стародворье, в 3 км к северу от д. Лолухинка, Обследовался в 1948 и 1977 гг. Обнаружены остатки железодельного производства, вскрыты остатки сыростной печи XII—XIII вв. [Лапшин, 1990: 80].

Объект расположен примерно в 22 км к юго-западу от территории обследования.

9. Коваши. Средневековый могильник и стоянка культуры шнуговой керамики III тыс. до н.э.

Памятник расположена на правом берегу р. Коваша, в 10 км к востоку от ее устья, в 60 м к северу от уреза воды. Основная часть всхолмления занята средневековым могильником XV—XVI вв., частично исследованным в 2019 г. ЛОАЭ ИИМК РАН. В заполнении погребений и пространстве между могилами в центральной, наиболее высокой части холма, в слое желтого песка были зафиксированы находки, относящиеся к культуре шнуговой керамики [Городилов, 2025].

Объект расположен примерно в 25 км к востоку от территории обследования.

10. Сюрье 1. Памятник выявлен в 2008 г. Карельским археологическим отрядом МАЭ РАН совместно с Карельской археологической экспедицией ИИМК РАН. Он расположен в 2 км к северу от пос. Коваши. Находки происходят с песчаного мыса северо-западного склона г. Бол. Кивика, вдающегося в болото Сюрьевское с юго-восточного края. Немногочисленная коллекция артефактов представлена исключительно продуктами биполярного расщепления кварца (отщепами и нуклеусами). Характер инвентаря в совокупности с палеогеографическими особенностями его залегания позволили авторам работ датировать комплекс эпохой мезолита [Герасимов и др., 2010].

Объект расположен примерно в 25 км к востоку от территории обследования.

Таким образом, известные памятники археологии расположены на значительном удалении от места работ (более 5 км).

С 2000-х гг. новостроечные и экспертные работы в районе проводят экспедиции ИИМК РАН, МАЭ РАН, СЗАЭ Лаборатории археологии, исторической социологии и культурного наследия СПбГУ, ООО «САТОР», НИЦ «Актуальная археология» и др. учреждения.

Объекты культурного наследия в районе проведения работ

Участок обследования находится в черте г. Ломоносов – и вблизи него расположено значительное число объектов историко-культурного наследия XVIII – нач. XX вв. Это, прежде всего, исторические дачи, усадебные постройки и жилые дома. Ближайшими к месту проведения обследования объектами историко-культурного наследия согласно интерактивной карте КГИОП являются следующие (нумерация соответствует карте-схеме на рис. 8):

1. Жилой дом сер. XIX в. История этого жилого дома началась в нач. XIX в. с формированием на этой территории колонии для размещения немецких семей после военных действий 1807 г. Проект домов для колонистов соответствовал проекту, разработанному А.Н. Ворониным для Стрельны. Дом №24 по ул. Центральная – единственный из домов Кронштадтской колонии, который сохранил свой исторический облик [Жилой дом Кронштадтской колонии..., 2021]. Дом включен в перечень объектов культурного наследия регионального значения решением исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990 [Перечень объектов культурного наследия..., электронный ресурс].

2. Усадебный дом Ратьковых-Рожновых (с отдельной верандой и фонтаном). Усадебный комплекс датируется второй половиной XIX в., включен в перечень объектов культурного наследия регионального значения решением исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990 г. [Перечень объектов культурного наследия..., электронный ресурс]. Строительство усадьба под названием “Дубки” началось после 1877 года, когда эту территорию купил сенатор В.А. Ратьков-Рожнов. Композиционным центром парка был деревянный усадебный дом с видом на Финский залив. В начале XX в. в усадьбе находилась деревянная церковь Илии Пророка, построенная в 1913-1914 гг. в стиле модерн, впоследствии утраченная [Церковь Илии Пророка..., 2018]. В начале 2000-х гг. был утрачен и усадебный дом. В настоящее время сохранились остатки фонтана и гидросистемы [Парк усадьбы Ратьковых-Рожновых..., 2020].

3. Дача (с территорией и погребом). Объект датируется первой половиной XIX в. Дача включена в перечень объектов культурного наследия регионального значения решением исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990 г. [Перечень объектов культурного наследия..., электронный ресурс].

4. Усадьба Зубовых "Отрада" ("Рощинское"), в том числе: главное здание, "Готический" дом, парк с тремя прудами и плотиной. Кирпичная усадьба была возведена в первой четверти XVIII века, для первого канцлера Российской империи, президента коллегии иностранных дел Гавриила Головкина. Главный дом стоял на краю террасы, от него шла аллея из елей, спускавшаяся к морю. В нач. XIX в. владельцем усадьбы стал граф Зубов, она получила название "Отрада". В 1830-е гг. усадьба была значительно перестроена. Новое главное здание оформлено в модном в те годы стиле "неогрек". Вокруг усадьбы в эти годы сооружается пейзажный парк. К первой половине XIX в. относится и постройка "Готического дома". После революции в зданиях усадьбы находились сельскохозяйственная школа, школа трактористов-механиков. К началу XXI в. главное здание оказалось руинировано, 70-80% несущих стен утрачено [Усадьба Зубовых "Отрада"..., 2020]. Усадебный комплекс включен в перечень объектов культурного наследия регионального значения законом Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.07.1999 [Перечень объектов культурного наследия..., электронный ресурс].

Обзор архивных, библиографических и картографических данных об участке обследования

Участок обследования расположен на территории исторического района "Кронштадтская колония (Кронколония)". Район примыкает с юга к Краснофлотскому шоссе, которое является продолжением Ораниенбаумского, Санкт-Петербургского и Петергофского шоссе. Эта дорога, идущая вдоль берега Финского залива, функционировала уже в годы шведского владычества (рис. 9-10), составляя вместе с Приморской дорогой (совр. Таллинское шоссе) две основные транспортные магистрали на данной территории.

Можно предположить, что некий путь сообщения здесь проходил и в куда более ранние времена, обеспечивая контакты этой территории с Прибалтикой, а с VIII–X вв. по Неве проходил уже международный торговый водный путь [см.: Сорокин, 2008]. Тем не менее, как указывает С.Б. Горбатенко, побережье т. н. Невской губы долгое время было ареной боевых столкновений Новгородской Руси и Швеции, что, вкупе с суровым климатом, препятствовало формированию здесь крупных населенных пунктов. Основным населением этих земель в эпоху средневековья стали финно-угорские племена: вдоль берега Финского залива — ижора, южнее и западнее — водь. Эти земли были колонизированы Великим Новгородом, финно-угорские племена обращены в православие, земли заселены также и славянами [Горбатенко, 2002, с. 7]. Эти территории вошли в состав Введенского Дудоровского погоста Ореховского уезда Водской пятины

Новгородской губернии, но упомянутые в Переписной книге Дмитрия Китаева 1500 года [Переписная..., 1851, с. 286–341] населенные пункты, находившиеся здесь, в подавляющем большинстве случаев не получается отождествить с известными нам местными поселениями более позднего времени [Горбатенко, 2002, с. 7]. После Столбовского мира эти земли вошли в состав Швеции. Территория Дудергофского (бывшего Дудоровского) погоста стала владением Юхана Шютте, выдающегося шведского государственного деятеля [Горбатенко, 2002, с. 8], который в 1629 г. стал генерал-губернатором Лифляндии, Ингерманландии и Карелии [Янгфельдт, 2003, с. 30].

В ландшафтном проектировании данной территории очень важную роль играет Балтийско-Ладожский уступ или глинт, который принято считать берегом древнего моря, образовавшегося около 11 тысяч лет назад в результате схода ледника. Вдоль него издавна устраивались прибрежные селения, соединенные дорогой, шедшей внизу уступа, вдоль залива (см. рис. 9, 11-12). На Карте Бергенгейма 1676 г. можно видеть ряд таких населенных пунктов, ближайший из них к месту проведения разведочных работ – деревня Terikola (Малая Ижора) (рис. 9).

На мызы, расположенные здесь, а также на геологические особенности рельефа обратил внимание царь Петр I. В 1710 г. он основал Петергофскую дорогу [Горбатенко, 2002, с. 3]. По его замыслу, Петергофская дорога должна была стать парадным въездом в Петербург, поэтому вдоль нее должны были быть организованы эффектные загородные резиденции, которые бы также образовывали морской фасад по образцу голландских усадеб по берегам рек и должны были тянуться вдоль всего побережья Финского залива и Невы вплоть до Ладожского канала [Горбатенко, 2002, с. 10–13]. Вся местность была разбита на участки размером примерно 200х2000м (100х1000 саженей), находившиеся между дорогой и берегом залива (рис. 11-12). Петр раздавал эти участки своим приближенным, отсюда возникло слово «дача».

Дорога вдоль южного берега Финского залива первоначально шла там же, где и шведская, внизу у подножия глинта; однако после наводнения 1777 г. Екатерина II велела «вести дорогу верхом», там, где был грунтовый тракт, обозначавший южную границу участков (рис. 13). Как видно из карт XVIII–XIX вв., дачи в это время располагались по обеим сторонам дороги (рис. 11-22). Прибрежная территория в этом месте издавна играла большую роль, т.к. использовалась для связи с о. Котлин. На исторических картах вплоть до первой половины XX в. можно видеть здесь множество причалов и вдающихся на много метров в море искусственных пирсов (рис. 12-22).

С нач. XIX в. начинается история самой Кронштадтской колонии. Ее возникновение связано с созданием здесь поселения для приезжающих немецких семей.

Первые 18 семей, разоренные в результате военных действий 1807 г., прибывают в Ораниенбаум в 1809 г. В соответствии с указом Александра I от 1 октября 1809 г. колония была размещена на территории бывшей дачи Ключицкого [Жилой дом Кронштадтской колонии..., 2021]. На картах XIX – нач. XX вв. можно видеть, что Кронколония компактно расположилась к югу от тракта, окруженная усадьбами (рис. 14-22).

Частновладельческие усадьбы в этот период часто переходили из рук в руки и, как следствие, часто меняли свои границы [Гусаров, 2020: 22]. Ближайшими к обследуемому участку усадьбами, остатки которых сохранились по сей день, являются усадьба Ратьковых-Рожновых “Дубки” и усадьба Зубовых “Отрада” (см. Объекты культурного наследия ...) (рис. 8). В советские годы усадьбы были национализированы, на их месте возникает совхоз Дубки (рис. 23), в зданиях усадьбы “Отрада” размещаются школы и ПТУ, многие постройки перестраиваются [Усадьба Зубовых..., 2020].

