

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 по объекту «Многопрофильная клиника МД Лахта» по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, участок 39а, кадастровый номер 78:34:0004383:1404», 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 – 26.11.2025 г.**
- 2. Дата окончания проведения экспертизы – 27.11.2025 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 по объекту «Многопрофильная клиника МД Лахта» по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, участок 39 а, кадастровый номер 78:34:0004383:1404».

8. Объект экспертизы.

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

земельном участке с кадастровым номером 78:34:0004383: 1404 в зоне проведения работ по объекту «Многопрофильная клиника МД Лахта» по адресу: Лахтинский проспект, уч. 39а муниципального округа Лахта-Ольгино г. Санкт-Петербурга в 2025 г. СПб., 2025.

9. Перечень документов, представленных заявителем.

1. Добышев В.В. Заключение по результатам археологической разведки на земельном участке с кадастровым номером 78:34:0004383:1404 в зоне проведения работ по объекту «Многопрофильная клиника МД Лахта» по адресу: Лахтинский проспект, уч. 39а муниципального округа Лахта-Ольгино г. Санкт-Петербурга в 2025 г. СПб., 2025.

2. Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004383:1404 по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, земельный участок 39а.

3. Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга №01-43-10195/25-1-1 от 02.10.2025.

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 по объекту «Многопрофильная клиника МД Лахта» по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, участок 39а, кадастровый номер 78:34:0004383:1404».

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

Согласно письму №01-43-10195/25-1-1 от 02.10.2025 Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга не располагает сведениями о наличии либо отсутствии объектов, обладающих признаками объектов культурного (в том числе археологического) наследия, на земельном участке с кадастровым номером 78:34:0004383:1404 по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, участок 39а. Для уточнения сведений о наличии либо отсутствии на участке объектов, обладающих признаками объектов культурного (в том числе археологического) наследия, необходимо проведение государственной историко-культурной экспертизы.

С целью получения исходных данных для проведения государственной историко-культурной экспертизы земельного участка по объекту «Многопрофильная клиника МД Лахта» по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, участок 39а, кадастровый номер 78:34:0004383:1404» проведена археологическая разведка под руководством В.В. Добышева на основании открытого листа № Р018-00103-00/03660367 от 06.11.2025, выданного Министерством культуры РФ.

Земельный участок с кадастровым номером 78:34:0004383:1404 расположен в Приморском районе Санкт-Петербурга на территории муниципального округа Ольгино-Лахта. Участок ограничен с северо-востока Лахтинским проспектом, с юго-востока – Петровской аллеей. Площадь – 5604 кв. м. Представляет собой замусоренную, искусственно выровненную площадку, практически лишенную растительности. Отдельные деревья произрастают по периметру участка в восточной и северо-восточной части. Западная часть обводнена и заросла высокой

травой и кустарником. Дневная поверхность на большей части представлена техногенным мусором (колотые бетонные плиты, щебень) и подсыпана укатанным щебнем. Центральная часть асфальтирована, здесь же фиксируется несколько крупных ям, заполненных водой, позволивших заключить, что мощность насыпных техногенных слоев на участке превышает 1 м. Незначительные по площади территории, не подвергшиеся техногенному изменению, зафиксированы лишь вдоль северной границы участка, примыкающей к Лахтинскому проспекту.

Участок работ расположен на территории исторического района Лахта. На основании анализа исторического картографического материала сделан вывод том, что рассматриваемая территория в прошлом не застраивалась, использовалась в сельскохозяйственных целях.

В процессе архивно-библиографических изысканий установлено, что в границах земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004383:1404 археологические исследования не проводились. Ближайшие археологические объекты: Стоянка Ольгино 1 (Лахтинская стоянка), Стоянка в урочище Сосновая гора и группа углежогных куч (Сестрорецкий разлив 10), Стоянка Глиняный ручей, Стоянка Тарховка, Стоянка Сестрорецкий Разлив 6, Стоянки Сестрорецкий Разлив 1-5. Все они расположены на расстоянии 1 км и более от участка работ.

В процессе археологической разведки по открытому листу № P018-00103-00/03660367 от 06.11.2025 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 по объекту «Многопрофильная клиника МД Лахта» по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, участок 39а, кадастровый номер 78:34:0004383:1404» 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 «Многопрофильная клиника МД Лахта» по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, участок 39а, кадастровый номер 78:34:0004383:1404» 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 № P018-00103-00/03660367 от 06.11.2025, выданного Министерством культуры Российской Федерации Добышеву Владимиру Владимировичу.

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 по объекту «Многопрофильная клиника МД Лахта» по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, участок 39а, кадастровый номер 78:34:0004383:1404».

17. Перечень приложений к Акту:

Приложение № 1. Добышев В.В. Заключение по результатам археологической разведки на земельном участке с кадастровым номером 78:34:0004383:1404 в зоне проведения работ по объекту «Многопрофильная клиника МД Лахта» по адресу: Лахтинский проспект, уч. 39а муниципального округа Лахта-Ольгино г. Санкт-Петербурга в 2025 г. СПб., 2025.

Приложение № 2. Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004383:1404 по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, земельный участок 39а.

Приложение № 3. Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга №01-43-10195/25-1-1 от 02.10.2025.

Приложение № 4. Договор № 208 от 26.11.2025 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 – 27.11.2025 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 по объекту «Многопрофильная клиника МД Лахта» по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, участок 39а, кадастровый номер 78:34:0004383:1404», подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

Добышев В.В. Заключение по результатам археологической разведки на земельном участке с кадастровым номером 78:34:0004383:1404 в зоне проведения работ по объекту «Многопрофильная клиника МД Лахта» по адресу: Лахтинский проспект, уч. 39а муниципального округа Лахта-Ольгино г. Санкт-Петербурга в 2025 г. СПб., 2025.

ООО «САТОР»



Заключение

по результатам археологической разведки на земельном участке с кадастровым номером 78:34:0004383:1404 в зоне проведения работ по объекту «Многопрофильная клиника МД Лахта» по адресу: Лахтинский проспект, уч. 39 а муниципального округа Лахта-Ольгино г. Санкт-Петербурга в 2025 г.

Открытый лист №P018-00103-00/03660367 от 06 ноября 2025 г.

Санкт-Петербург
2025

АННОТАЦИЯ

Текст (участники работ, введение, основная часть, заключение, источники и литература) – 23 л. **Альбом иллюстраций**: 21 л. Копия Открытого листа – 1 л.

Ключевые слова: Санкт-Петербург, Лахта-Ольгино, археологические шурфы.

Полевые работы проводились в ноябре 2025 года. Руководитель исследований В.В. Добышев, Открытый лист №Р018-00103-00/03660367 от 06 ноября 2025 г.

Заключение содержит результаты археологического обследования на земельном участке с кадастровым номером 78:34:0004383:1404 по объекту: «Многопрофильная клиника МД Лахта», расположенному по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, уч. 39 а. На обследуемом участке площадью 0,56 га заложен археологический шурф размерами 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
Краткая физико-географическая характеристика и палеоландшафт района работ.....	6
Краткая история освоения района исследований.....	7
Основные сведения об истории археологического изучения региона.....	10
Ближайшие к участку производства работ объекты археологические памятники.....	12
Краткие результаты предыдущих археологических исследований близлежащей округи...	14
Методика археологических исследований.....	16
Результаты работ.....	17
Заключение.....	18
Список использованных источников и литературы.....	19
Список сокращений.....	23
Альбом иллюстраций	24
Открытый лист №P018-00103-00/03660367.....	46

Участники работ.

Владимир Владимирович Добышев: общее руководство работами, фотофиксация, подготовка отчетной документации.

Илья Андреевич Федоров: полевые земляные работы, фотофиксация, подготовка материалов отчетной документации.

Введение

В ноябре 2025 г. археологической экспедицией ООО «САТОР» (начальник экспедиции Добышев В.В.) были проведены разведочные археологические работы по обследованию земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004383:1404 по объекту: «Многопрофильная клиника МД Лахта», расположенному по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, уч. 39 а. Площадь участка составила 0,56 га.

Обследуемый участок расположен в Приморском районе Санкт-Петербурга на территории муниципального округа Ольгино-Лахта, примыкая с юга к Лахтинскому проспекту.

Археологическое обследование земельного участка было выполнено по договору № 25/1-27 от 22.10.2025 г., заключенному между ООО «САТОР» и ООО «ХАВЕН» на основании действующего законодательства, по Открытому листу №Р018-00103-00/03660367 от 06.11.2025 г., выданному по решению Министерства культуры Российской Федерации Добышеву В.В. 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 06.11.2025 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 размерами 1х1 м и глубиной до 0,73 м. В результате археологического обследования земельного участка комплексы и конструкции (остатки сооружений) и объекты, отвечающие признакам объекта культурного наследия, выявлены не были.

Краткая физико-географическая характеристика и палеоландшафт района работ

Участок проведения работ расположен историческом районе Лахта на северо-западе Санкт-Петербурга в Приморском административном районе. Приморский район граничит с Курортным районом на западе, с Выборгским на севере и востоке. С юга район ограничен акваторией Большой Невки и Невской губы Финского залива (Илл. 1).

Данная территория расположена на краю Русской плиты. Кристаллический фундамент, образованный породами, сформировавшимися в архейский период, здесь перекрыт толщей осадочных пород протерозоя мощностью до 150 м в районе Сестрорецка. Коренные породы здесь представлены вендскими отложениями, песчаниками и алевролитами. Выше расположены отложения четвертичного периода, состоящие из валунных супесей, суглинков, песков и глин. Моренные четвертичные отложения вдоль побережья Финского залива перекрыты морскими осадками, а местами, например, в районе Сестрорецка – также эоловыми отложениями, сформировавшими здесь дюнные гряды и косы.¹

Значительная часть современной территории Санкт-Петербурга расположена на участках с высотными отметками от 0 до 10 м БС и относится к Приневской низменности – части Восточно-Балтийской области низменных плоских озерно-ледниковых равнин.² Особенности рельефа Приневской низменности связаны с историей водных бассейнов, осцилляции которых сформировали два основных абразивно-аккумулятивных уровня: верхний уровень образован Балтийским ледниковым озером (вторая терраса), а нижний – Литориновым морем (первая терраса). Участок обследования относится к первой террасе. Литориновая терраса, на большей своей части, ограничена хорошо выраженным уступом, который, однако, слабо читается на периферии древних Сестрорецкой и Лахтинской лагун. В современном рельефе палеолагун представлены заболоченными низинами, окружающими озера Сестрорецкий и Лахтинский Разлив.³ Рельеф в основном равнинный. Абсолютные высоты в Сестрорецкой и Лахтинской низинах колеблются от 0 до 10 метров.⁴

¹ Храмцов В. Н., Ковалёва Т.В., Нацваладзе Н.Ю. Атлас особоохраняемых природных территорий Санкт-Петербурга - С-Пб, 2013.

² Геоморфологическое районирование СССР. М., 1980. С. 21, 29, 30.

³ Рябчук Д.В., Сергеев А.Ю., Жамойда В.А., Неевин И.А., Буданов Л.М. Палеоводоемы Финского залива – от послеледниковья до наших дней. История геологического развития. // Окружающая среда Санкт-Петербурга. [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <https://ecopeterburg.ru/author/admin/>. (дата обращения 23.11.2025).

⁴ Рельеф Санкт-Петербурга. Энциклопедический справочник Санкт-Петербург. [Электронный ресурс] Режим доступа: URL: https://sankt_peterburg.academic.ru/2563/Рельеф Санкт-Петербурга. (дата обращения 23.11.2025).

Обследуемый участок расположен в 0,5 км к северу от северного побережья Невской губы Финского залива на высотах в 3-4 м выше ур. моря в зоне тянущихся в сторону Сестрорецка вдоль побережья «древнебалтийских береговых валов», залегающих на литориновых наносах⁵.

Ближайший к месту проведения обследования крупный водоем, исключая непосредственно, Финский залив, – озеро Лахтинский Разлив с впадающими в него реками Юнтоловкой и Каменкой. Берега Лахтинского Разлива низкие, болотистые и поросшие камышом.