Анализ исторических карт показывает, что обследуемый участок на протяжении XIX – нач. XX вв. находился южнее исторической застройки Кронштадтской колонии. Эта территория, по большей части, вероятно, была занята под распашку, на что указывает штриховка и параллельные линии мелиоративных канав на картах (рис. 16, 18-20). В послевоенные годы участок также оставался в стороне от совхозной и дачной застройки, был частью сельскохозяйственного поля (рис. 24-26). Спутниковая съемка 2004 г. показывает, что территория в окрестностях участка, южнее ул. Авроры и восточнее ул. Заварина, в тот момент была поделена на небольшие маленькие зоны (огороды?) (рис. 27). Затем вплоть до 2010-2015 гг. территория зарастает лесом (рис. 28-29). С 2017 г. здесь начинается строительство загородных домов, которое продолжается по сей день (рис. 30-31).

МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ АРХЕОЛОГИЧЕСКИХ РАБОТ

При проведении археологического обследования земельного участка с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга, применялась методика, принятая в соответствии с Положением о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной документации №15 от 12.04.2023 г.

Изначально были проведены камеральные исследования: анализ исторических и современных карт и топографических условий участков обследования. Осуществлен сбор и анализ информации, архивных и опубликованных источников о наличии на изучаемой территории объектов археологического наследия. Изучена археологическая научная литература, посвященная данной территории. В результате проведенных работ была написана краткая историческая справка об исследуемом участке.

После составления краткой исторической справки был произведен этап полевых исследований, включающий визуальный осмотр местности и закладку археологических шурфов. При визуальном осмотре участка обследования с целью обнаружения выходов культурного слоя и артефактов осматривались встречающиеся обнажения грунта естественного и антропогенного происхождения. Основные этапы работ и фотофиксация выявленных объектов производилась цифровой фотокамерой (NIKON D3500). Для указания масштаба при фотографировании использовалась нивелировочная геодезическая рейка длиной 2 м с сантиметровыми делениями и фоторулетка.

Для изучения археологической ситуации на участке было заложен археологический шурф размером 1x1 м, углами ориентированный по сторонам света. Разборка напластований в шурфе производилась послойно вручную с фото и графической фиксацией. После проведения археологических изысканий была произведена засыпка шурфа. Географические координаты шурфа и точек фотофиксации определены с помощью универсального портативного навигатора Garmin eTrex 10 (система координат WGS-84).

Обследуемый участок расположен в г. Ломоносов в квартале юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина. Объект имеет форму прямоугольника, вытянутого по линии запад-восток размерами 52x23 м и представляет собой ровную площадку, поросшую травой.

АРХЕОЛОГИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Точка фотофиксации-1. Вид с запада и севера на обследуемую площадку и соседние участки, занятые дачной застройкой (рис. 32-33).

Координаты точки фотофиксации (WGS84, DD.ddddd): 59.9217244°сш, 29.7050065°вд.

Точка фотофиксации-2. Вид с востока и юга на юго-восточную часть площадки со следами земляных работ и отвалами грунта (рис. 34-35).

Координаты точки фотофиксации (WGS84, DD.ddddd): 59.9214998°сш, 29.7057093°вд.

Шурф-1 заложен в западной половине объекта обследования на ровной площадке (рис. 36).

Координаты шурфа (WGS84, DD.ddddd): 59.9216783°сш, 29.7051532°вд.

В шурфе прослежена следующая стратиграфия (описывается по северной стенке): Под слоем дёрна (5-7 см) залегает тёмно-серая гумусированная супесь (пахотный слой) толщиной до 20 см. Она подстилается слоем такой же тёмно-серой гумусированной супеси, но с большим количеством кирпичного боя (мощность слоя 25 см). Ниже залегает светло-серо-коричневая глина с ожелезнениями (прослежена на глубину 20 см). Общая глубина шурфа с контрольным прокопом - 70 см (рис. 37-39). После окончания работ шурф был засыпан (рис. 40).

Какие-либо находки или культурный слой обнаружены не были.

Заключение

В октябре 2025 г. археологической экспедицией ООО «САТОР» (начальник экспедиции Холкина М.А.) были проведены разведочные археологические работы на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга.

Анализ письменных источников, архивных и картографических материалов не выявил на территории обследования и в непосредственной близости от нее сохранившихся объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия.

В ходе археологических работ был выполнен визуальный осмотр территории с фотофиксацией и заложен археологический шурф размером 1х1 м и глубиной 0,7 м. В шурфе археологического материала и признаков наличия археологического культурного слоя не зафиксировано. В результате археологического обследования земельного участка культурные отложения, комплексы и археологические материалы, отвечающие признакам объекта культурного наследия, выявлены не были.

Начальник экспедиции



Холкина М.А.

Литература и источники

Герасимов Д.В., Лисицын С.Н., Кулькова М.А. 2010. Местонахождение Сюр 1 – свидетельство первичного заселения восточной оконечности Финского залива // Радловский сборник. СПб.

Герасимов Д.В., Крийска А., Лисицын С.Н. 2012. Памятники каменного века юго-восточного побережья Финского залива: хронология и геоморфология // КСИА вып.227. СПб.

Горбатенко С. Б. Петергофская дорога: Историко-архитектурный путеводитель. Изд е 2 е. СПб.: Европейский дом, 2002. — 448 с.

Городилов А.Ю., 2023. За миг до шнуровой: гребенчатая керамика юго-восточного берега Финского залива в конце IV тыс. до н. э / А. Ю. Городилов // Археологические вести. 2023. № 39. СПб. С. 195-203.

Городилов А.Ю. Культура шнуровой керамики юго-восточного берега Финского залива. Дисс. канд. ист. наук. СПб, 2025.

Городилов А.Ю., Раззак М.А., 2022. Результаты раскопок на поселении Галик 11 в 2021 г // Археологические вести. 2022. № 37. С. 11-31.

Гурина Н.Н. 1961. Древняя история Северо-Запада Европейской части СССР // МИА № 87. М.

Добровольский И.Г., Дубов И.В., Кузьменко Ю.К. 1991. Граффити на восточных монетах: Древняя Русь и сопредельные страны. Л.: Изд-во Ленинградского университета.

Жилой дом Кронштадтской колонии, 2021. // Citywalls: Архитектурный сайт Санкт-Петербурга. Электронный ресурс. URL: <https://www.citywalls.ru/house19890.html>. Дата доступа: 27.10.2025.

Кольчатов В.А. 1982. О времени заселения Ижорского плато// Северная Русь и ее соседи в эпоху раннего средневековья. Л.

Коробко А.А. Инженерно-геологический анализ и оценка условий строительства и эксплуатации сооружений различного назначения в пределах предглинтовой низменности (Санкт-Петербургский регион). Дисс. канд. г.-м. наук. СПб, 2015.

Лапшин В.А. 1990. Археологическая карта Ленинградской области. Часть I: Западные районы. Л.: ЛВВИСУ.

Лесман Ю.М. Хронологическая периодизация курганов Ижорского плато // Северная Русь и ее соседи в эпоху раннего средневековья. Л., 1982. С. 65–74.

Марков А. Топография кладов восточных монет. СПб., 1910.

Мельникова Е.А., Никитин А.Б., Фомин А.В., 1984. Граффити на куфических монетах Петергофского клада начала IX в. // Древнейшие государства на территории СССР. М.

Памятники каменного века российской части Нарвско-Лужского междуречья. СПб: МАЭ РАН, 2019. 200 с.

Парк усадьбы Ратьковых-Рожновых, 2020. // Citywalls: Архитектурный сайт Санкт-Петербурга. Электронный ресурс. URL: <https://www.citywalls.ru/house20693.html>. Дата доступа: 27.10.2025.

Переписная Окладная книга по Новгороду Вотьской пятины 7008 года. Сообщ. Д. Ч. Кн. М. А. Оболенским // Временник Императорского московского общества истории древностей Российских. М., 1851. II. Материалы. — 464 с.

Перечень объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга. Электронный ресурс. URL: https://kgior.gov.spb.ru/deyatelnost/uchet/list_objects/. Дата доступа: 27.10.2025.

Потин В.М., 1967. Топография находок западноевропейских монет X-XII вв. на территории Древней Руси // Тр. ГЭ. с. 106-194.

Рябинин Е.А. 1984. Городища Водской земли // КСИА. № 179. М.

Рябинин Е.А. Водская земля Великого Новгорода (результаты археологических исследований 1971–1991 гг.). СПб.: Буланин, 2001.

Сорокин П.Е. Раскопки ижорских могильников в бассейне р. Невы // Записки Института истории материальной культуры РАН. № 1. СПб., 2006. С.94-111.

Сорокин П. Е. О системе расселения в Приневье в допетровское время // Сельская Русь в IX–XVI вв. М., 2008. — С. 351–362.

Сорокин П.Е., 2008а. Археологическое изучение средневековых памятников в Приневье. Новые данные по археологии ижоры // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 2: Древности Ижорской земли. СПб.

Сорокин П. Е., 2008б. Археология юго-западных окрестностей Санкт-Петербурга. // Очерки истории Красного села и Дудергофа. СПб. «Дмитрий Буланин», 2008. С. 14-23.

Сорокин, П. Е. Окрестности Петербурга. Из истории ижорской земли / П. Сорокин. — Москва: Центрполиграф, 2017.

Спицын А.А. Курганы Санкт-Петербургской губернии в раскопках Л.К. Ивановского (Материалы по археологии России, № 20). СПб., 1896.

Усадьба Зубовых "Отрада" ("Рощинское") . Главное здание (Белая дача), 2020. // Citywalls: Архитектурный сайт Санкт-Петербурга. Электронный ресурс. URL: <https://www.citywalls.ru/house20049.html>. Дата доступа: 27.10.2025.

Церковь Илии Пророка в усадьбе Я. В. Ратькова-Рожнова "Дубки", 2018. // Citywalls: Архитектурный сайт Санкт-Петербурга. Электронный ресурс. URL: <https://www.citywalls.ru/house29748.html>. Дата доступа: 27.10.2025.

Янгфельдт Б. Шведские пути в Санкт-Петербург / пер. со швед. Ю. Н. Беспярых. Стокгольм; СПб.: Шведский Институт — БЛИЦ, 2003. — 360 с.

Tallgren A.M. 1938. The Prehistory of Ingria. // Eurasia Septentrionalis Antiqua, XII.

Электронные ресурсы:

Архитектурный сайт Санкт-Петербурга citywalls.ru // [Электронный ресурс] – URL: <https://www.citywalls.ru/> (Дата обращения: 27.10.2025).

Сайт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры // [Электронный ресурс] - URL: https://kgior.gov.spb.ru/deyatelnost/uchet/list_objects/ (Дата обращения: 27.10.2025).

Сайт «Это место» // [Электронный ресурс] - URL: <http://www.etomesto.ru/> (Дата обращения: 27.10.2025).

Список сокращений

БЛИЦ – Балтийский информационный центр (издательство)

ГАИМК – Государственная академия истории материальной культуры

ИИМК РАН – Институт истории материальной культуры Российской академии наук

КГИОП – Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

КСИА – Краткие сообщения Института археологии

ЛВВИСУ – Ленинградское высшее военное инженерное строительное училище

ЛОАЭ ИИМК РАН – Ленинградская областная археологическая экспедиция ИИМК РАН

МАЭ (Кунсткамера) РАН – Музей антропологии и этнографии им. Петра Великого

МИА – материалы и исследования по археологии

НИЦ – научно-исследовательский центр

РАН – Российская академия наук

СЗАЭ – Северо-западная археологическая экспедиция

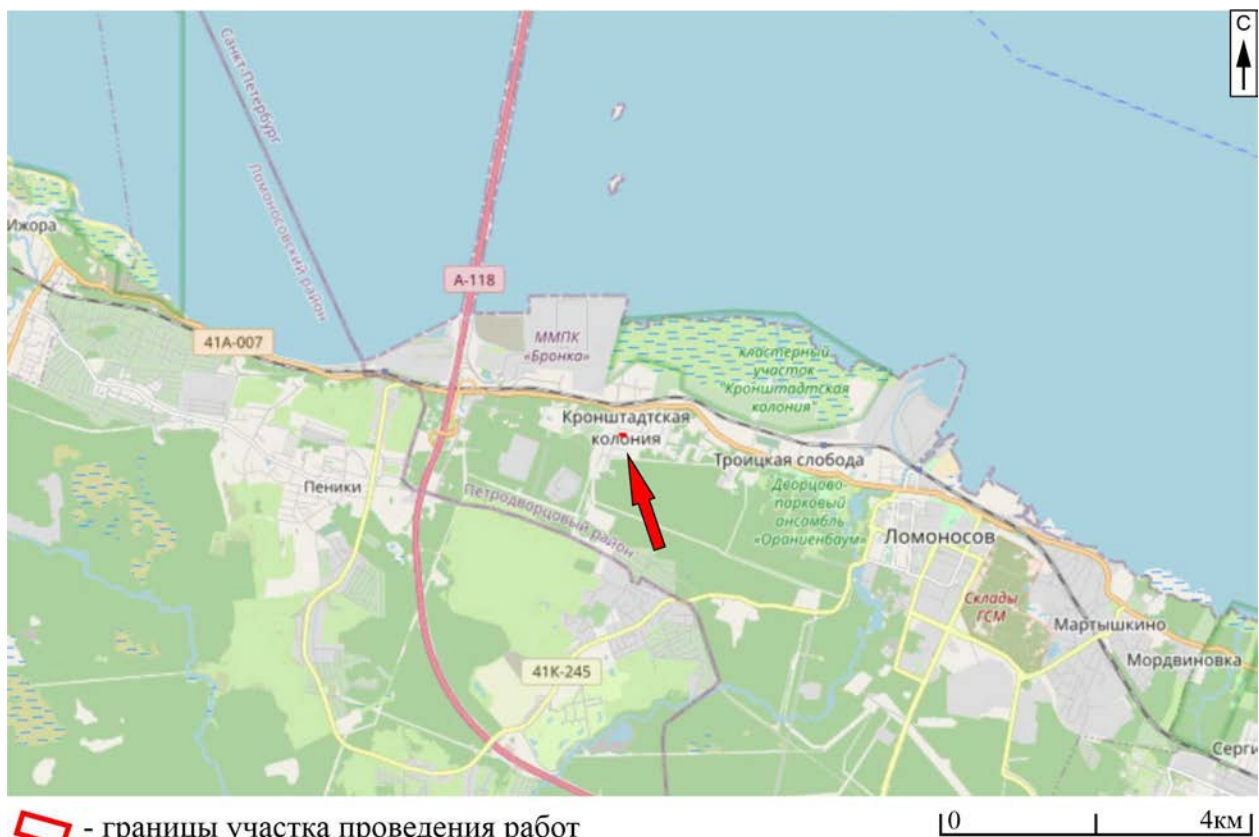
СПбГУ – Санкт-Петербургский государственный университет

Альбом иллюстраций



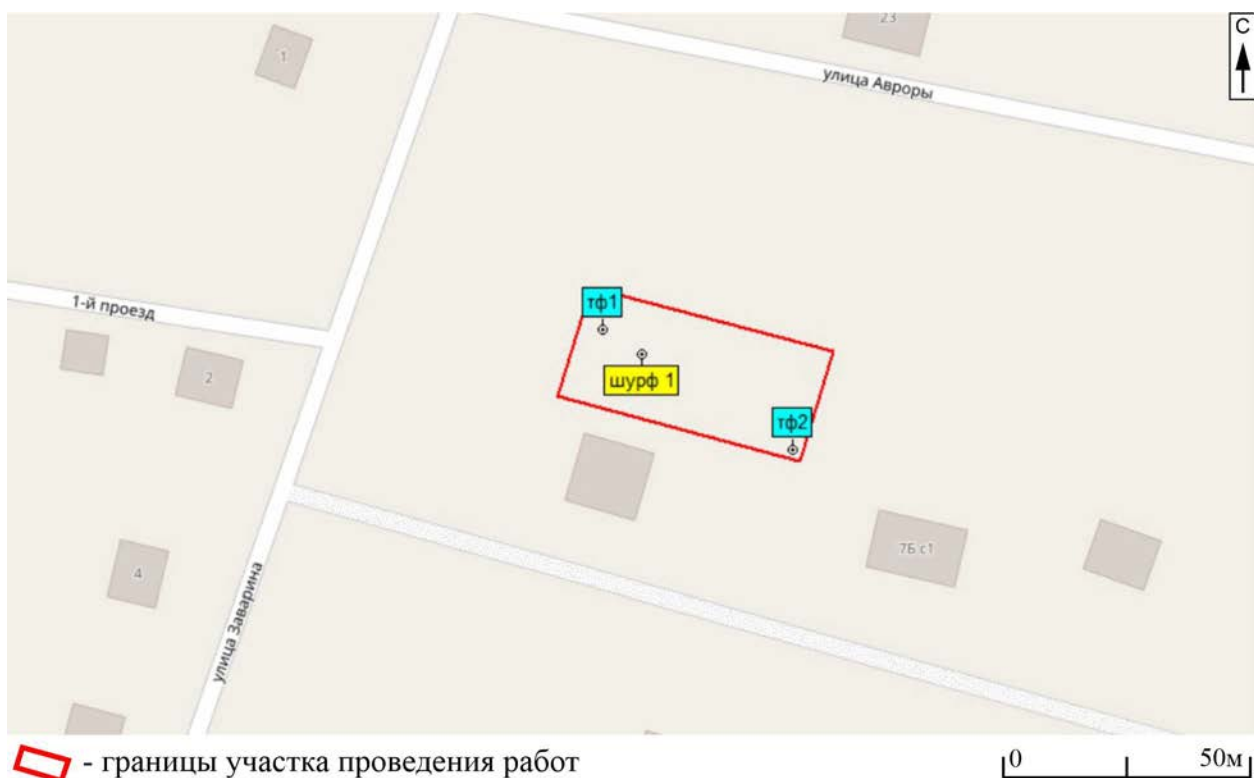
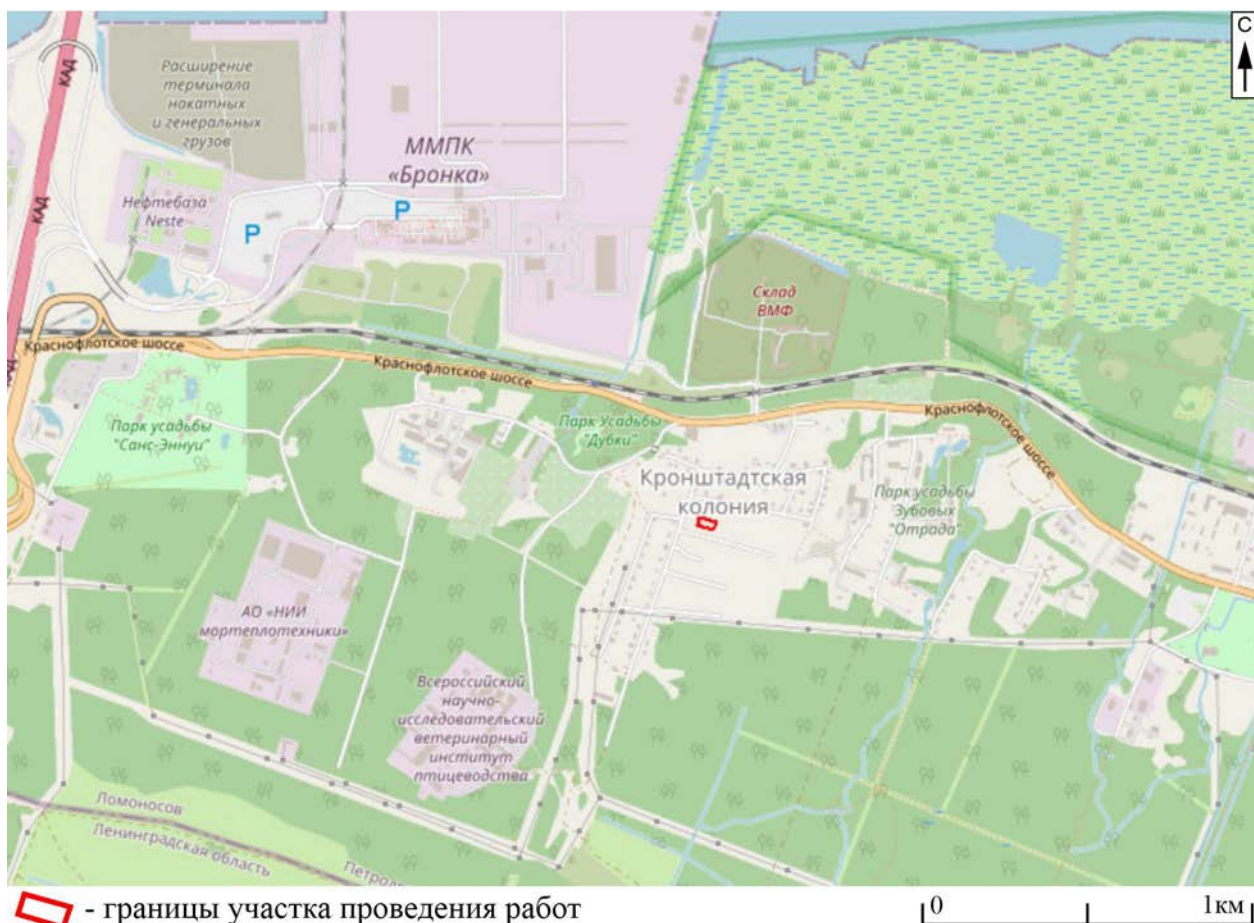
□ - границы участка проведения работ