Территория этого района относится к подзоне южной тайги. Почвы песчаные, дерново-подзолистые на флювиогляциальных валунно-галечно-песчаных грунтах. На возвышенных участках дерновый горизонт составляет до пяти – десяти сантиметров, в понижениях – несколько больше. На всей территории Приневья распространены равнинные озерно-ледниковые глинистые ландшафты со слабым естественным дренажем и избыточным естественным увлажнением. Преобладают вторичные осиново-березовые леса, много болот, в том числе торфяных. Ближайшее болото – Лахтинское.⁶

Краткая история освоения района исследования

Территория участка проведения работ относится к историческому району на северо-западе Петербурга – Лахта. Это название имеет финское происхождения и в переводе Лахта буквально означает «залив», «бухта», что указывает на связь с географическим расположением поселка.⁷

Первое письменное упоминание о населенных пунктах в данном районе датировано 1500 г. и содержится в Переписной Окладной книге по Новгороду Водской пятины.⁸ Тогда данная территория относилась к Воздвиженскому Карбосельскому погосту и входила в состав монастырских владений на правом берегу Невы. П.М. Корявцев уточняет, что «это были владения Никольского монастыря, располагавшегося тогда в городе Корела, старом племенном центре, столице карельских племен, что также свидетельствует в пользу версии о преимущественно карельском населении округи»⁹. Ближайшим населенным пунктом, известным по письменным источникам с 1500 г.

⁵ Яковлев, С.А. Наносы и рельеф гор. Ленинграда и его окрестностей. Ч. 1. - Ленинград, 1925. С. 176.

⁶ Атлас Ленинградской области / гл. ред. Д.А. Субетто. – СПб.: Издательство РГПУ им. А. И. Герцена, 2022.

⁷ Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. 15 000 городских имен. СПб., 2013.

⁸ Переписная окладная книга по Новгороду Водской пятины 7008 года, вторая половина // Временник МОИДР. Кн. 11-М., 1851 [Электронный ресурс]

URL: https://www.aroundspb.ru/uploads/book1500/perepisnaya_kniga_1500_pervaya_polovina.pdf.

⁹ Корявцев П.М. Ландшафтная археология Шуваловской округи. СПб., 1992 // [Электронный ресурс] URL: <https://antisys.ru/LASO.html>.

является деревня Лахта. Деревня располагалась на юго-восточной стороне нынешней станции Лахта.¹⁰

В период с 1617 г. по начало XVIII в. район Лахты вместе со всей Ижорской землей входил в состав Швеции. На карте бывших губерний Иван-Города, Яма, Капорья и Нэтеборга авторства Бергенгейма, составленной в 1827 году по материалам шведских архивов и отражающих топографическую ситуацию на 1676 г. на мысу у Лахтинского Разлива можно видеть селение Lahenkyla (Лахта), а также Rihilas (**Илл. 2**).

После окончания Северной войны территории вновь вошли в состав России, став пригородами основанного в 1703 году Санкт-Петербурга. На карте представленной в своде Лаппо-Данилевского составленной в XIX веке и отражающей ситуацию за год до основания Петербурга на побережье западнее Лахтинского Разлива обозначено селение Lahis (**Илл. 3**).

В 1724 году деревня Лахта была приписана к Ближним Дубкам – путевой резиденции Петра I на побережье – и к Сестрорецкому оружейному заводу, что отражено на плане 1727 года (**Илл. 4**). Усадьба Ближние Дубки не сохранилась, по всей видимости была разобрана в конце XVIII века, а остатки паркового ансамбля включены в перечень объектов культурного наследия регионального значения.¹¹ На карте 1742 года обозначена дорога, ведущая из Петербурга к Сестрорецким заводам, на месте деревни Лахта указано селение Нагила (**Илл. 5**). После 1765 года дворец в Ближних Дубках еще фиксируется на картах.

Со второй половины XVIII в. Лахта становится частновладельческим имением. В 1766 году Екатерина II пожаловала мызу Лахта Григорию Орлову, что положило начало разделению деревни Лахта и усадьбе, или мызе Лахтинской (**Илл. 6**). Граф Орлов продал имение в 1770-х генерал-аншефу Я.А. Брюсу, который владел ей в 1770-1780-гг. (**Илл. 7**). В последующий период имение неоднократно меняло своих владельцев¹². На картах рубежа XVIII-XIX вв. обследуемый участок локализуется вблизи мызы Лахта у дороги среди леса, произраставшего на побережье (**Илл. 8-10**). В середине XIX века мыза принадлежала помещице Яковлевой, о чем свидетельствует карта 1840 года (**Илл. 11**). С 1844 года владельцем мызы становится, выкупивший ее граф А. И. Стенбок-Фермор, представитель древнего шведского рода, состоявший на русской службе с начала XIX

¹⁰ Сауло Кепсу. Петербург до Петербурга. СПб. 2000. С.27.

¹¹ Распоряжение от 24 мая 2016 года N 10-205 «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения "Парк "Ближние Дубки", об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия./ Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. [Электронный ресурс] Режим доступа: URL: <https://docs.cntd.ru/document/456006002>. (дата обращения 18.11.2025)

¹² Богданов И. А. Лахта. Ольгино. Лисий Нос. СПб. 2005. С. 17.

века.¹³ С середины XIX века деревня Лахта с усадебным домом на западной окраине постепенно срастается с расположенной восточнее и известной с начала XVIII века деревней Бобыльская. Обследуемая территория локализуется на возделываемом участке без застройки. Формируется современная дорожно-уличная сеть (Илл. 12). В 1890-е годы окончательно формируется ансамбль усадьбы Стенбок-Ферморов, строится роскошный особняк по проекту архитекторов В. П. Цейдлера и А. И. Кузнецова, известный как Охотничий или Белый замок, дошедший до наших дней. На карте этого периода обозначен господский дом в парке у побережья, парковый пруд, хозяйственные постройки – ферма, рига. Обследуемый участок с несколькими легкими хозяйственными постройками ограничен с востока проездом соотносимым с современной Петровской аллеей, а с севера Приморским шоссе (Илл. 13). Граф В. А. Стенбок-Фермор в 1907 г. отдал часть земель под дачное строительство, для чего была выделена высокая песчаная терраса к северу от шоссе с густым сосновым лесом общей площадью 100 гектаров. Имя поселку граф дал в честь жены – Ольгино¹⁴. Планировка представляла прямоугольную сетку улиц, ориентированную по сторонам света, сохраняющуюся до настоящего времени (Илл. 14). В 1894 году из Петербурга прокладывается Сестрорецкая линия Приморской железной дороги, значительно повысившая привлекательность северного побережья залива для дачного строительства. В 1893-94 гг. на побережье строится в настоящий момент утраченная часовня св. апостола Петра по проекту архитектора В.В. Шауба. Часовня посвящена спасению Петром I тонущих во время шторма моряков в 1724 году и входит в Лахтинский мемориальный комплекс¹⁵.

К началу Первой мировой войны В. А. Стенбок-Фермор, построивший в окрестностях кирпичный и клинкерный заводы разоряется, поместье акционируется, и во время войны здесь размещается лазарет.

После революции крупнейшие естествоиспытатели Петрограда выступили с инициативой о создании на всем побережье Невской губы «заповедника местной природы». Однако, планам по созданию обширной охраняемой территории не дано было осуществиться — вероятно, проект не получил поддержки властей. Вместе с тем в 1919 г. по распоряжению Комиссариата народного просвещения в Охотничьем замке Стенбок-Ферморов была создана Лахтинская экскурсионная станция (ЛЭС). На заседаниях Коллегии по делам научных музеев был разработан проект Лахтинского заповедника,

¹³ Усадьба А. В. Стенбок-Фермора. Охотничий замок. Архитектурный сайт Санкт-Петербурга citywalls.ru // [Электронный ресурс] – URL: <https://www.citywalls.ru/> (Дата обращения: 12.11.2025)

¹⁴ Богданов И. А. Лахта. Ольгино. Лисий Нос. СПб. 2005. С. 47.

¹⁵ Плуткин К.М. Проблемы учета и сохранения археологического наследия Санкт-Петербурга // Труды Санкт-Петербургской археологической экспедиции СПбГУ. Том I: Археологическое изучение Санкт-Петербурга в 1996–2004 гг. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 2005. С.39, 252.

который охватывал территории от Старой Деревни до Лисьего Носа. Основным методом работы была активная практика на природе с последующей переработкой материала в лабораториях. Руководил проектом профессор Павел Владимирович Виттенбург. В первый год своего существования учреждение организовало Музей природы северного побережья Невской губы. Станция, функционировавшая до 1932 года, стала важным центром исследований природы региона.¹⁶

Несмотря на то, что за советский период ландшафты округа значительно изменились, территория обследования практически не претерпела изменений. В 1963 г. Лахту и Ольгино включили в черту Приморского района Ленинграда. На финской довоенной карте 1939 г. (Илл. 15), немецкой аэрофотосъемке 1940-х (Илл. 16) и на космоснимках 1970–80-х гг. видно, что территория лишена застройки и занята возделываемыми полями позже заросшими деревьями (Илл. 17-18).

Основные сведения об истории археологического изучения региона

Первым археологическим памятником эпохи каменного века, обнаруженным в окрестностях Петербурга, была стоянка каменного века, открытая С.А. Гамченко в 1907-1908 гг. в исследуемом регионе у озера Сестрорецкий Разлив близ устья р. Черной, впадающей в озеро, на Сосновой горе.¹⁷ Стоянка была обнаружена в процессе исследования углежогных куч XVIII-XX веков, принятых исследователем за средневековые курганы. Культурный слой стоянки содержал фрагменты ямочно-гребенчатой керамики с примесью песка в тесте и достаточно большое количество изделий из кремня – скребков, ножей и проколов на отщепах, бифасиальных наконечников стрел. Так же имеется обломок просверленного кварцевого грузила. Коллекция хранится в настоящее время в Государственном Эрмитаже.

В 1916 г. отдыхающими на пляже у пос. Разлив, расположенного так же у озера Сестрорецкий Разлив, было обнаружено местонахождение Разлив (Сестрорецкая стоянка б). Находки здесь были представлены исключительно изделиями из кремня (более 200 единиц), сконцентрированными в одном месте. Это заготовки бифасиальных наконечников стрел, скребки, отщепы.

В результате целенаправленных археологических разведок в 1916 г. на восточном берегу оз. Сестрорецкий Разлив Г.П. Сосновским и М.Я. Рудинским была открыта Тарховская стоянка. Стоянку посещал А. А. Спицын. В 1921 году под руководством Б.Ф.

¹⁶ Первушина Е.В. Усадьбы и дачи петербургской интеллигенции XVIII — начала XX века. Владельцы, обитатели, гости. С.-Петербург, 2012. С.347-349.

¹⁷ Гамченко С.А., 1913. Исследования Сестрорецких курганов в 1908 г. Записки Отделения Русской и Славянской Археологии Российского Археологического Общества т. IX. С. 63-162.

Землякова на стоянке была сделана зачистка профиля, описана стратиграфия памятника и собрана достаточно представительная коллекция подъемного материала, хранящаяся сейчас в МАЭ Кунсткамера РАН.¹⁸

Начало систематического изучения памятников каменного века юга Карельского перешейка связано с деятельностью местных краеведческих объединений – Кружка изучения Лесного при Коммерческом училище в Лесном, Лахтинской экскурсионной станции, Ленинградского краеведческого общества. В работе этих организаций активно принимали участие такие известные ученые, как Б.Ф. Земляков и С.А. Яковлев. Многие кружковцы, непосредственно занимавшиеся изучением памятников каменного века на юге перешейка, впоследствии стали видными геологами и археологами – И.И. Краснов, Г.П. Сосновский, М.Я. Рудинский, Л.А. Динцес и другие.¹⁹

В 1920 г. П.В. Виттенбургом и А.И. Суомолайненом было вторично обследовано местонахождение Разлив и найдено несколько орудий того же типа, что и собранные А.П. Штакельбергом. Однако, судьба этих находок неизвестна. В 1921 г. памятник был обследован Б.Ф. Земляковым, описана стратиграфия на месте находок. Однако, новых материалов, по-видимому, найдено не было.²⁰

В 1922 г. сотрудником Лахтинской экскурсионной станции профессором П.В. Виттенбургом была открыта стоянка в Лахте. В 1923 г. Б.Ф. Земляковым и А. А. Спицыным на памятнике были проведены небольшие раскопки, площадь которых точно неизвестна и описана стратиграфия памятника, культурный слой которого имеет мощность 40-90 см.²¹ Материалы, относящиеся к эпохе позднего неолита – раннего металла хранятся в Государственном Эрмитаже.

В 1933 г. из-за ремонта плотины на р. Сестре уровень воды в озере Сестрорецкий Разлив значительно понизился. Рабочим В.В. Яковлевым было найдено несколько фрагментов керамики с ямочно-гребенчатой орнаментацией, после чего участок берега был обследован Г.П. Сосновским и Б.Ф. Земляковым.²²

¹⁸ Герасимов Д.В., 2006. Каменный век Карельского перешейка в материалах МАЭ (Кунсткамеры) РАН // Свод археологических источников Кунсткамеры. Т. 1. СПб: МАЭ РАН. С. 109–188.

¹⁹ Виттенбург П.В., 1922. Лахтинская экскурсионная станция и музей природы северного побережья Невской губы. // Экскурсионное дело. № 4-6. СПб. С. 49-75.

²⁰ Плоткин К.М. Проблемы учета и сохранения археологического наследия СанктПетербурга // Труды Санкт-Петербургской археологической экспедиции СПбГУ. Том I: Археологическое изучение Санкт-Петербурга в 1996–2004 гг. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 2005. С.32-33.

²¹ Земляков Б.Ф., 1928. Неолитическая стоянка в Лахте // Естествознание в школе. 1928, N 2. С. 70-85.

²² Плоткин К.М. Проблемы учета и сохранения археологического наследия СанктПетербурга // Труды Санкт-Петербургской археологической экспедиции СПбГУ. Том I: Археологическое изучение Санкт-Петербурга в 1996–2004 гг. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 2005. С.32-33.

Результатом стало выявление Сестрорецких стоянок – семь пунктов находок подъемного материала, расположенных вдоль небольшого (меньше 1 км) участка западного берега оз. Сестрорецкий Разлив, около поселков Тарховка и Разлив.

Стоянка Глиняный ручей была обнаружена в 1934 году Б. Ф. Земляковым. В 1956 году ее посетили студенты Ленинградского государственного университета. В 1958-59 гг. стоянку обследовала Н. Н. Гурина. В результате этих работ на дневной поверхности площадью около 200 кв. м. была собрана коллекция инвентаря и фрагментов неолитической керамики, хранящаяся в МАЭ РАН И Государственном Эрмитаже. Также Гуриной были обследованы стоянки на западном берегу.²³

Материалы Тарховской стоянки датируются второй половиной III тыс. до н. э., а стоянка Глиняный ручей может быть отнесена к рубежу позднего неолита – эпохи раннего металла, т. е. серединой- концом II тыс. до н. э.²⁴

В 1995-1997 гг. Санкт-Петербургской археологической экспедицией под руководством П. Е. Сорокина были вновь обследованы многие из вышеперечисленных пунктов. На некоторых памятниках проводились подводные исследования. Работы экспедиции позволили локализовать памятники в условиях активного хозяйственного освоения района, некоторые из которых оказались под массовой застройкой садоводческих участков. Вблизи музея «Шалаш В. И. Ленина» вследствие благоустройства территории и строительства новой асфальтовой дороги вдоль берега ландшафт восточного побережья озера Разлив претерпел значительные изменения.²⁵

В 1999 г. П. Е. Сорокиным и Д. В. Герасимовым были заложены шурфы в предполагаемом месте расположения памятника Лахтинская стоянка. Следов культурного слоя выявлено не было, но стратиграфия в шурфах соответствовала описаниям Б.Ф. Землякова.²⁶

По итогам работ экспедиции в 1990-е годы локализованные памятники были поставлены на государственную охрану.

Ближайшие к участку производства работ объекты археологические памятники

²³ Гурина Н.Н. 1961. Древняя история Северо-Запада Европейской части СССР // МИА № 87. М. С. 158-159, 417.

²⁴ Там же. С. 422-434.

²⁵ Сорокин П. Е. Археологические исследования и проблемы сохранения культурного слоя на территории Санкт-Петербурга // Археология Петербурга. СПб., 1996. С. 39, 44-45.; Плоткин К.М. Проблемы учета и сохранения археологического наследия Санкт-Петербурга // Труды Санкт-Петербургской археологической экспедиции СПбГУ. Том I: Археологическое изучение Санкт-Петербурга в 1996–2004 гг. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 2005. С.30-67, 238-252.

²⁶ Герасимов Д. В. Каменный век Карельского перешейка в материалах МАЭ (Кунсткамеры) РАН. 2006. С.33.

Непосредственно на участках производства работ известные археологические объекты отсутствуют. К наиболее близко расположенным археологическим объектам Приморского и Курортного районов Санкт-Петербурга можно отнести следующие (нумерация памятников в тексте соответствует нумерации на **Илл. 19**):

1. Стоянка Ольгино 1 (Лахтинская стоянка) расположена в северо-восточной части пос. Ольгино на пересечении улиц Полевая Юнтоловская и Граничная в 1 км к западу от побережья Лахтинского разлива на верхней площадке террасы высотой 5-5,5 м над ур.м.. Значительная часть памятника оказалась занята современной застройкой. Участок проектируемого строительства удален от стоянки на 1 км к югу, юго-западу.

2-3. Стоянка в урочище Сосновая гора и группа углежогных куч (Сестрорецкий разлив 10) по перечню из Археологической карты Ленинградской области) расположена в сосновом лесу на дюнных всхолмлениях у впадения реки Черной в Сестрорецкий Разлив. Находки каменного века обнаружены под насыпями №№ 97,99, 100 во время раскопок «курганов» С.А. Гамченко [Лапшин, 1995, с. 176-177]).²⁷ Отдельным памятником считается группа углежогных куч, принятых в начале XX века за курганы. Участок проектируемого строительства удален от стоянки на 13 км к юго-востоку.

4. Стоянка Глиняный ручей расположена на песчаных дюнах центральной части восточного побережья Сестрорецкого Разлива в 50 метрах от берега недалеко от впадения в озеро Глиняного ручья. Участок проектируемого строительства удален от стоянки на 11 км к юго-востоку

5. Стоянка Тарховка располагается вдоль уреза воды, на узкой песчаной гряде центральной части восточного побережья Сестрорецкого Разлива. Культурный слой залегал на глубине около 0,2-0,7 м, в красно-буром и черном песке, подстилающемся грубослоистым, крупнозернистым «древнебалтийским» песком²⁸. Участок проектируемого строительства удален от стоянки на 11 км к юго-востоку.

6. Стоянка Сестрорецкий Разлив 6, обнаруженная в 1916 году, расположена на дюнном всхолмлении на западном берегу озера Сестрорецкий Разлив, в районе ул. 6-й Тарховской ²⁹. Участок проектируемого строительства удален от стоянки на 13 км к юго-востоку.

7. Стоянки Сестрорецкий Разлив 1-5 расположенные в районе центральной части западного побережья Сестрорецкого Разлива на протяжении полукилометра вдоль берега

²⁷ Лапшин В.А. Археологическая карта Ленинградской области. Ч.2. Восточные и северные районы. СПб. 1995. С. 176-177.

²⁸ Герасимов Д.В., Лисицын С.Н., Тимофеев В.И., 2003. Материалы к археологической карте Карельского перешейка (Ленинградская область) // Памятники каменного века и периода раннего металла. СПб. С. 7

в настоящее время находятся в затопленном состоянии на глубине 1-2 м. Участок проектируемого строительства удален от стоянки на 13 км к юго-востоку.

Таким образом большинство из археологических памятников сосредоточено по берегам Сестрорецкого Разлива и удалено от участка обследования на 11-13 км. Ближайший памятник – расположенная в м. о. Ольгино в 1 км к северу Лахтинская стоянка (Ольгино 1), отделенная от участка транспортной инфраструктурой (шоссе, ж/д пути) и находящаяся в иных топографических условиях.

Краткие результаты предыдущих археологических исследований близлежащей округи

– 2024 г., рук. В. В. Добышев, археологическая разведка по адресу: Санкт-Петербург, Коннолахтинский проспект, дом 3, литера А. В ходе полевых работ был заложен археологический шурф. В результате работ объекты археологического наследия на территории, отводимой под строительство, не выявлены³⁰.

– 2023 г., рук. Н.Ф. Соловьева, археологическая разведка по адресу: г. Санкт-Петербург, от пос. Лахта, Новая улица, дом 19, корпус 13 до Планерной улицы, дом 1 (2 этап); от Планерной улицы, дом 1 до узла шахты № 415 на Красногвардейском пер. (3 этап). В ходе полевых археологических работ было заложено 10 шурфов размерами 2х2 м общей площадью 40 кв. м. В результате работ объекты археологического наследия на территории, отводимой под строительство, не выявлены³¹.

– 2023 г., рук. Н.Ф. Соловьева, археологическая разведка по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский район, пос. Ольгино. В ходе полевых археологических работ было заложено 6 шурфов размерами 2х2 м и 1х1 м, общей площадью 12 кв. м. В результате работ объекты археологического наследия не выявлены.³²

³⁰ Акт государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на территории земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Коннолахтинский проспект, дом 3, литера А (кадастровый номер 78:34:0004351:18). Воронеж. 09.12.2024 г. Эксперт И.В. Федюнин.

³¹ Акт государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ в случае, если федеральный орган охраны объектов культурного наследия и орган охраны объектов культурного наследия субъекта Российской Федерации не имеют данных об отсутствии на указанных землях объектов археологического наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов археологического наследия (земельного участка по объекту: «Строительство второй нитки Главного канализационного коллектора северной части Санкт-Петербурга (2 и 3 этап)» по адресу: г. Санкт-Петербург, от пос. Лахта, Новая улица, дом 19, корпус 13 до Планерной улицы, дом 1 (2 этап); от Планерной улицы, дом 1 до узла шахты № 415 на Красногвардейском пер. (3 этап). ИИМК РАН. СПб, 25.01.2024 г. Эксперт А.В. Субботин.

³² Акт государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ в случае, если

– 2021 г., рук. В.А. Лапшин, археологическая разведка по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморское шоссе, участок 4, юго-западнее дома 18, литера Ч2, КН 78:34:0004382:1104. В ходе полевых археологических работ было заложено 2 шурфа размером 2х2 м, общей площадью 8 кв. м. В результате работ объекты археологического наследия на территории, отводимой под строительство, не выявлены.³³

федеральный орган охраны объектов культурного наследия и орган охраны объектов культурного наследия субъекта Российской Федерации не имеют данных об отсутствии на указанных землях объектов археологического наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов археологического наследия (земельного участка по объекту: «Строительство второй нитки Главного канализационного коллектора северной части Санкт-Петербурга (1 этап)», по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский район, пос. Ольгино»). ИИМК РАН. СПб, 04.04.2023 г. Эксперт А.В. Субботин.

³³ Акт государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ в случае, если федеральный орган охраны объектов культурного наследия и орган охраны объектов культурного наследия субъекта Российской Федерации не имеют данных об отсутствии на указанных землях объектов археологического наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов археологического наследия (земельного участка для размещения объекта: «Реконструкция систем управления движением судов на подходах к морским портам Российской Федерации. Реконструкция Региональной СУДС Финского залива, 1-й этап», по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморское шоссе, участок 4, юго-западнее дома 18, литера Ч2, кадастровый №78:34:0004382:1104). ИИМК РАН. СПб, 23.04.2021 г. Эксперт А.В. Субботин.

МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ АРХЕОЛОГИЧЕСКИХ РАБОТ

При проведении археологического обследования земельного участка по объекту: «Многопрофильная клиника МД Лахта», расположенному по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, уч. 39а применялась методика, принятая в соответствии с Положением о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной документации №15 от 12.04.2023г.

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.

Обследуемый участок, ограниченный с северо-востока Лахтинским проспектом, с юго-востока Петровской аллеей площадью 0,56 га имеет трапецевидную форму и представляет собой замусоренную искусственно выровненную площадку, практически лишенную растительности (Илл. 20). Отдельные деревья произрастают по периметру участка в восточной и северо-восточной части. Западная часть частично обводнена и заросла высокой травой и кустарником. Дневная поверхность на большей части участка обследования представлена техногенным мусором (колотые бетонные плиты, щебень) и подсыпана утрамбованным щебнем. Центральная часть участка заасфальтирована, здесь же фиксируется несколько крупных ям, заполненных водой, позволивших заключить, что мощность насыпных техногенных слоев на участке превышает 1 м. Незначительные по площади территории, не подвергшиеся техногенному изменению, зафиксированы лишь вдоль северной границы участка, примыкающей к Лахтинскому проспекту.

Таким образом, было решено заложить археологический шурф размерами 1х1 м в северо-восточной части участка, сохранившей дерновый покров. 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).

Во время проведения визуального осмотра территории была выполнена фотофиксация (**Илл. 21-30**). Абсолютные отметки поверхности колеблются в пределах границ участка в районе 3-4 м БС. Наблюдается слабый уклон в южном направлении в сторону побережья Финского залива (**Илл. 31**).

Результаты работ

Шурф 1 размером 1х1 м заложен в северо-восточной части участка обследования, в 15 м к юго-западу от Лахтинского проспекта и в 17 м к северо-западу от Петровской аллеи среди кустарника, высокой травы и отдельных деревьев, высаженных вдоль северо-восточной границы участка. Координаты шурфа N 59.993177°, E 30.142691°. Шурф ориентирован по сторонам света (**Илл. 31-32**).