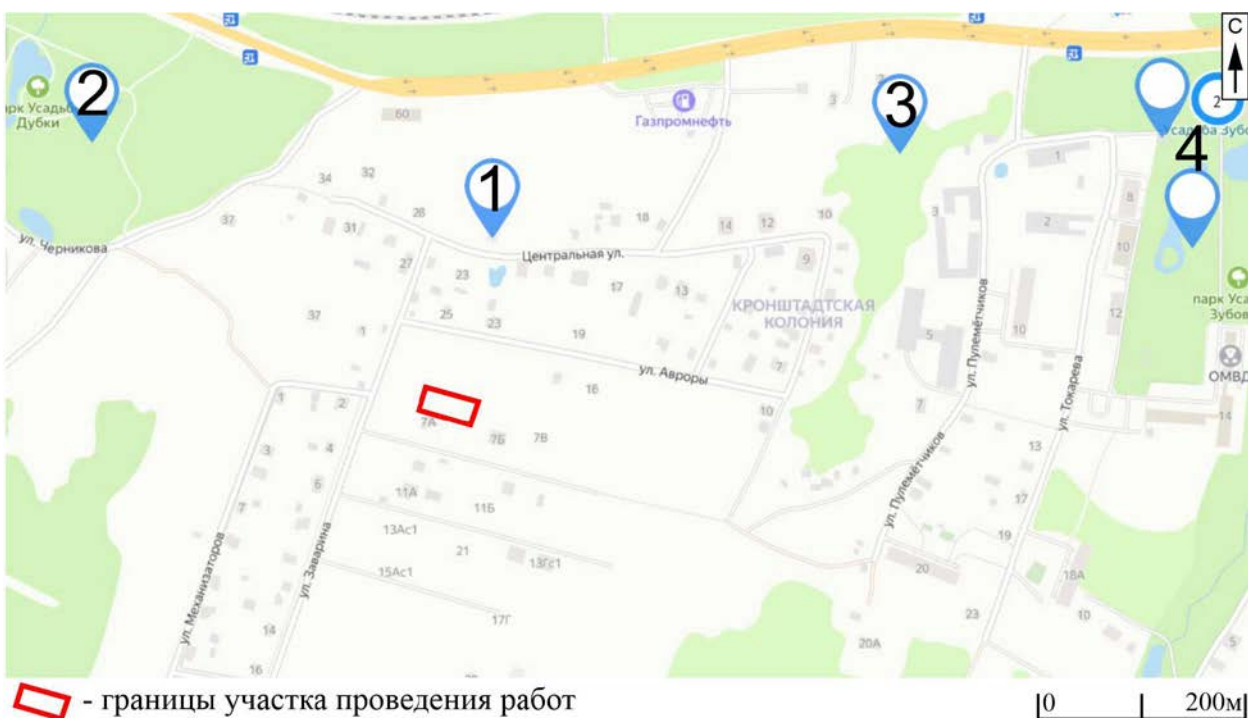
Рис. 1. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Участок проведения работ на карте Санкт-Петербурга.



□ - границы участка проведения работ

Рис. 2. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Границы участка проведения работ на карте г. Ломоносов.





- 28

Городъ кронштатъ — кронверкъ — кроншлось

Городъ ОРАНІЕМЪБУМЪ

петербургъ

0 5 км

etomesto.ru

Рис. 12. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Участок проведения работ на Карте Санкт-Петербургской губернии 1792 г.

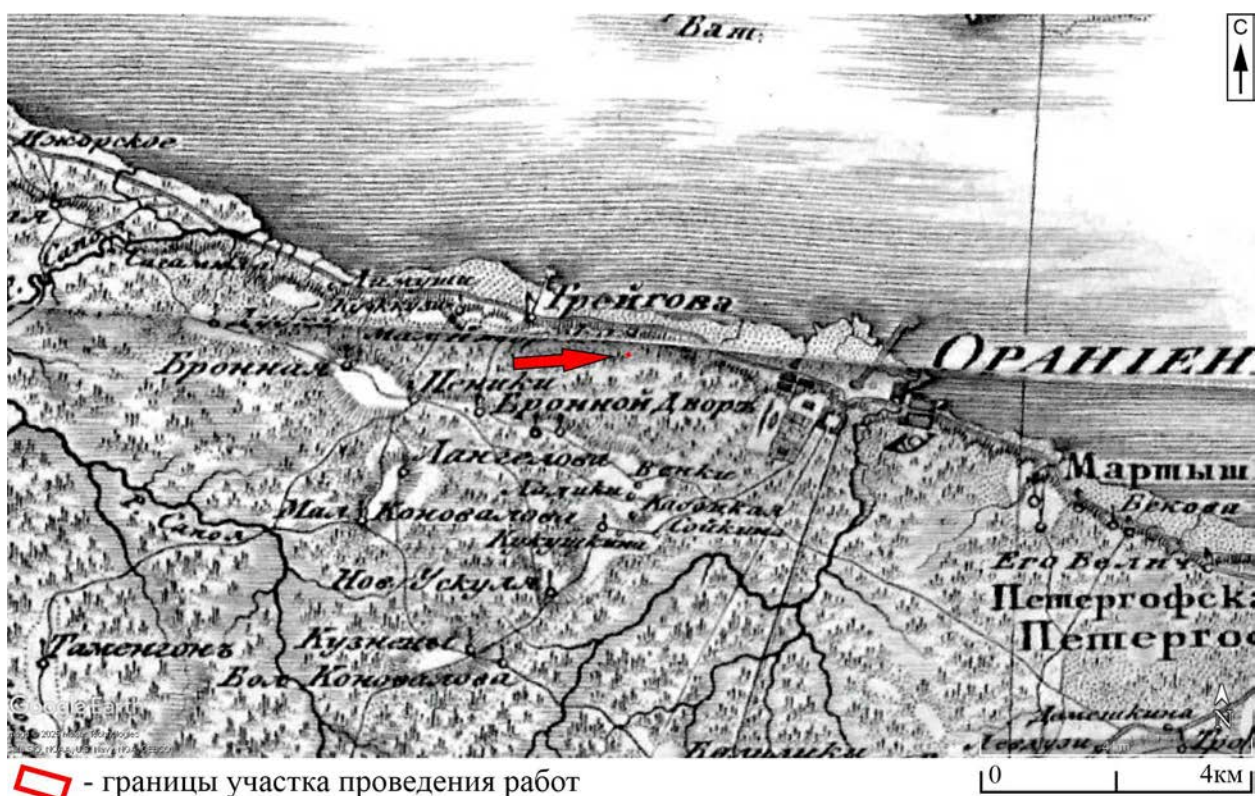


Рис. 13. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Участок проведения работ на Семитопографической карте окружности С.Петербурга и Карельского перешейка 1810 г.

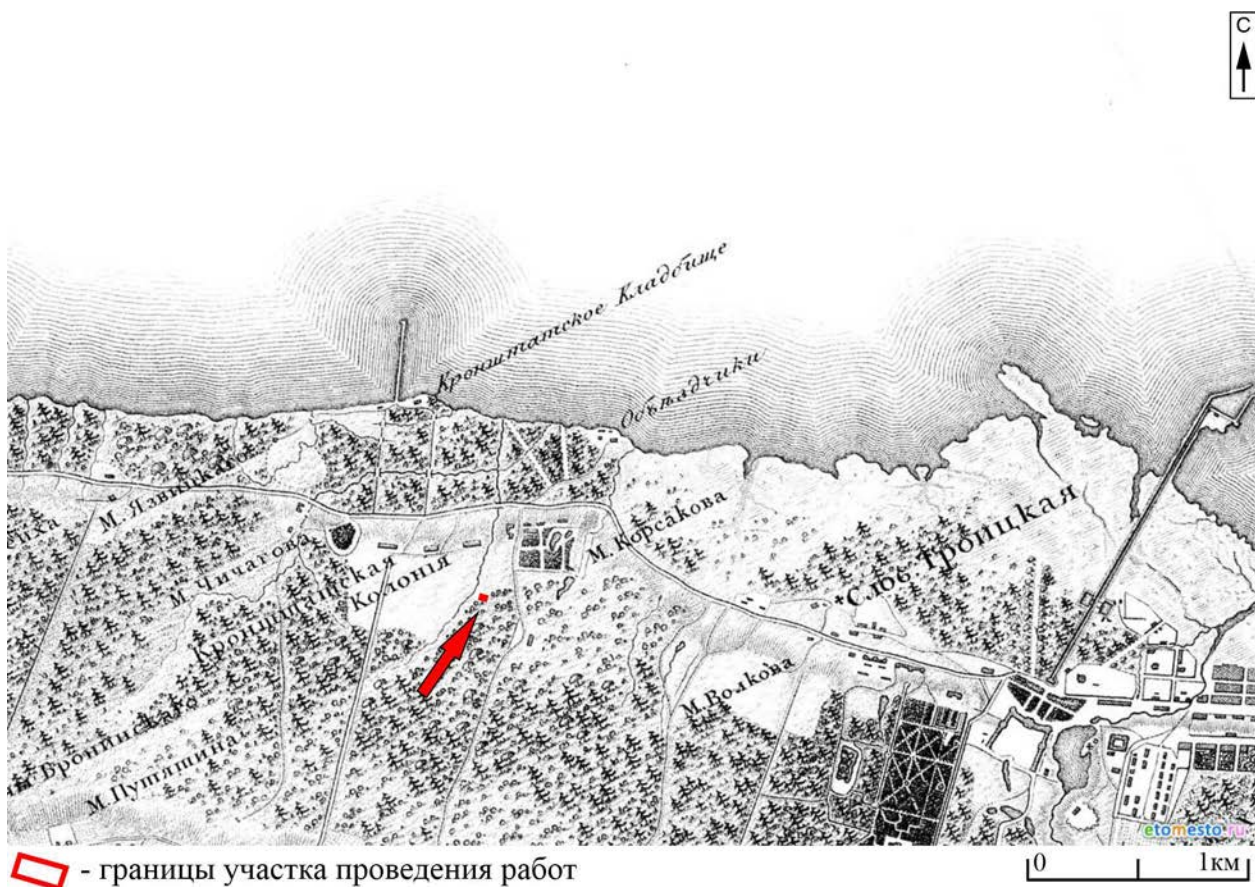


Рис. 14. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Участок проведения работ на Топографической карте окружности Санкт-Петербурга 1817 г.



Рис. 15. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Участок проведения работ на Пятиверстной топографической карте С.-Петербургской губернии Ф.Ф. Шуберта 1840 г.

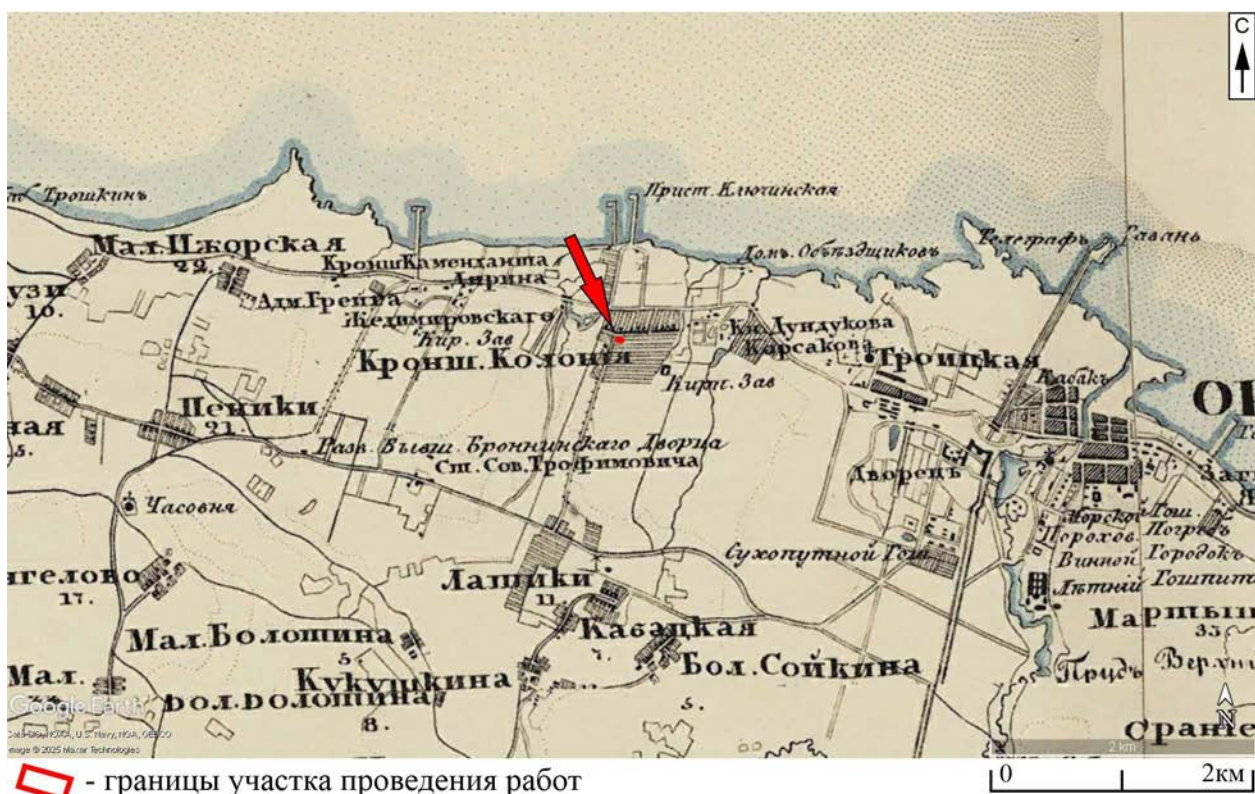


Рис. 16. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Участок проведения работ на Семитопографической карте окрестности Ст.-Петербурга 1840 г.

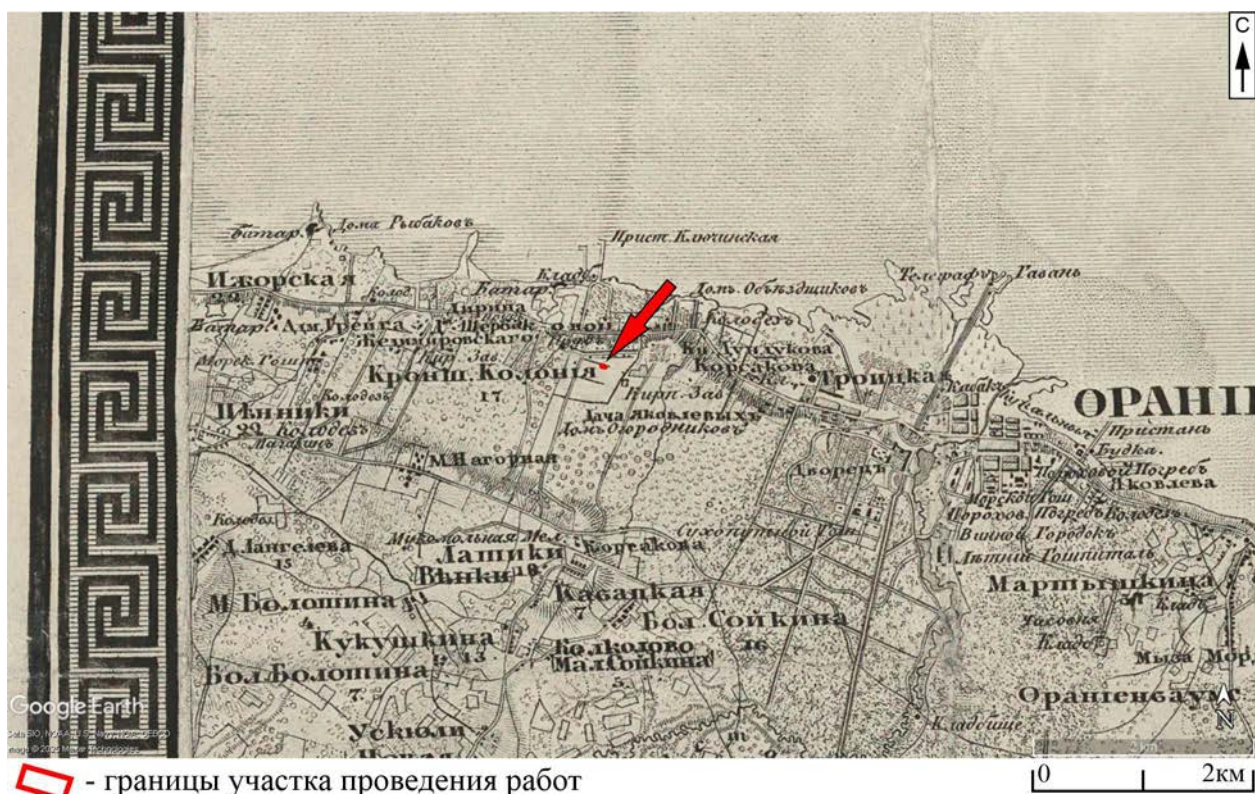
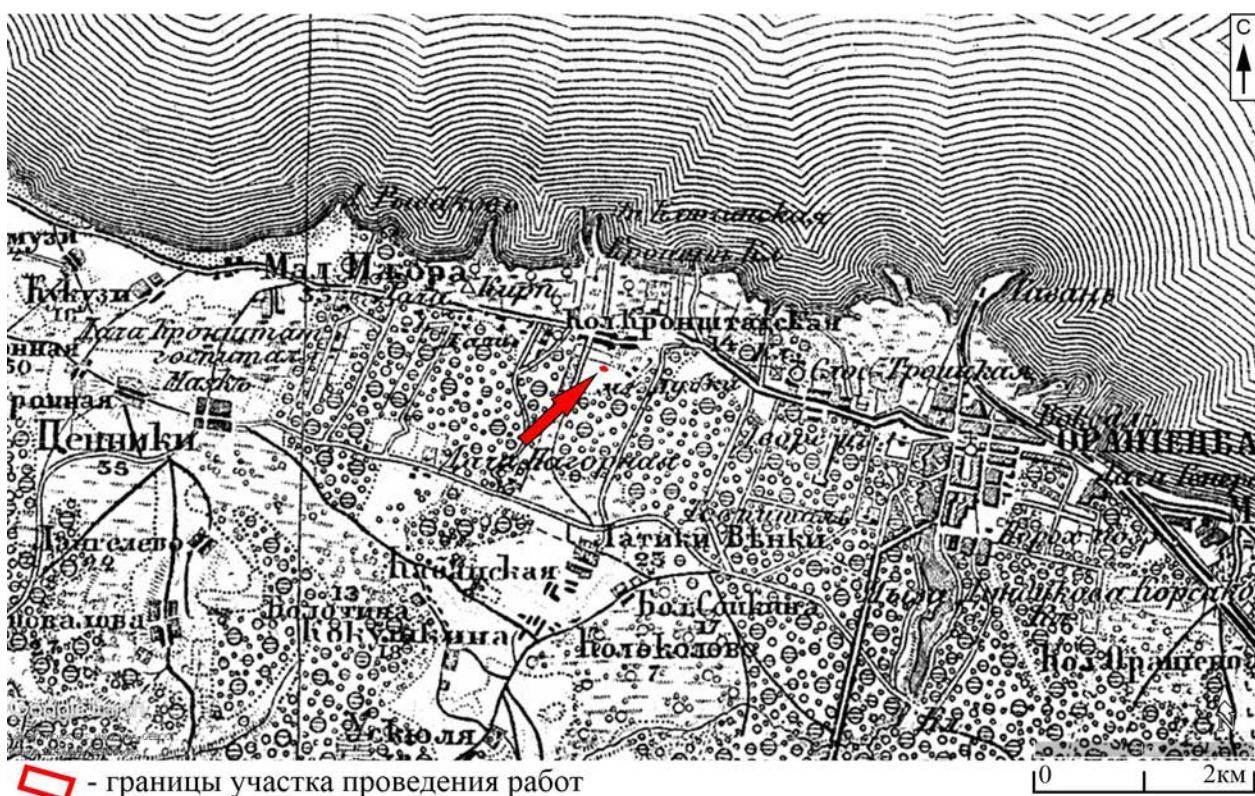




Рис. 21. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Участок проведения работ на Карте окрестностей Санкт-Петербурга, составленной Ю. Гашем в 1909 г.