В процессе работ в шурфе выявлена следующая стратиграфия: под слоем дерна мощностью около 5 см залегает слой мешаного пахотного слоя – плотная коричневатая оторфованная гумусированная супесь мощностью до 35 см, ниже которой залегает материк, представленный светло-серым слоистым песком с мелкими пятнами ожелезнения, прослеженный в контрольном прокопе вдоль северного борта шурфа на глубину до 33 см (**Илл. 33-36**).

Глубина шурфа с учетом контрольного прокопа материка составила 73 см.

Археологических артефактов и признаков археологического культурного слоя в шурфе не обнаружено. После окончания работ шурф был засыпан (**Илл. 37**).

Заключение

В ноябре 2025 г. специалистами ООО «САТОР» проводились разведочные археологические исследования земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004383:1404, отводимого под строительство объекта «Многопрофильная клиника МД Лахта», расположенному по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, уч. 39 а.

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 размерами 1х1 м и глубиной до 73 см. 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.

Добышев В.В.

Литература и источники

Акт государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на территории земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Коннолахтинский проспект, дом 3, литера А (кадастровый номер 78:34:0004351:18). Воронеж. 09.12.2024 г. Эксперт И.В. Федюнин.

Акт государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ в случае, если федеральный орган охраны объектов культурного наследия и орган охраны объектов культурного наследия субъекта Российской Федерации не имеют данных об отсутствии на указанных землях объектов археологического наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов археологического наследия (земельного участка по объекту: «Строительство второй нитки Главного канализационного коллектора северной части Санкт-Петербурга (2 и 3 этап)» по адресу: г. Санкт-Петербург, от пос. Лахта, Новая улица, дом 19, корпус 13 до Планерной улицы, дом 1 (2 этап); от Планерной улицы, дом 1 до узла шахты № 415 на Красногвардейском пер. (3 этап). ИИМК РАН. СПб, 25.01.2024 г. Эксперт А.В. Субботин.

Акт государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ в случае, если федеральный орган охраны объектов культурного наследия и орган охраны объектов культурного наследия субъекта Российской Федерации не имеют данных об отсутствии на указанных землях объектов археологического наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов археологического наследия (земельного участка по объекту: «Строительство второй нитки Главного канализационного коллектора северной части Санкт-Петербурга (1 этап)», по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский район, пос. Ольгино»). ИИМК РАН. СПб, 04.04.2023 г. Эксперт А.В. Субботин.

Акт государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской

Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ в случае, если федеральный орган охраны объектов культурного наследия и орган охраны объектов культурного наследия субъекта Российской Федерации не имеют данных об отсутствии на указанных землях объектов археологического наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов археологического наследия (земельного участка для размещения объекта: «Реконструкция систем управления движением судов на подходах к морским портам Российской Федерации. Реконструкция Региональной СУДС Финского залива, 1-й этап», по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморское шоссе, участок 4, юго-западнее дома 18, литера Ч2, кадастровый №78:34:0004382:1104). ИИМК РАН. СПб, 23.04.2021 г. Эксперт А.В. Субботин.

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

Богданов И. А. Лахта. Ольгино. Лисий Нос. СПб. 2005.

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

Виттенбург П.В., 1922. Лахтинская экскурсионная станция и музей природы северного побережья Невской губы. // Экскурсионное дело. № 4-6. СПб. С. 49-75.

Временник Московского общества истории и древностей. Книги 11,12. Москва, 1851,1852.

Гамченко С.А., 1913. Исследования Сестрорецких курганов в 1908 г. Записки Отделения Русской и Славянской Археологии Российского Археологического Общества т. IX. С. 63-162.

Геоморфологическое районирование СССР. М.,1980.

Герасимов Д.В., 2006. Каменный век Карельского перешейка в материалах МАЭ (Кунсткамеры) РАН // Свод археологических источников Кунсткамеры. Т. 1. СПб: МАЭ РАН. С. 109–188.

Герасимов Д.В., Лисицын С.Н., Тимофеев В.И., 2003. Материалы к археологической карте Карельского перешейка (Ленинградская область) // Памятники каменного века и периода раннего металла. СПб.

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

Земляков Б.Ф., 1928. Неолитическая стоянка в Лахте // Естествознание в школе. 1928, N 2. С. 70-85.

Корявцев П.М. Ландшафтная археология Шуваловской округи. СПб., 1992 // [Электронный ресурс] URL:<https://antisys.ru/LASO.html>.

Лапшин В.А. Археологическая карта Ленинградской области. Ч.2. Восточные и северные районы. СПб. 1995.

Первушина Е.В. Усадьбы и дачи петербургской интеллигенции XVIII — начала XX века. Владельцы, обитатели, гости. С.-Петербург, 2012.

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: 12.11.2025.

Плоткин К.М. Проблемы учета и сохранения археологического наследия Санкт-Петербурга // Труды Санкт-Петербургской археологической экспедиции СПбГУ. Том I: Археологическое изучение Санкт-Петербурга в 1996–2004 гг. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 2005. С.30–68, 238–252.

Распоряжение от 24 мая 2016 года N 10-205 «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения "Парк "Ближние Дубки", об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия./ Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. [Электронный ресурс] Режим доступа: URL: <https://docs.cntd.ru/document/456006002>. (дата обращения 18.11.2025)

Рельеф Санкт-Петербурга. Энциклопедический справочник Санкт-Петербург. [Электронный ресурс] Режим доступа: URL: https://sankt_peterburg.academic.ru/2563/Рельеф_Санкт-Петербурга. (дата обращения 23.11.2025).

Рябчук Д.В., Сергеев А.Ю., Жамойда В.А., Невин И.А., Буданов Л.М. Палеоводоемы Финского залива – от послеледниковья до наших дней. История геологического развития. // Окружающая среда Санкт-Петербурга. [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <https://ecopeterburg.ru/author/admin/>. (дата обращения 23.11.2025).

Усадьба А. В. Стенбок-Фермора. Охотничий замок // Citywalls. Архитектурный сайт Санкт-Петербурга. Электронный ресурс. URL: <https://www.citywalls.ru/house17002.html>. Дата доступа: 12.11.2025.

Храмцов В. Н., Ковалёва Т.В., Нацваладзе Н.Ю. Атлас особоохраняемых природных территорий Санкт-Петербурга - С-Пб, 2013.

Яковлев, С. А. Наносы и рельеф гор. Ленинграда и его окрестностей. Ч. 1. – Л., 1925., 186 с.

Электронные ресурсы:

Архитектурный сайт Санкт-Петербурга citywalls.ru // [Электронный ресурс] – URL: <https://www.citywalls.ru/> (Дата обращения: 12.11.2025).

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: 12.11.2025).

Сайт «Это место» // [Электронный ресурс] - URL: <http://www.etomesto.ru/> (Дата обращения: 12.11.2025).

Список сокращений

БС – Балтийская система (высот)

ГАИМК – Государственная академия истории материальной культуры

ГКУ – государственное казённое учреждение

ИИМК РАН – Институт истории материальной культуры Российской академии наук

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

ЛОИА АН СССР – Ленинградское отделение Института археологии Академии наук СССР

ЛЭС – Лахтинская экскурсионная станция

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

МИА – материалы и исследования по археологии

МФК – многофункциональный комплекс

НИЦ – научно-исследовательский институт

ОКН - объект археологического наследия

ОПИ ИА РАН – Отдел полевых исследований Института археологии Российской академии наук

РГО – Российское географическое общество

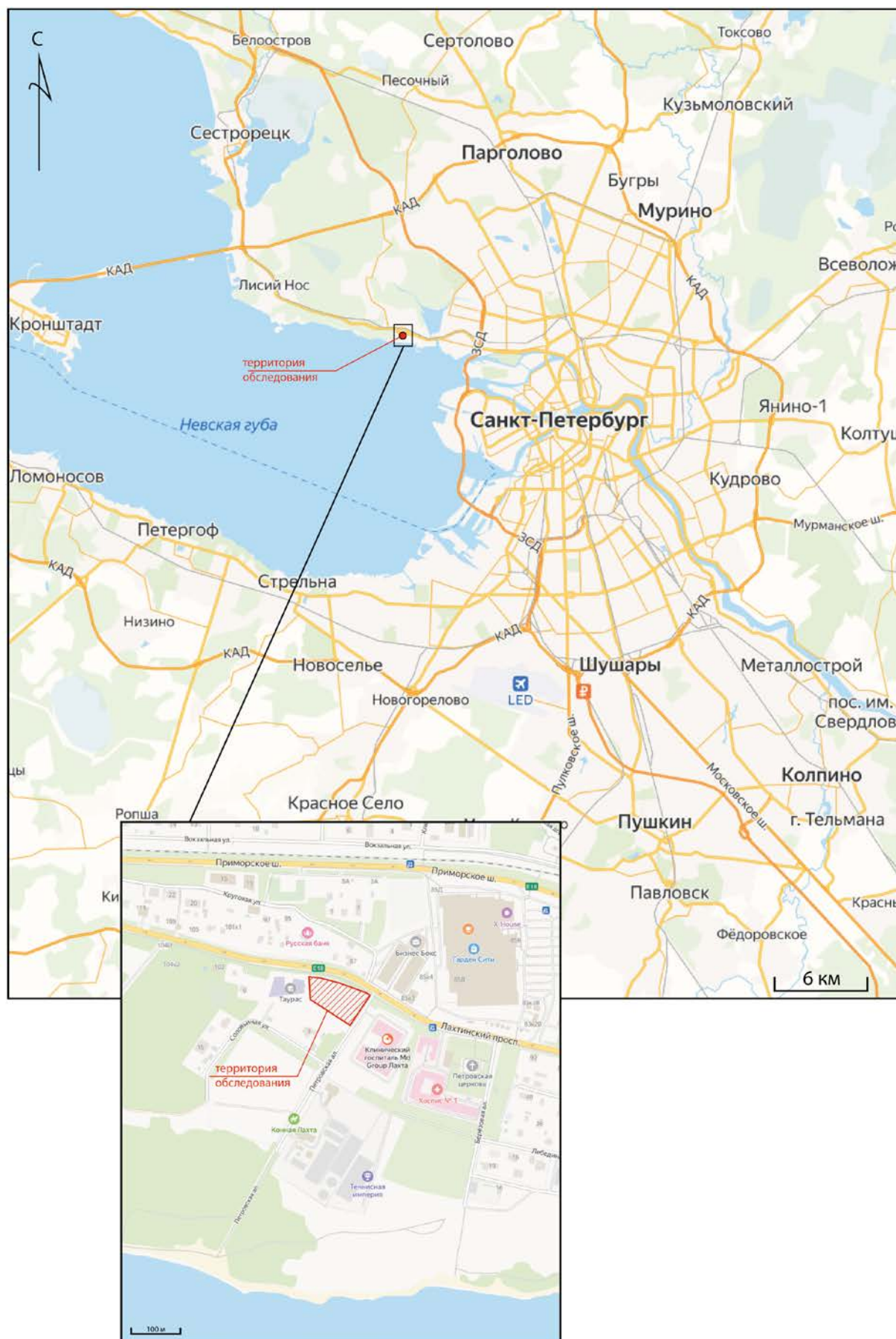
РГПУ – Российский государственный педагогический университет им. А. И. Герцена

СЗАЭ - Северо-западная археологическая экспедиция

СПбГУ – Санкт-Петербургский государственный университет

ЦСА ИИМК РАН – Центр спасательной археологии Института истории материальной культуры Российской академии наук

Альбом иллюстраций



Илл. 1. Санкт-Петербург, Лахтинский проспект уч. 39 а. Объект «Многопрофильная клиника МД Лахта». Место проведения работ на обзорной карте г. Санкт-Петербурга (Яндекс).