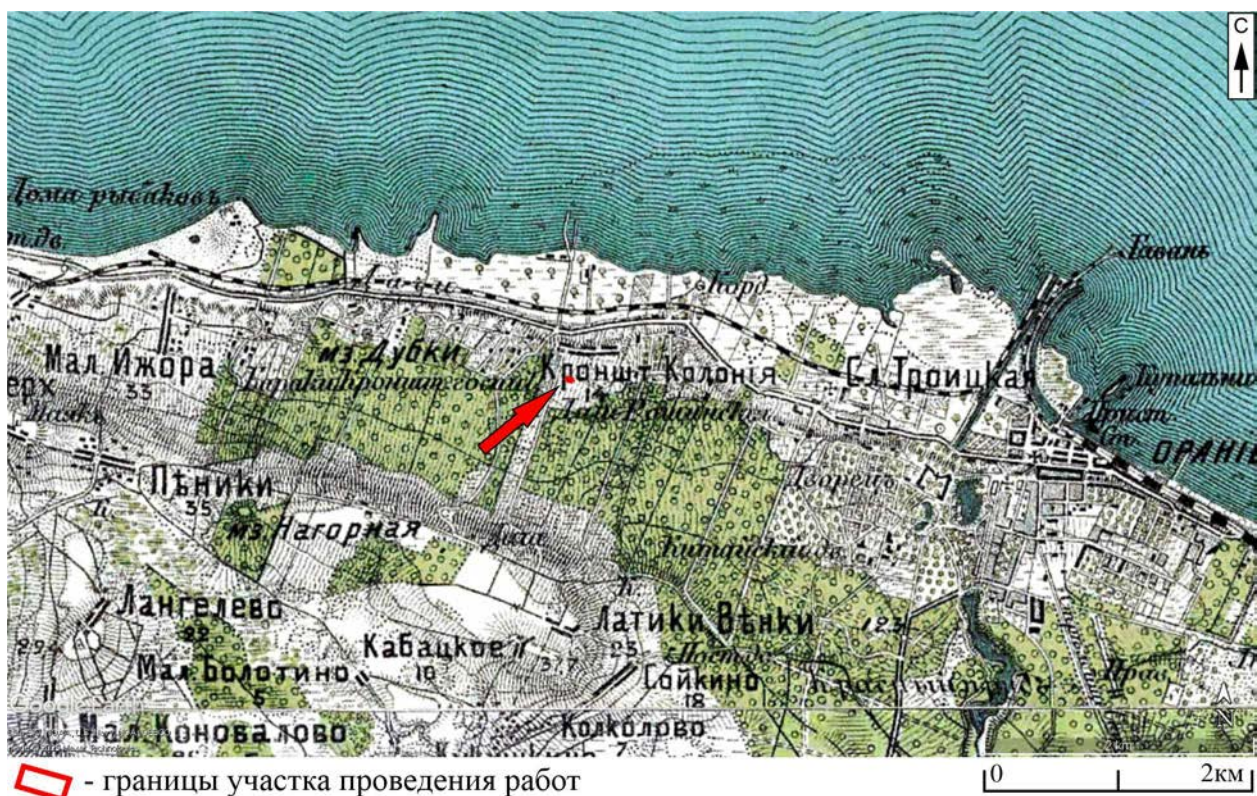
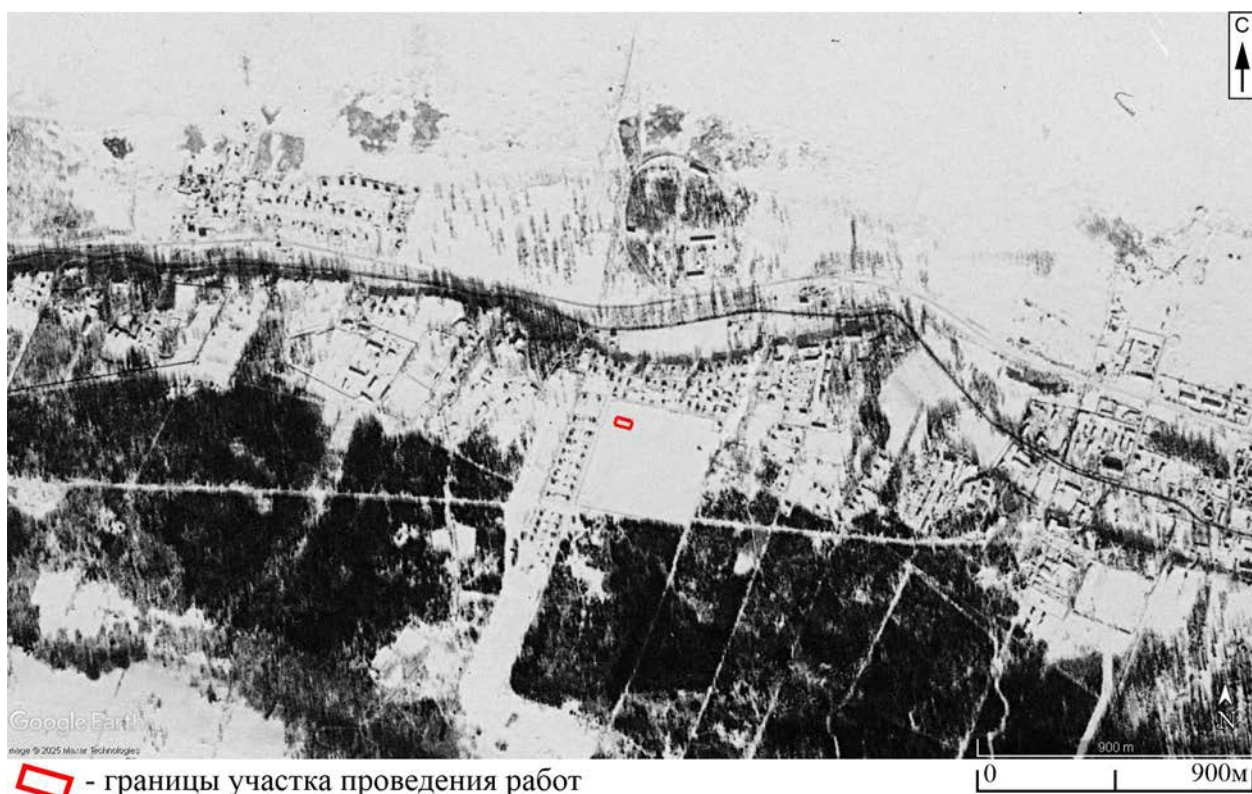
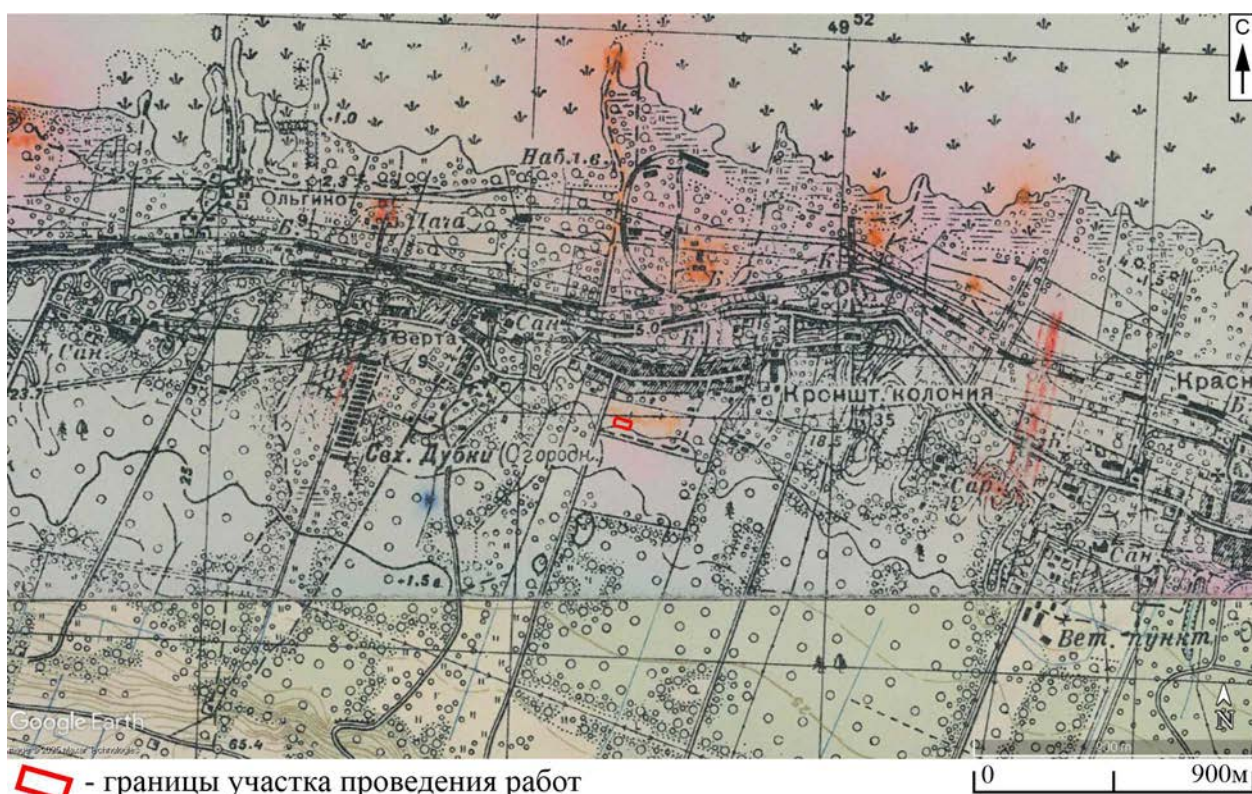


Рис. 22. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Участок проведения работ на Карте района маневров центра Санкт-Петербургской губернии 1913 г.





□ - границы участка проведения работ

Рис. 25. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Участок проведения работ на Спутниковой карте Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1975 г.



□ - границы участка проведения работ

Рис. 26. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Участок проведения работ на Подробной топографической карте Ленинградской области 1991 - 2001 гг.



Рис. 27. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Участок проведения работ на спутниковом снимке в программе Google Earth (дата съемки 04.2004).



Рис. 28. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Участок проведения работ на спутниковом снимке в программе Google Earth (дата съемки 07.2010).



Рис. 29. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Участок проведения работ на спутниковом снимке в программе Google Earth (дата съемки 05.2015).



Рис. 30. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Участок проведения работ на спутниковом снимке в программе Google Earth (дата съемки 08.2017).



Рис. 33. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Точка фотофиксации-1. Вид с севера. Для масштаба использована рейка длиной 2 м.



Рис. 34. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Точка фотофиксации-2. Вид с востока. Для масштаба использована рейка длиной 2 м.



Рис. 35. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Точка фотофиксации-2. Вид с юга. Для масштаба использована рейка длиной 2 м.



Рис. 36. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Место закладки шурфа 1. Вид с юга. Для масштаба использована рейка длиной 2 м.



Рис. 37. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Стратиграфия шурфа 1 (северная стенка). Вид с юга.



Рис. 38. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Шурф 1. Вид с юга.



Рис. 39. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Стратиграфия шурфа 1 (северная стенка) и прокоп материка. Вид с юга.



Рис. 40. Санкт-Петербург, Ломоносов-2025. Шурф 1 после рекультивации. Вид с юга.

Копия открытого листа № P018-00103-00/03308330 от 03.10.2025 г.

 Министерство культуры Российской Федерации	
ОТКРЫТЫЙ ЛИСТ № P018-00103-00/03308330	
Настоящий открытый лист выдан:	
Холкиной Маргарите Алексеевне паспорт 4010 № 197915 (серия номер паспорта)	
на право проведения археологических полевых работ на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга. (место проведения археологических полевых работ)	
На основании открытого листа	
Холкина Маргарита Алексеевна (Ф.И.О)	
имеет право производить следующие археологические полевые работы: <i>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.</i>	
Передовверие права на проведение археологических полевых работ по данному открытому листу другому лицу запрещается.	
Срок действия открытого листа: с	3 октября 2025 г. по 30 декабря 2025 г.
Дата принятия решения о предоставлении открытого листа:	3 октября 2025 г.
Первый заместитель Министра (должность)	С.Г.Обрывалин (Ф.И.О.)
Дата 3 октября 2025 г.	М.П.
	
045369	

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 с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга, 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 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

адрес (местоположение):

**Санкт-Петербург,
город Ломоносов, улица Заварина, участок 2,
(юго-восточнее пересечения улицы Авроры и улицы Заварина)
78:40:0020601:1279**



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N РФ-78-1-57-0-00-2025-0697-0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

Капустина Антона Юрьевича (регистрационный номер 01-47-9268/25 от 05.03.2025)

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

Местонахождение земельного участка:

Санкт-Петербург,

Петродворцовый район, город Ломоносов

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

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

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

78:40:0020601:1279

Площадь земельного участка:

1236 +/- 12 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют.

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

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

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

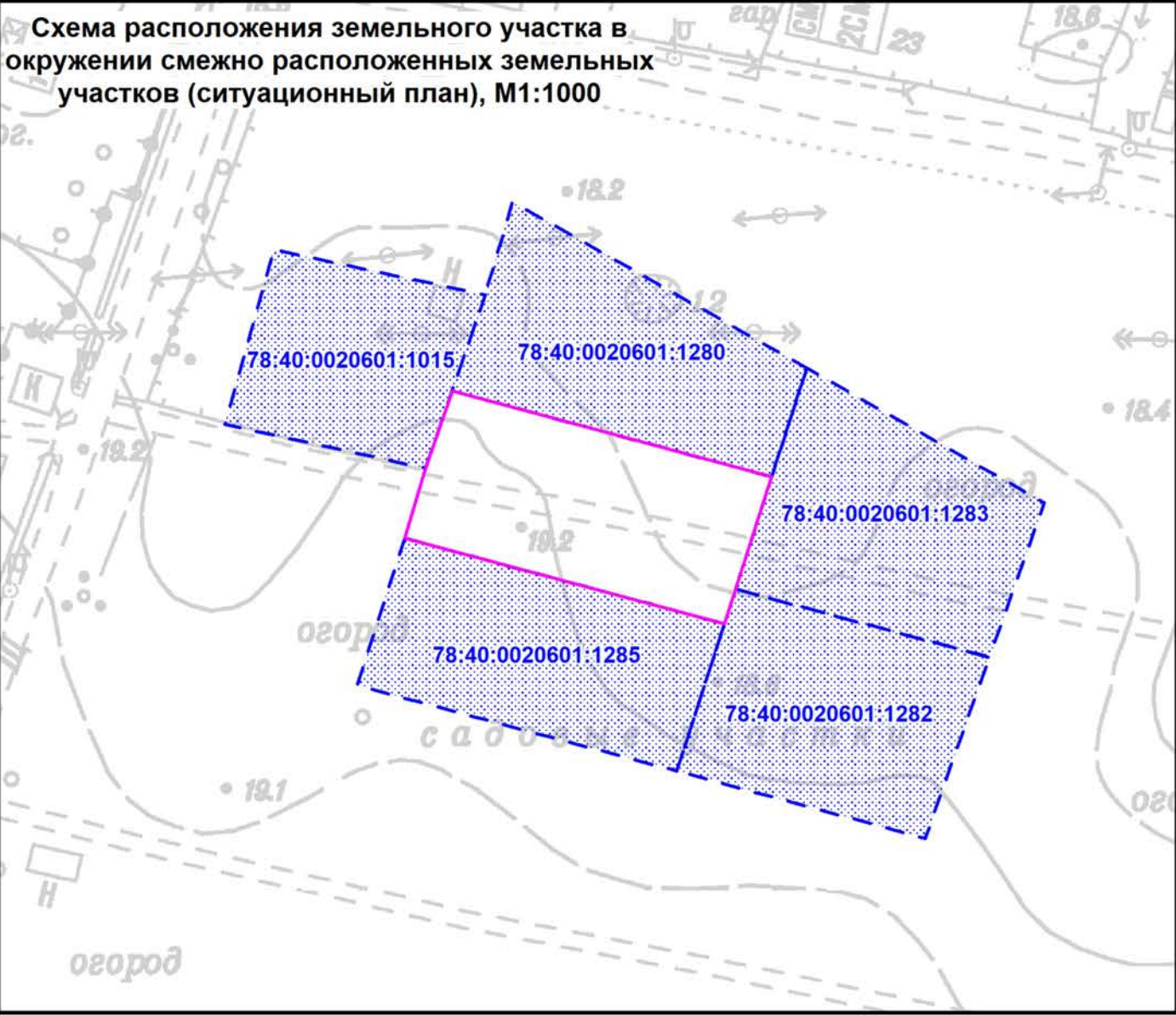
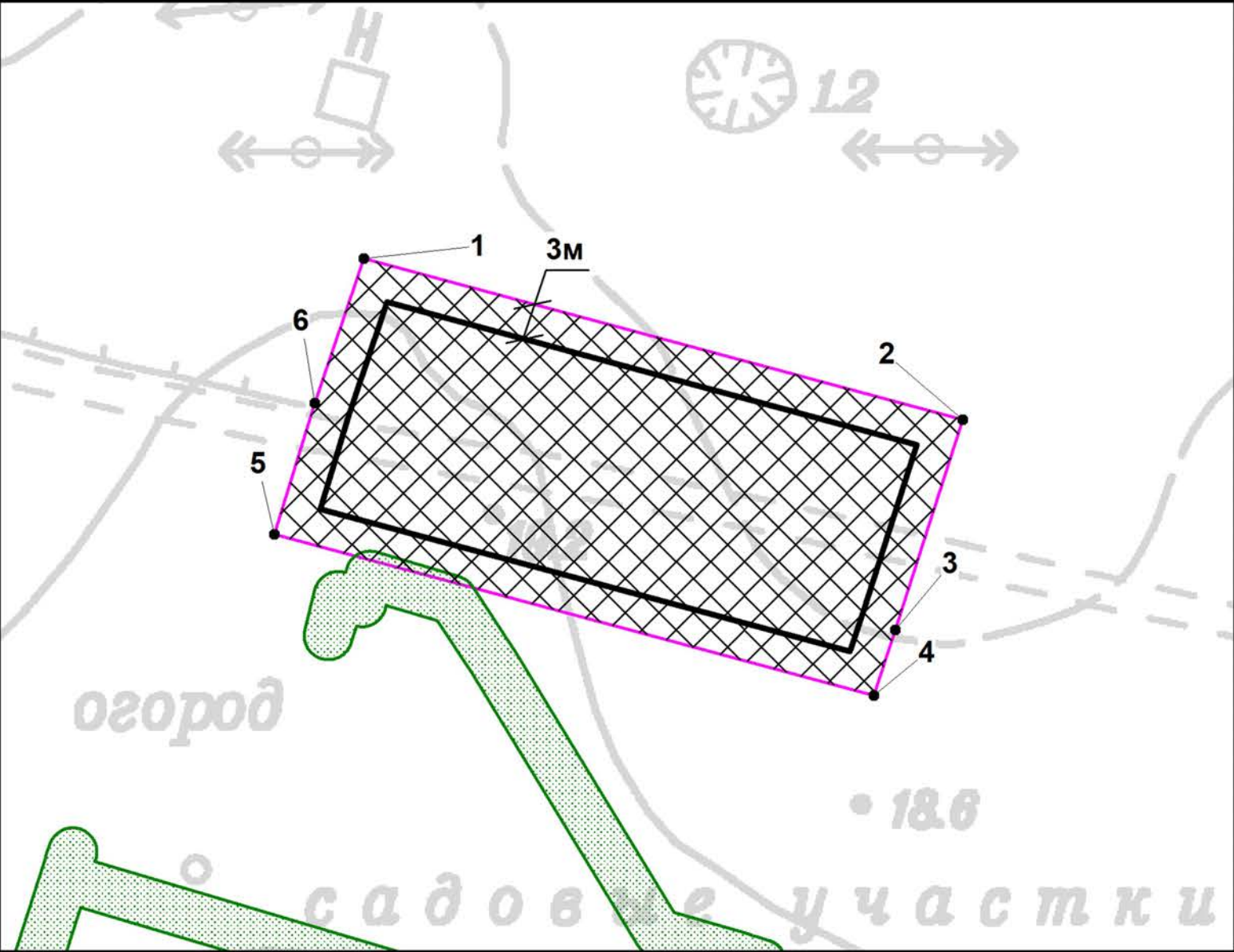
(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории)