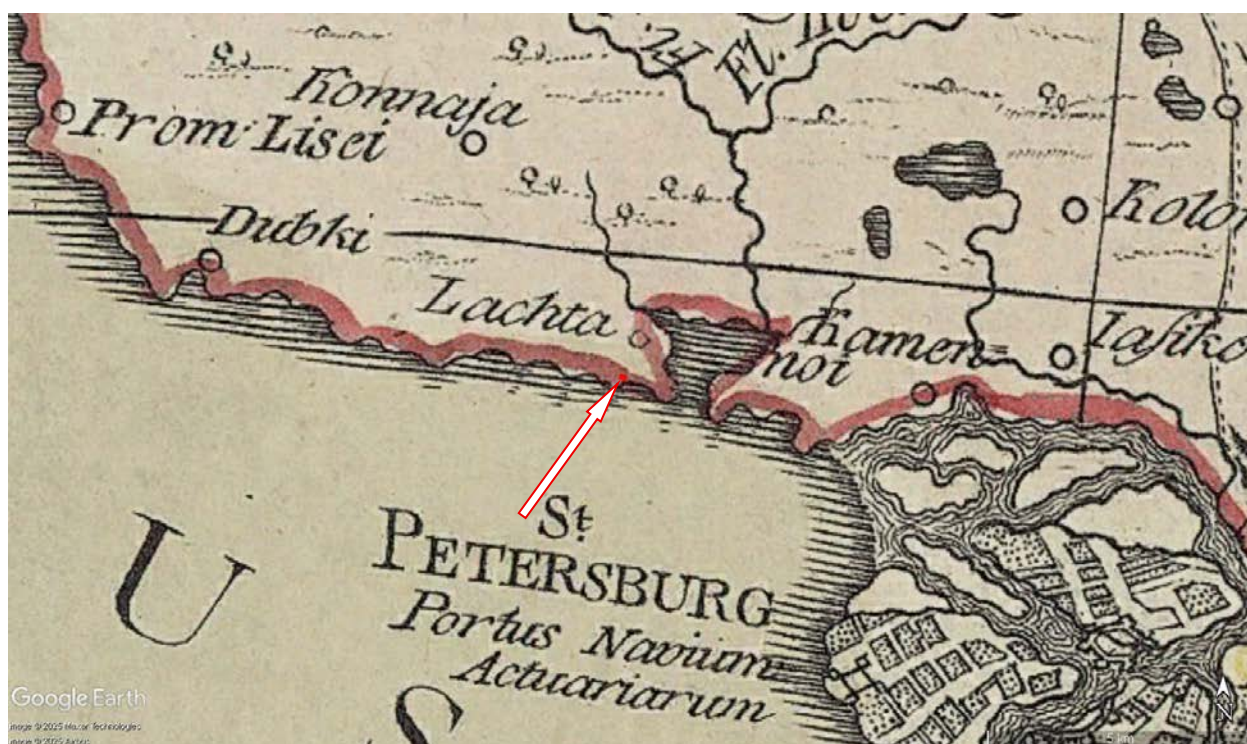
Илл. 4. Приблизительное расположение участка проведения работ на карте Ингерманландии 1727 года из атласа Кирилова.



Илл. 5. Приблизительное расположение участка проведения работ на карте восточной части Финского залива 1742 года.



Илл. 6. Приблизительное расположение участка проведения работ на карте Ладожского озера со впадающими в него реками и с Ладожским каналом, созданной после 1765 года.



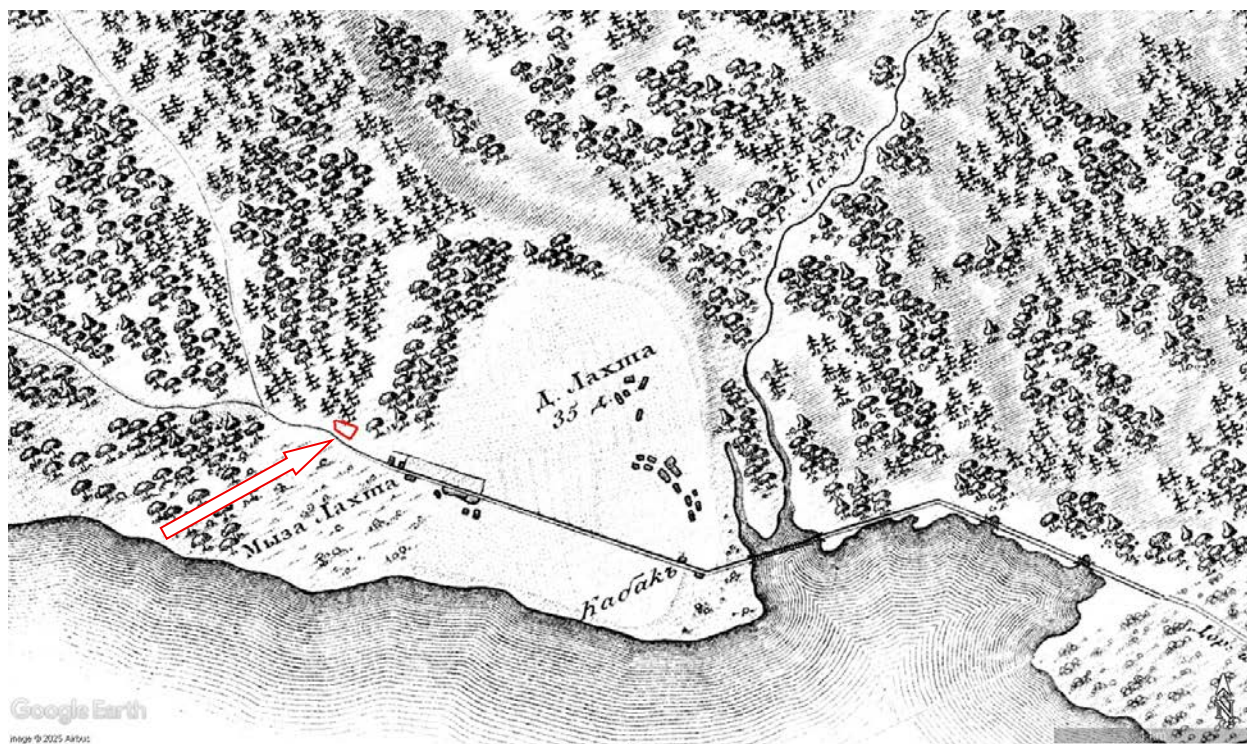
Илл. 7. Приблизительное расположение участка проведения работ на карте Санкт-Петербургской губернии 1770 года Якоба Шмидта.



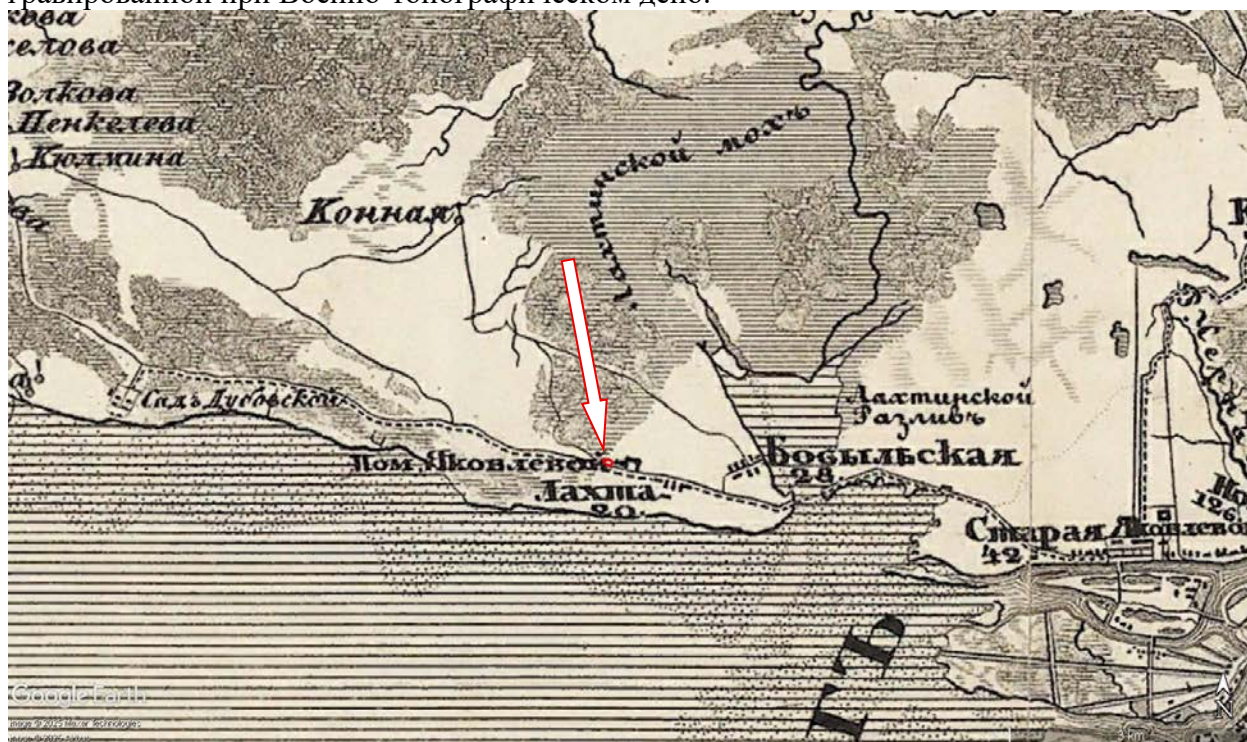
Илл. 8. Приблизительное расположение участка проведения работ на плане Генерального Межевания Санкт-Петербургского уезда 1786 года.



Илл. 9. Приблизительное расположение участка проведения работ на карте Санкт-Петербургской губернии и прилежающих областей прапорщика Соколова 1792 года.



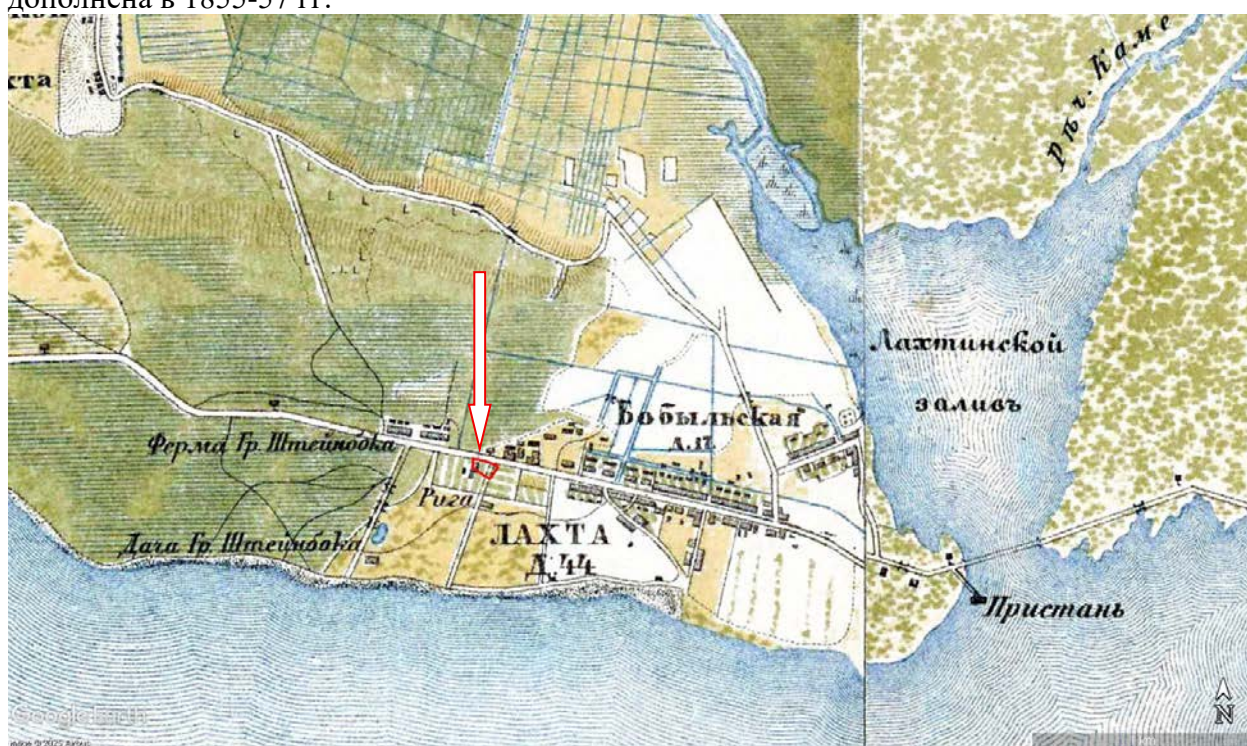
Илл. 10. Расположение участка проведения работ на карте окрестностей Санкт-Петербурга 1831 года, составленной под руководством генерал-лейтенанта Шуберта и гравированной при Военно-топографическом депо.



Илл. 11. Расположение участка проведения работ на пятиверстовой топографической карте Санкт-Петербургской губернии, составленной со съемки генерал-лейтенанта Ф. Ф. Шуберта и гравированной при Военно-Топографическом Депо в 1834 году с исправлениями по 1 января 1840 года.



Илл. 12. Расположение участка проведения работ на двухверстовой карте окрестностей Санкт-Петербурга, составленной при Военно-Топографическом Депо. Исправлена и дополнена в 1855-57 гг.



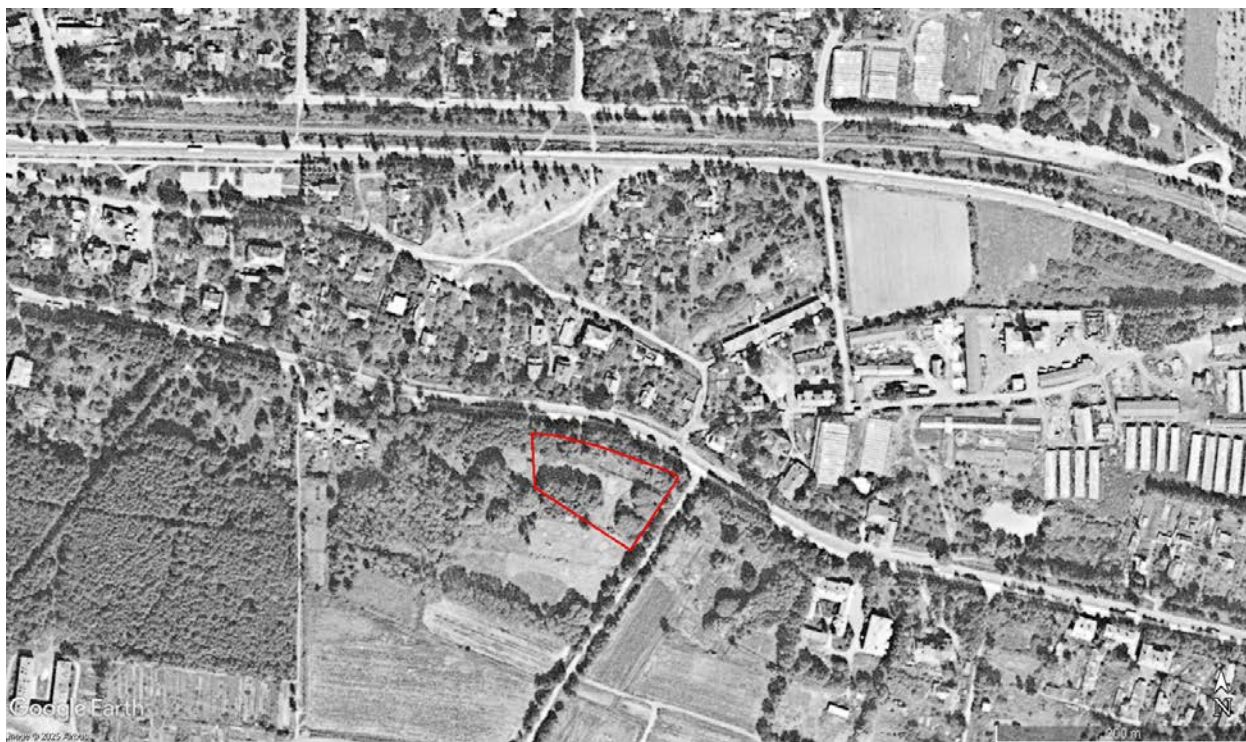
Илл. 13. Расположение участка проведения работ на Военно-топографической карте-верстовке Санкт-Петербургской губернии. 1870-90-х годов.



Илл. 16. Расположение участка проведения работ на фрагменте немецкой аэрофотосъемки Ленинграда 1939-1942 гг.



Илл. 17. Расположение участка проведения работ на фрагменте спутниковой карты Ленинграда 1978 г.



Илл. 18. Расположение участка проведения работ на фрагменте спутниковой карты Ленинграда 1984 г.



Илл. 19. Санкт-Петербург, Лактинский проспект, уч. 39 а. Объект «Многопрофильная клиника МД Лакhta». Сводный план-схема археологических памятников ближайшей округи. 1 – стоянка Ольгино 1 (Лакhtинская); 2-3 – стоянка и группа углежогных куч Сосновая гора, 4 – стоянка Глиняный Ручей, 5 – стоянка Тарховка; 6 – стоянка Сестрорецкий Разлив 6, 7 – стоянки Сестрорецкий Разлив 1-5.



Илл. 20. Санкт-Петербург, Лахтинский проспект, уч. 39 а. Объект «Многопрофильная клиника МД Лахта». Расположение точек фотофиксации и шурфа. Спутниковый снимок Google 2022 г.



Илл. 21. Санкт-Петербург, Лахтинский проспект, уч. 39 а. Объект «Многопрофильная клиника МД Лахта». Точка фотофиксации № 1 (Ф1 и далее на схеме). Вид с ЮЮВ.



Илл. 22. Санкт-Петербург, Лахтинский проспект, уч. 39 а. Объект «Многопрофильная клиника МД Лахта». Точка фотофиксации № 1. Вид с В.



Илл. 23. Санкт-Петербург, Лахтинский проспект, уч. 39 а. Объект «Многопрофильная клиника МД Лахта». Точка фотофиксации № 2. Вид с ЮЗ.



Илл. 24. Санкт-Петербург, Лахтинский проспект, уч. 39 а. Объект «Многопрофильная клиника МД Лахта». Точка фотофиксации № 3. Вид с ЮВ.



Илл. 25. Санкт-Петербург, Лахтинский проспект, уч. 39 а. Объект «Многопрофильная клиника МД Лахта». Точка фотофиксации № 4. Вид с В.



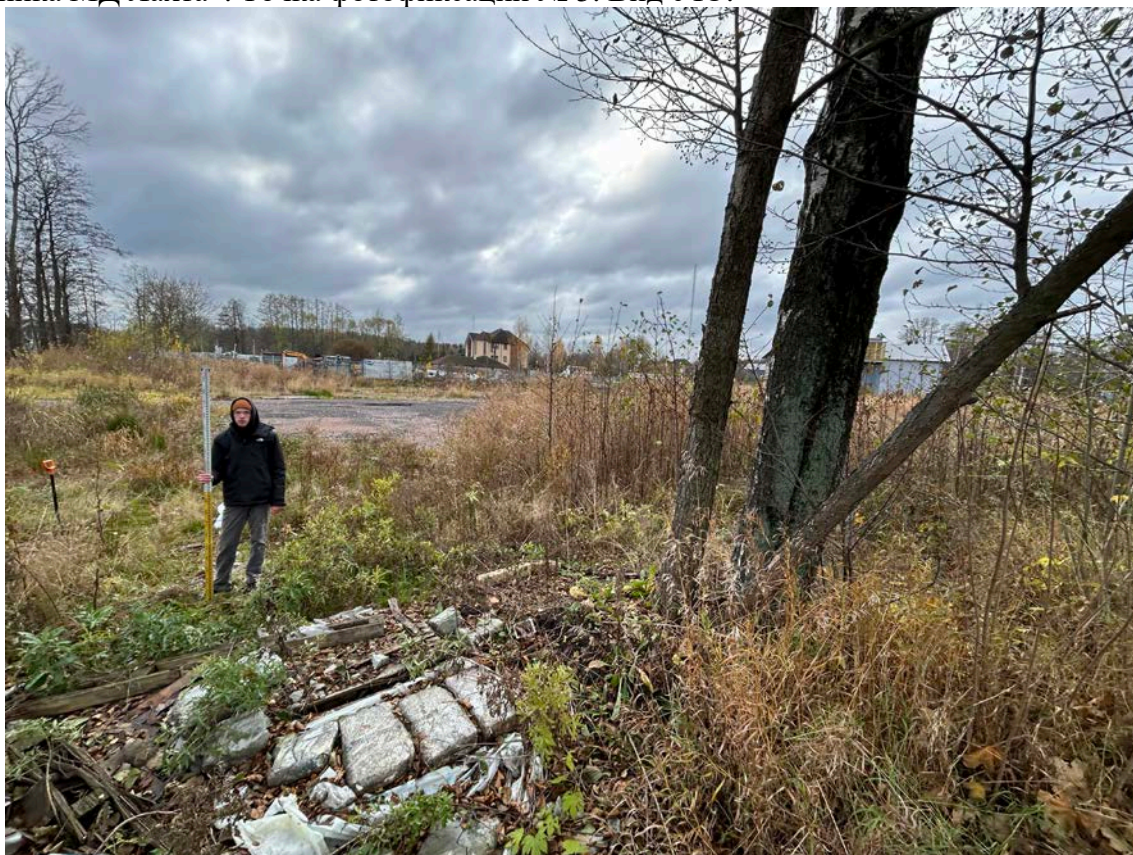
Илл. 26. Санкт-Петербург, Лахтинский проспект, уч. 39 а. Объект «Многопрофильная клиника МД Лахта». Точка фотофиксации № 4. Вид с З.



Илл. 27. Санкт-Петербург, Лахтинский проспект, уч. 39 а. Объект «Многопрофильная клиника МД Лахта». Точка фотофиксации № 4. Вид с ЮЮВ.



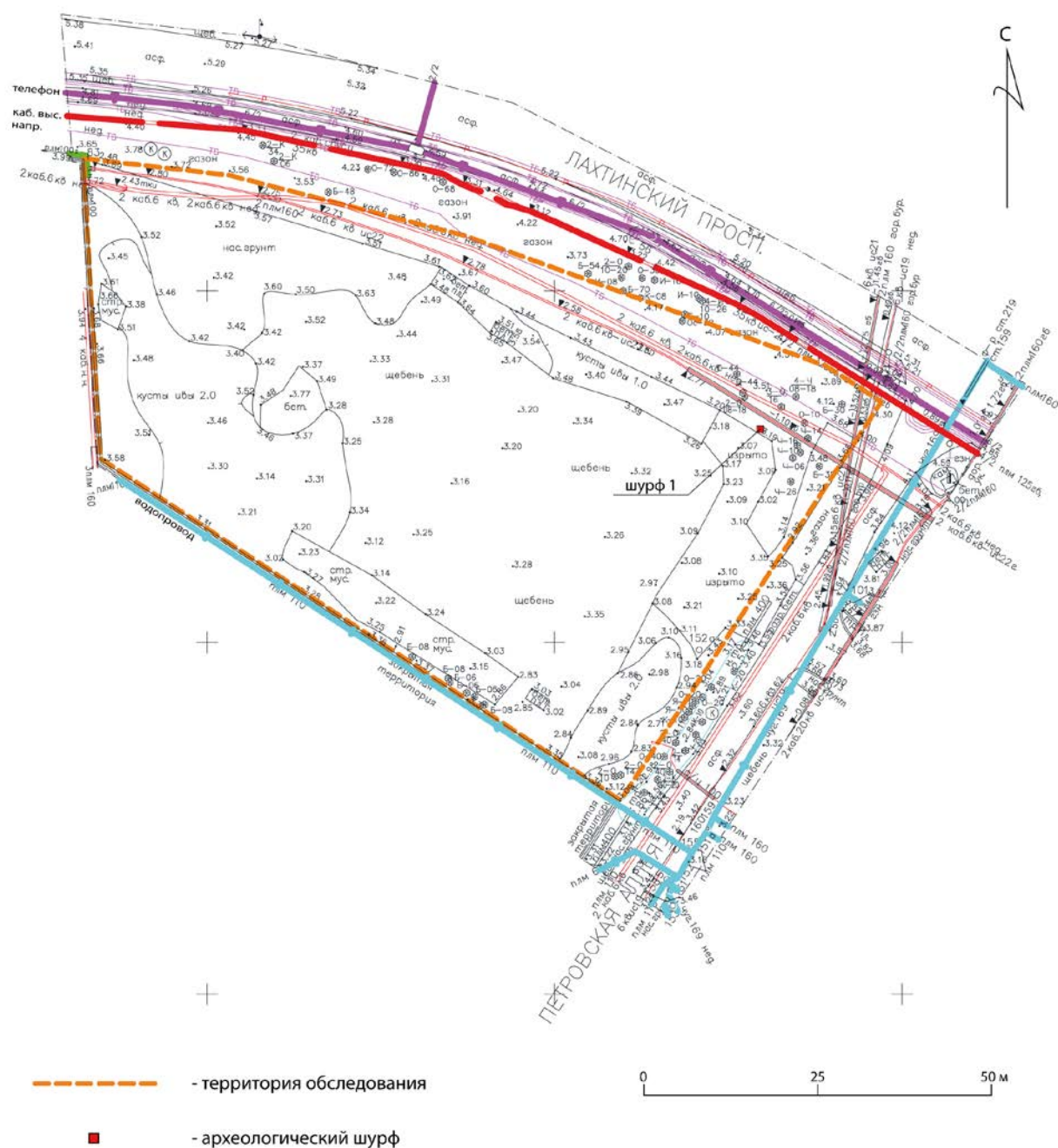
Илл. 28. Санкт-Петербург, Лахтинский проспект, уч. 39 а. Объект «Многопрофильная клиника МД Лахта». Точка фотофиксации № 5. Вид с Ю.



Илл. 29. Санкт-Петербург, Лахтинский проспект, уч. 39 а. Объект «Многопрофильная клиника МД Лахта». Точка фотофиксации № 6. Вид с В.



Илл. 30. Санкт-Петербург, Лахтинский проспект, уч. 39 а. Объект «Многопрофильная клиника МД Лахта». Точка фотофиксации № 6. Вид с С.