Градостроительный план подготовлен

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

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

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



Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:40:0020601:1279
- 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
- минимальные отступы зданий, строений, сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов от границ земельных участков - 0 метров; в иных случаях - 3 метра
- охранный зона газораспределительной сети (*)

Земельный участок полностью расположен в границах:

- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (**)
- зоны с реестровым номером границы: 78.40.2.358 (**)
- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности участок ЗРЗ(21)43 (реестровый номер границы: 78:40-6.377) (**)
- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(21)43 Петродворцового района (**)

(*) - указано в соответствии с АИС УГД
(**) - указано в соответствии с выпиской из ЕГРН

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М1:1000

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

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

- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

78:40:0020601:1280 - кадастровый номер смежного земельного участка

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2011 году, М 1:2000

						РФ-78-1-57-0-00-2025-0697-0			
						Санкт-Петербург, город Ломоносов, улица Заварина, участок 2, (юго-восточнее пересечения улицы Авроры и улицы Заварина)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Спец.ОГП		Ануфриев Ю.П.			11.03.2025			1	1
						Чертеж градостроительного плана М1:500	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 Т1Ж2-1 - жилая зона индивидуальных жилых домов (отдельно стоящих и(или) блокированных) с участками не менее 150 квадратных метров 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:

62
утвержденной документации по планировке территории, в составе которой предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1 при условии, что данные объекты включены в Адресную инвестиционную программу либо создание указанных объектов подтверждается документом, из которого следуют обязательства физических или юридических лиц по созданию таких объектов;

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

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

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

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

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

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

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

В случае если проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), противоречат установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом № 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 предыдущем абзаце 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 срока его действия, а также случаев, когда указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство. В случае если указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство, такие разрешения действуют в пределах срока действия разрешения на строительство.

Информация о градостроительном регламенте 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	
2.1	Для индивидуального жилищного строительства
2.3	Блокированная жилая застройка
2.7.1	Хранение автотранспорта
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.2.1	Дома социального обслуживания<*> <***>
3.2.2	Оказание социальной помощи населению<*> <***>
3.2.3	Оказание услуг связи<*> <***>
3.3	Бытовое обслуживание<*> <***>
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности<*> <***>
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание<*> <***>
4.4	Магазины<*> <***>

4.5	Банковская и страховая деятельность<*> <*>
4.6	Общественное питание<*> <*>
4.9	Служебные гаражи
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях<*> <*>
5.1.3	Площадки для занятий спортом<*> <*>
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом<*> <*>
6.8	Связь<*> <*>
7.6	Внеуличный транспорт
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
13.0	Земельные участки общего назначения
13.2	Ведение садоводства
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов<*>
3.7.2	Религиозное управление и образование<*>
3.8.1	Государственное управление<*>
4.9.1.1	Заправка транспортных средств<*>
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха<*>
4.9.1.3	Автомобильные мойки<*>
4.9.1.4	Ремонт автомобилей<*>

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

<*> относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 300 кв. м. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 300 кв. м, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

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 предельных⁶⁶ 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 действующим⁶⁷ 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;

блокированная жилая застройка - 150 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. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов от границ земельных участков - 0 м;

в иных случаях - 3 м;

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

3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений - 1,5

4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа.

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

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 10(13) м:

10 – высота объекта;

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

6. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения (за исключением объектов, относящихся к видам разрешенного использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1) и «амбулаторно-поликлиническое обслуживание» (код 3.4.1)), включая объекты условно разрешенных видов использования, на земельных участках - 500 кв. м.

7. Максимальное количество жилых блоков блокированной жилой застройки - 10 жилых блоков. При этом каждый жилой блок должен размещаться на отдельном земельном участке.

8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельного участка, - 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.

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 регулирования застройки и хозяйственной деятельности (78:40:0020601:1279/1):

1.1 Земельный участок полностью расположен в границах зоны.

1.2 Вид ограничения (обременения): Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2. Зона с реестровым номером границы: 78.40.2.358:

2.1 Земельный участок полностью расположен в границах зоны.

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): Согласно приложению к Закону Санкт-Петербурга №437-83 от 07.07.2016; Реестровый номер границы: 78.40.2.358.

3. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности участок ЗРЗ(21)43 (реестровый номер границы: 78:40-6.377):

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

3.2 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 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 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 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(21)43: Строительство зданий, строений, сооружений допускается при условии устройства скатных крыш. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на территории земельного участка с кадастровым номером 78:40:0019152:30001 - не более 13 м. ; Реестровый номер границы: 78:40-6.377; Вид зоны по документу: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности участок ЗРЗ(21)43; Тип зоны: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

4. Охранная зона газораспределительной сети:

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

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

5. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(21)43 Петродворцового района (далее – ЗРЗ):

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

5.2 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 (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 Режимми.

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 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 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;

ж) применение подпункта «б» настоящего пункта допускается в отношении исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, в том числе формирующих внутриквартальную застройку, для которых ранее данный подпункт не применялся.

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 Режимми, 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 поверхностью⁷⁶ 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 ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, 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.

(*) 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 г. (здесь и далее год постройки включительно), за исключением указанных в приложении 1 к Режимам ценных средовых объектов, ценных рядовых объектов; в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), – построенное до 1957 г., деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение, построенное до 1917 г. (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

Специальные требования режима в ЗРЗ(21)43:

- 1) Осуществление строительства, реконструкции объектов жилой застройки допускается при условии устройства скатных крыш.
- 2) Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

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 регулирования застройки и хозяйственной деятельности (78:40:0020601:1279/1)	1-6	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Зона с реестровым номером границы: 78.40.2.358	-	-	-
Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности участок ЗРЗ (21)43 (реестровый номер границы: 78:40-6.377)	-	-	-
Охранная зона газораспределительной сети	-	-	-
Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(21)43 Петродворцового района	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует.

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

-

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

1. ООО «ПетербургГаз», информация о возможности подключения от 06.03.2025 № 03-04/10-2010:

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, город Ломоносов, улица Заварина, участок 2, (юго-восточнее пересечения улицы Авроры и улицы Заварина), кадастровый номер 78:40:0020601:1279, принципиально возможно с максимальной нагрузкой (часовым расходом газа) 7,0 куб.м/ч (в соответствии с п. 17 Правил, окончательное значение максимальной нагрузки в точке подключения (технологического присоединения) определяется Договором).

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

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

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

2. ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», "": информация о возможности подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям холодного водоснабжения, водоотведения от 12.03.2025 № исх-06387/300:

Водоснабжение: подача воды питьевого качества из централизованной системы холодного водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,125 м.куб./час (3,00 м.куб./сут.), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика в случае необходимости) возможна после (*). Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение: сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,125 м.куб./час (3,00 м.куб./сут.) в сети канализации возможен после реализации схемы (*). До реализации схемы сброс бытовых сточных вод, может быть осуществлен самостоятельно в соответствии с требованиями законодательства РФ.

(*) - срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и с даты заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения, но не ранее выполнения мероприятий, предусмотренных в соответствии со «Схемой водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 года с учетом перспективы до 2030, планируемый срок строительства сетей и сооружений для территории Кронштадтская Колония - после 2029 г.

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

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

11. Информация о красных линиях:

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

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

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

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

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

Сведения о характерных точках границы земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		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	92702.55	79567.84	4	92666.32	79610.11	1	92702.55	79567.84
2	92689.19	79617.48	5	92679.69	79560.43			
3	92671.76	79611.86	6	92690.55	79563.75			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:40:0020601:1279/1

1	92702.55	79567.84	4	92666.32	79610.11	1	92702.55	79567.84
2	92689.19	79617.48	5	92679.69	79560.43			
3	92671.76	79611.86	6	92690.55	79563.75			

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 с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга, 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
№01-43-15676/25-0-1 от 19.06.2025.



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>

Капустин Антон Юрьевич

totoxer@gmail.com

№01-43-15676/25-0-1 от 19.06.2025

№ 01-43-15676/25-0-0 от 19.06.2025

На № 1658222 от 18.06.2025

В ответ на Ваше обращение КГИОП сообщает, что земельный участок по адресу: **Санкт-Петербург, город Ломоносов, улица Заварина, участок 2, (юго-восточнее пересечения улицы Авроры и улицы Заварина)** (кадастровый номер: 78:40:0020601:1279) расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(21)43) объектов культурного наследия.

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

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

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

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

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

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

государственная историко-культурная экспертиза земельного участка не проводится в случае⁸³ выполнения:

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

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

Приложение: Общие положения режимов использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга - 11 листов.

**Начальник Управления
государственного реестра
объектов культурного наследия**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 00CCD63D84DD80DD5379B0D13DBD566AEA
Владелец **Яковлев Петр Олегович**
Действителен с 03.02.2025 по 29.04.2026

П.О. Яковлев

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 с кадастровым номером 78:40:0020601:1279 по ул. Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения ул. Авроры и ул. Заварина) в г. Ломоносове г. Санкт-Петербурга, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

Договор № 180 от 28.10.2025 на проведение
государственной историко-культурной экспертизы документации

ДОГОВОР № 180
на проведение государственной историко-культурной экспертизы документации

г. Воронеж

28 октября 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: Санкт-Петербург, город Ломоносов, улица Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения улицы Авроры и улицы Заварина) (кадастровый номер: 78:40:0020601:1279).

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: Санкт-Петербург, город Ломоносов, улица Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения улицы Авроры и улицы Заварина) (кадастровый номер: 78:40:0020601:1279).

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: 28.10.2025–28.11.2025. 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. Предоставить 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. Претензий и споры по Договору решаются путем переговоров Сторон, а при не достижении согласия - в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8. Конфиденциальность

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

8.2. 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,

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



ИП А.А. Остапенко

Приложение № 1
к договору № 180 от «28» октября 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: Санкт-Петербург, город Ломоносов, улица Заварина, участок 2 (юго-восточнее пересечения улицы Авроры и улицы Заварина) (кадастровый номер: 78:40:0020601:1279)».

Цена договора № 180 от 28.10.2025 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