Илл. 31. Санкт-Петербург, Лахтинский проспект, уч. 39 а. Объект «Многопрофильная клиника МД Лахта». Топоплан участка с коммуникациями (предоставлен заказчиком). Съемка март 2025 г. Граница территории обследования и месторасположение разведочного шурфа.



Илл. 32. Санкт-Петербург, Лахтинский проспект, уч. 39 а. Объект «Многопрофильная клиника МД Лахта». Шурф 1 до начала работ. Вид с Ю.



Илл. 33. Санкт-Петербург, Лахтинский проспект, уч. 39 а. Объект «Многопрофильная клиника МД Лахта». Шурф 1, вскрытый до уровня материка. Общий вид с Ю.



Илл. 34. Санкт-Петербург, Лахтинский проспект, уч. 39 а. Объект «Многопрофильная клиника МД Лахта». Шурф 1, вскрытый до уровня материка. Общий вид с Ю, сверху.



Илл. 35. Санкт-Петербург, Лахтинский проспект, уч. 39 а. Объект «Многопрофильная клиника МД Лахта». Шурф 1. Стратиграфия (северный борт). Вид с Ю.



Илл. 36. Санкт-Петербург, Лахтинский проспект, уч. 39 а. Объект «Многопрофильная клиника МД Лахта». Шурф 1. Стратиграфия. Контрольный прокоп материка вдоль северного борта. Вид с Ю.



Илл. 37. Санкт-Петербург, Лахтинский проспект, уч. 39 а. Объект «Многопрофильная клиника МД Лахта». Шурф 1 после рекультивации. Вид с Ю.



Министерство культуры Российской Федерации

ОТКРЫТЫЙ ЛИСТ

№ P018-00103-00/03660367

Настоящий открытый лист выдан:

Добышеву Владимиру Владимировичу

паспорт 4022 № 086854

(серия номер паспорта)

на право проведения археологических полевых работ
на земельном участке с кадастровым номером 78:34:0004383:1404 в зоне проведения
работ по объекту «Многопрофильная клиника МД Лахта» по пр-кту Лахтинскому,
уч. 39 в м.о. Лахта-Ольгино г. Санкт-Петербурга.

(место проведения археологических полевых работ)

На основании открытого листа

Добышев Владимир Владимирович

(Ф.И.О.)

имеет право производить следующие археологические полевые работы:
*археологические разведки с осуществлением локальных земляных работ на указанной
территории в целях выявления объектов археологического наследия, уточнения
сведений о них и планирования мероприятий по обеспечению их сохранности.*

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

Срок действия открытого листа: с 6 ноября 2025 г. по 30 декабря 2025 г.

Дата принятия решения о предоставлении открытого листа: 6 ноября 2025 г.

Заместитель Министра

(должность)

Дата 6 ноября 2025 г.

А.В.Малышев

(подпись)

А.В.Малышев

(Ф.И.О.)

М.П.



Приложение № 2

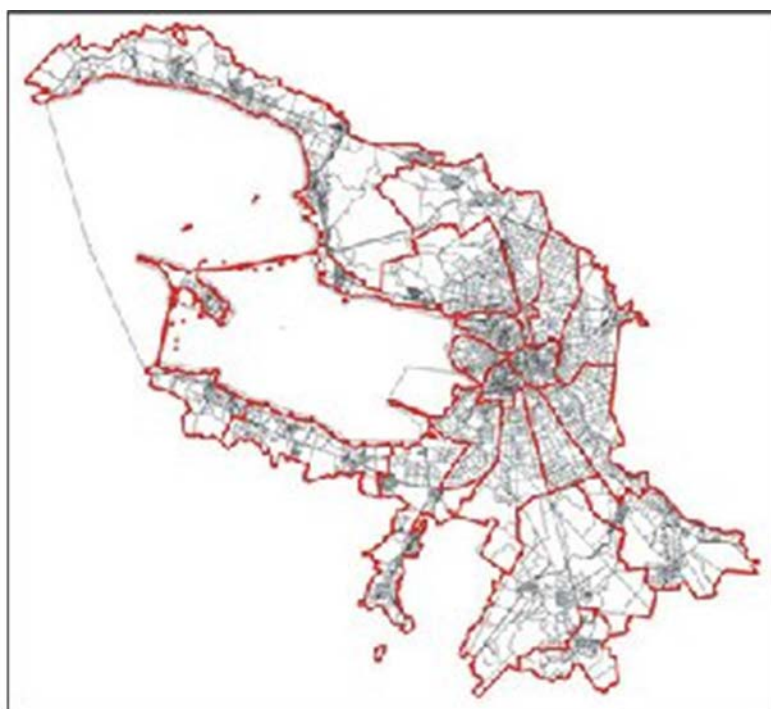
к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельном участке по объекту «Многопрофильная клиника МД Лахта» по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, участок 39а, кадастровый номер 78:34:0004383:1404», 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 78:34:0004383:1404 по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, земельный участок 39а.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№01-24-3-1266/25 от 13.05.2025

**Санкт-Петербург,
внутригородское муниципальное образование города федерального значения
Санкт-Петербурга муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, земельный
участок 39а
78:34:0004383:1404**



**Санкт-Петербург
2025**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 00F85E98593796EF9E96AE97FB16A84AE3
Владелец **Косенко Сергей Михайлович**
Действителен с 05.02.2025 по 01.05.2026

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N РФ-78-1-78-0-00-2025-1271-0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "ХАВЕН" (регистрационный номер 01-47-18360/25 от 23.04.2025)

(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,

Приморский район, муниципальный округ Лахта - Ольгино

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:

78:34:0004383:1404

Площадь земельного участка:

5604 +/- 26 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)

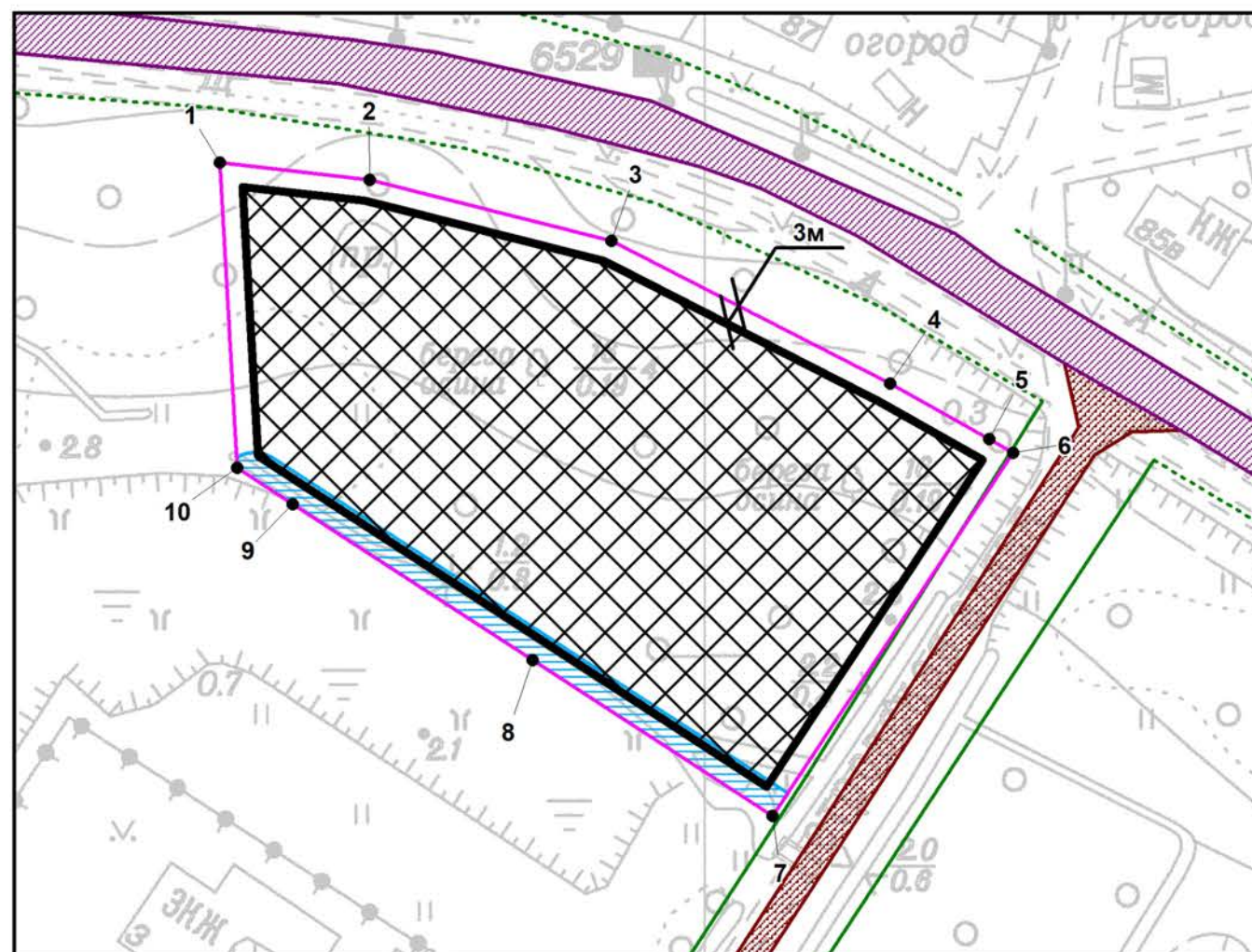
Градостроительный план подготовлен

Комитетом по градостроительству и архитектуре,
Временно исполняющий обязанности
Первого заместителя
председателя Комитета – главного
архитектора Санкт-Петербурга С.М. Косенко

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

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

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004383:1404
- границы, в пределах которых разрешается строительство (реконструкция) объектов капитального строительства, установленные с учетом минимальных отступов от границ земельного участка, при условии выполнения требований к ограничениям к размещению объектов (при их наличии), указанных в разделе 5
- минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (3 м)
- охранный зона водопроводных сетей*

Земельный участок полностью расположен в границах:

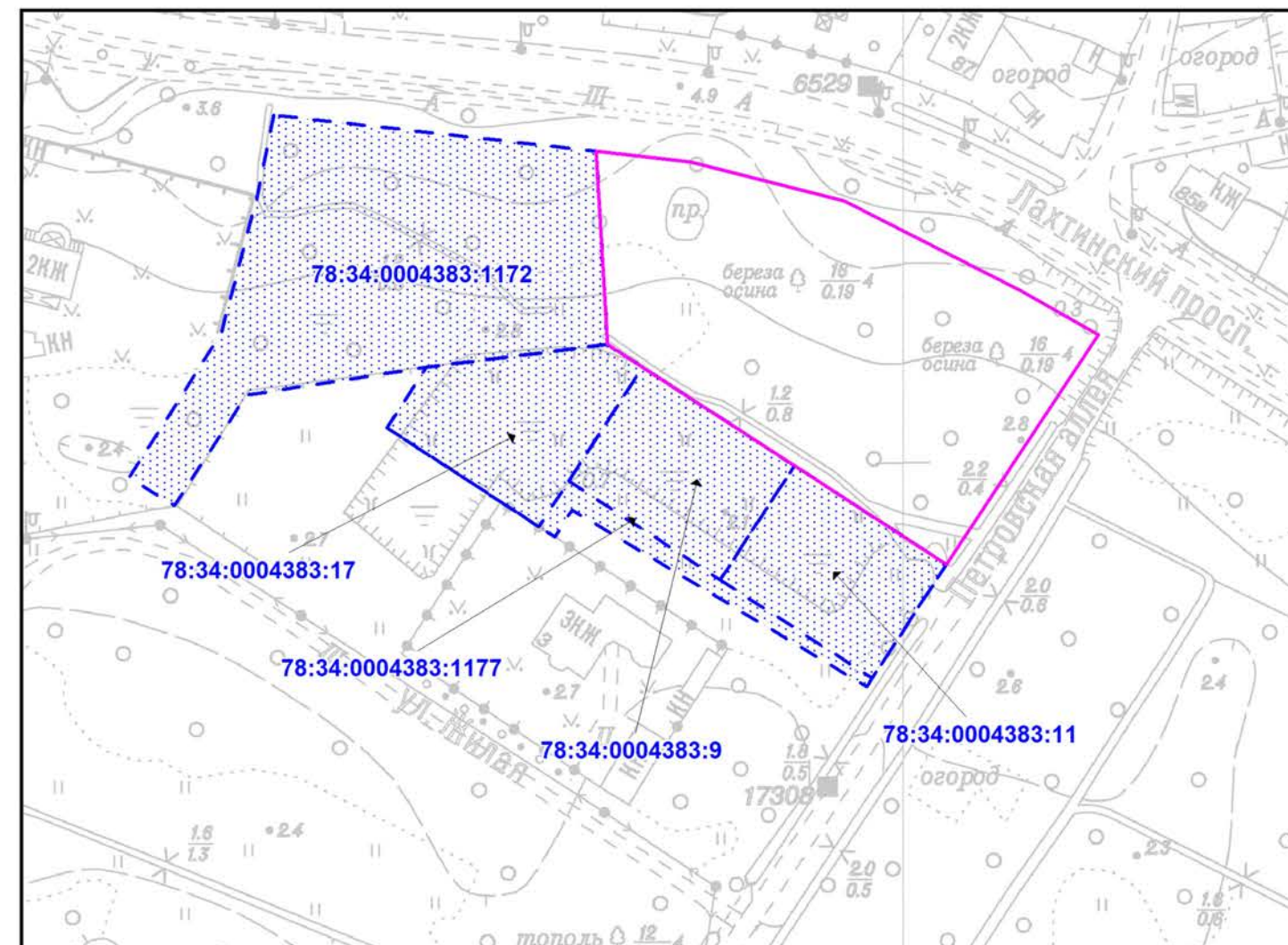
- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ЗРЗ) (реестровый номер границы: 78:00-6.1224)*
- объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ(34)01 Приморского района

Элементы исторической планировочной структуры:

- улицы: Петровская аллея (Приморский район)(сущ.)
- аллейные посадки: аллейные посадки вдоль Петровской аллеи (сущ.)
- магистральные дороги: Лактинский пр. (Приморский район)(сущ.)
- аллейные посадки: аллейные посадки вдоль Лактинского пр. (утр.)

(*) - в соответствии с выпиской из ЕГРН

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М 1:1500



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

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

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

- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

78:34:0004383:1172 - кадастровый номер смежного земельного участка

						РФ-78-1-78-0-00-2025-1271-0			
						Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, земельный участок 39а			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Спец.ОГП		Жукова Н.Ю.			28.04.2025			1	1
						Чертеж градостроительного плана М1:1000	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 Т1Ж2-2 - жилая зона индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 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 обособленный вход для посетителей, подъезд и места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта и при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений⁶¹ многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки нежилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 15% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1).

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

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

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

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

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

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

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

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

утвержденной документации по планировке территории, в составе которой предусмотрено

размещение объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1 при условии, что⁶² 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 земель⁶³ 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 срока⁶⁴ 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
2.7.1	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<*> <*>
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<*>
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<*>
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание<*>
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 указанных видов использования на соответствующих земельных участках не превышает 300 кв. м. В случае если общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках превышает 300 кв. м, то вид разрешенного использования относится 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 предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объекта капитального строительства с основным видом разрешенного использования

осуществляется применительно к части земельного участка, занимаемой таким объектом⁶⁶ капитального строительства.

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

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

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

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

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

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

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

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

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

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

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

случаев, предусмотренных в пункте 2 настоящего раздела.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Минимальная площадь земельных участков:

ведение садоводства - 1200 кв. м;

для индивидуального жилищного строительства - 1200 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. Минимальная площадь образуемых земельных участков для размещения жилого дома, не входящих в границы земельных участков, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет, расположенных в границах существующей жилой застройки, площадь которой не позволяет образовать земельный участок в соответствии с требованиями, указанными в пункте 1 настоящего раздела, - 600 кв. м.

2-1. Минимальная площадь земельных участков, образуемых при разделе земельного участка, составляет 600 кв. м, в случае если исходный земельный участок находится в общей долевой собственности, образован до 30.06.2016, в отношении такого земельного участка

осуществлен государственный кадастровый учет и сведения о его границах внесены в Единый государственный реестр недвижимости.⁶⁹

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков - 3 м.

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

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

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельных участках - 3 этажа.

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

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 12(16) м:

12 – высота объекта;

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

7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения (за исключением объектов, относящихся к виду разрешенного использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1), объектов, относящихся к виду разрешенного использования «амбулаторно-поликлиническое обслуживание» (код 3.4.1), объектов, относящихся к виду разрешенного использования «обеспечение занятий спортом в помещениях» (код 5.1.2), «площадки для занятий спортом» (код 5.1.3), включая объекты условно разрешенных видов использования, на земельных участках - 500 кв. м.

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 земельного участка:

для индивидуального жилищного строительства - 40% земельного участка;

для иных видов использования 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:

для индивидуального жилищного строительства - 1 место на земельный участок;

для иных видов использования определяется в соответствии с пунктами 1.10.1 - 1.10.9 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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

11. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельном участке:

для индивидуального жилищного строительства не устанавливается;

для иных видов использования 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:

для индивидуального жилищного строительства не устанавливается;

для иных видов использования 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.

Минимальный отступ зданий, строений от красной линии - 10 м (за исключением земельного участка по адресу: Песочная ул., юго-восточнее дома № 1, литера А, на территорию которого настоящее требование не распространяется).

В соответствии с Приложением 1 к режимам Закона №820-7 в непосредственной близости от земельного участка расположены следующие элементы исторической планировочной структуры Санкт-Петербурга:

магистральные дороги: Лахтинский пр. (Приморский район)(сущ.)

- аллеи посадки вдоль Лахтинского пр. (утр.)

Охраняются: трассировка дороги, сохранившиеся аллеи посадки - четырехрядная березовая аллея. Рекомендуется воссоздание утраченных исторических аллеиных посадок;

улицы: Петровская аллея (Приморский район)(сущ.);

- аллеи посадки вдоль Петровской аллеи (сущ.)

Охраняются: трассировка улиц, сохранившиеся аллеи посадки и озеленение. Рекомендуется воссоздание исторических аллеиных посадок и озеленения.

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

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. Охранная зона водопроводных сетей (78:34:0004383:1404/1):

1.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 344 кв.м.

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

2. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ЗРЗ) (реестровый номер границы: 78:00-6.1224):

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

2.2 Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанным зон. от 19.01.2009 № 820-7 выдан: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ ВГРАНИЦАХ ОБЪЕДИНЕННЫХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА установлены Законом Санкт-Петербурга от 19 января 2009 г. № 820-7.; Реестровый номер границы: 78:00-6.1224; Вид зоны по документу: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ЗРЗ); Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия.

3. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ (34)01 Приморского района (далее – ЗРЗ):⁷⁴

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

3.2 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 Режимами.

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

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

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

В отношении исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных

объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, может выполняться:

- а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку;
- б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м: на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши; на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах 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 Режимом, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

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

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

2.5. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий при условии сохранения 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 нарушать⁷⁶ 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(34)01:

1) Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих средовых характеристик:

формирование линии жилой застройки на расстоянии не менее 6 м по обе стороны от оси улиц с устройством в этой зоне аллейных посадок;

тип крыш объектов жилой застройки – скатные.

2) Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

3) 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
Охранная зона водопроводных сетей (78:34:0004383:1404/1)	1-16	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга	-	-	-

(ЗРЗ) (реестровый номер границы: 78:00-6.1224)			77
Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ(34)01 Приморского 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 24.04.2025 № 03-04/10-4055:

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

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

Подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения объекта капитального строительства, расположенного (проектируемого) по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, земельный участок 39а, кадастровый номер 78:34:0004383:1404, 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 свободной⁷⁸ пропускной способности на ГРС, подающих природный газ в газораспределительные сети, находящиеся в арендованном комплексе ГРО «ПетербургГаз», на момент подачи заявки.

2. АО «ТЭК СПб», информационное письмо о возможности подключения от 28.04.2025 № 21-08/11722:

на Ваш запрос № 01-47-18360/25-1 от 23.04.2025 г. сообщаем, что теплоснабжение запрашиваемого объекта на земельном участке по адресу: возможности подключения объекта на земельном участке по адресу: СанктПетербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, земельный участок 39а, кадастровый номер 78:34:0004383:1404 может быть обеспечено от нового локального источника, построенного ГУП «ТЭК СПб» при условии предоставления и оформления в установленном порядке земельного участка под его строительство.

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

Точка подключения:

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

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

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

3. ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», информация о возможности подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям холодного водоснабжения, водоотведения от 14.03.2025 № Исх-06655/300:

Водоснабжение

Подача воды питьевого качества из централизованной системы холодного водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 2,602 куб.м/час (62,45 куб.м/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.

Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение

Сброс бытовых сточных вод, а также поверхностных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (при наличии) может быть осуществлен самостоятельно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Условия

Срок подключения объекта капитального строительства к сетям водоснабжения: не более 8 месяцев с даты заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения.

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	100668.84	103932.19	5	100630.23	104039.76	9	100621.14	103942.4
2	100666.47	103953.12	6	100628.26	104043.06	10	100626.18	103934.65
3	100657.9	103986.96	7	100577.54	104009.48	1	100668.84	103932.19
4	100638	104025.94	8	100599.34	103975.94			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:34:0004383:1404/1

1	100627.65	103934.57	7	100628.28	103937.54	13	100627.64	103939.54
2	100628.02	103935.4	8	100628.24	103937.84	14	100580.74	104011.6
3	100628.18	103935.94	9	100628.18	103938.14	15	100577.54	104009.48
4	100628.28	103936.55	10	100628.1	103938.44	16	100626.18	103934.65
5	100628.3	103936.86	11	100628.01	103938.74	1	100627.65	103934.57
6	100628.3	103937.23	12	100627.9	103939.02			

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 по объекту «Многопрофильная клиника МД Лахта» по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, участок 39а, кадастровый номер 78:34:0004383:1404», 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 №01-43-10195/25-1-1 от 02.10.2025.



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

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

№01-43-10195/25-1-1 от 02.10.2025

№

На № 1726477 от 10.09.2025

Вх. № 01-43-10195/25-1-0 от 10.09.2025

ООО «ХАВЕН»

d.peshkov@mcclinics.ru

Рассмотрев обращение по вопросу согласования проведения работ по строительству объекта: «Амбулаторно-поликлинический центр «Мать и Дитя» Лахта по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Лахта-Ольгино. Лахтинский проспект, участок 39а. Кадастровый номер участка: 78:34:0004383:1404» (далее – Участок), без проведения государственной историко-культурной экспертизы земельных участков и предварительных археологических разведок, КГИОП сообщает следующее.

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

Согласно требованиям ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закона № 73-ФЗ) земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия являются объектом государственной историко-культурной экспертизы.

Так же, согласно требованиям ст. 30 Закона № 73-ФЗ объектом государственной историко-культурной экспертизы является – документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ.

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

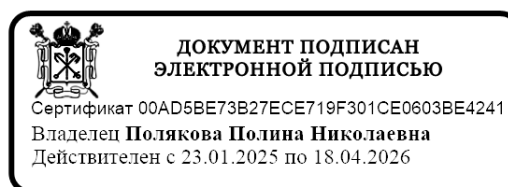
Учитывая вышеизложенное, для уточнения сведений о наличии либо отсутствии на Участке объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия, перед проведением работ необходимо провести государственную историко-культурную экспертизу земельных участков или государственную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

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

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

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

**Начальник Управления
сохранения исторической среды**



.Н. Полякова

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 по объекту «Многопрофильная клиника МД Лахта» по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, участок 39а, кадастровый номер 78:34:0004383:1404», подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

Договор № 208 от 26.11.2025 на проведение государственной историко-культурной экспертизы документации.

ДОГОВОР № 208
на проведение государственной историко-культурной экспертизы документации

г. Воронеж

26 ноября 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 объекту «Многопрофильная клиника МД Лахта» по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, участок 39 а, кадастровый номер 78:34:0004383:1404».

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 объекту «Многопрофильная клиника МД Лахта» по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, участок 39 а, кадастровый номер 78:34:0004383:1404».

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

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: 26.11.2025–26.12.2025. В случае изменения условий Договора по соглашению сторон, максимальный срок проведения государственной историко-культурной экспертизы не может превышать 3 месяцев, установленных законодательством Российской Федерации.

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

4. Права и обязательства сторон

4.1. Заказчик вправе:

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

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

4.1.3. Оспаривать отрицательное заключение экспертизы в судебном порядке.

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

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

4.2. Заказчик обязан:

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

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

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

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

4.3. Эксперт вправе:

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

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

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

4.3.4. Предоставить услугу Заказчику досрочно.

4.4. Эксперт обязан:

4.4.1. Оказать услуги лично.

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

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

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

5. Порядок и сроки внесения изменений в проектную документацию

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

6. Порядок расторжения Договора

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3. Претензии и споры по Договору решаются путем переговоров Сторон, а при 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

Генеральный директор ООО «САТОР»



В.В. Добышев

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

ИП А.А. Остапенко

М.П.



Приложение № 1
к договору № 208 от «26» ноября 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 объекту «Многопрофильная клиника МД Лахта» по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Лахтинский проспект, участок 39 а, кадастровый номер 78:34:0004383:1404».

Цена договора № 208 от 26.11.2025 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

