

АКТ

государственной историко-культурной экспертизы документации,
за исключением научных отчетов о выполненных археологических
полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с
которыми определяется наличие или отсутствие объектов археологического
наследия или объектов, обладающих признаками объекта археологического
наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных,
строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ,
предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ
по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и
7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ по
объекту: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной авто-
стоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный
участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27)»

Дата начала проведения экспертизы: 16 января 2026 г.

Дата окончания экспертизы: 25 января 2026 г.

Место проведения экспертизы: г. Санкт-Петербург

Государственный эксперт Герман Константин Энрикович

Заказчик экспертизы: Индивидуальный предприниматель Аврух Лев Григорьевич

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

ОГРН: 319784700004521

ИНН 781011648229

e-mail avruh2000@mail.ru

Место проведения экспертизы: город Санкт-Петербург, город Петрозаводск.

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

Сведения об эксперте

Фамилия, имя, отчество	Герман Константин Энрикович
Образование	высшее (Петрозаводский государственный университет, диплом УВ № 183899, выдан в 29.05.1992 г.)
Специальность	историк, археолог
Место работы и должность	Институт языка, литературы и истории КарНЦ РАН — обособленное подразделение Федерального государственного бюджетного учреждения науки Федерального исследовательского центра «Карельский научный центр Российской академии наук» (ИЯЛИ КарНЦ РАН), старший научный сотрудник сектора археологии.
Реквизиты аттестации	Государственный эксперт по проведению историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 105 от 24.01.2024 г. «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы», Приложение к приказу МК РФ № 105 от 24.01.2024 г., п.3)
Объекты экспертизы:	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с пунктом 34.2 пункта 1 статьи 9 Федерального закона; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных,

	мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ.
--	---

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

Эксперт К.Э. Герман

Отношение к заказчику

Эксперт:

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

Основания проведения государственной историко-культурной экспертизы

1. Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. (в действующей редакции).
2. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530).
3. Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга № 01-43-17920/25-0-1 от 14.07.2025.
4. Договор подряда № 15/01-26-ДОГ от 16.01.2026г.

Цель экспертизы:

Определение наличия или отсутствия выявленных объектов культурного (археологического) наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, землях лесного фонда либо в границах водных объектов или их частей, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на территории объекта «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27)».

Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие выявленных объектов и объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ в границах земельного участка по объекту: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27)».

Перечень документов, представленных заявителем:

1. Копия письма Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга № 01-43-17920/25-0-1 от 14.07.2025.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27.
3. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы земельного участка объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с подпунктом 34 пункта 1 статьи 9 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (пп. «ж» п. 8 и п. 10) Положения о Государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 25.04. 2024 г. № 530). Эксперт К.Э. Герман.
4. Технический отчет о проведении археологических разведок на территории земельного участка объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С в Московском муниципальном районе Санкт-Петербурга в 2025 году (Открытый лист №Р018-00103-00/030033552 от 26 августа 2025 г.) Отв. исполнитель Н.А. Забо-тин. Санкт-Петербург, 2025. *(далее в тексте - Техотчет)*.
5. Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007622:27.
6. Технический отчёт по результатам инженерно-геологических изысканий для предпроектных проработок при выборе площадки возможного жилищного строительства на участке, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, дом 52, кадастровый номер объекта 78:14:0007622:28; г. Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, дом 52, корпус 18, литера С, кадастровый номер объекта 78:14:0007622:5; г. Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, дом 52, кадастровый номер объекта 78:14:0007622:27. (41-19(2)-ИГИ) *(далее в тексте - ИГИ)*.

7. Топографическая съемка участка с кадастровым номером 78:14:0007622:28 геолого-геодезической службы Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга (*далее в тексте – Топоплан*).

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

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

1. Законодательная база.

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

2. Федеральный закон от 22 октября 2014 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

3. Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон»;

4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (в действующей редакции);

5. Положение о Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утверждено приказом Росохранкультуры от 27.02.2009 г. № 37);

6. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530;

7. Положение о порядке проведения археологических полевых работ (археологических раскопок и разведок) и составления научной отчетной документации (утверждено постановлением Бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от 12.04.2023 № 15);

8. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 г. № 954 «Об утверждении Положения о Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

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

10. Реставрационные нормы и правила «Методические рекомендации по проведению научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, направленных на сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», РНИП, Москва-2013;

11. СНиП 11-01-95 Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений.

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

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

2. Специальная, техническая и справочная литература.

1. Административно-территориальное деление Ленинградской области. Л., 1973.

2. Александровский А.Л., Арсланов Х.А., Давыдова Н.Н., Долуханов П.М., Зайцева Г.И., Кирпичников А.Н., Кузнецов Д.Д., Лавенто М., Лудикова А.В., Носов Е.Н., Савельева Л.А., Сапелко Т.В., Субетто Д.А. Новые данные относительно трансгрессии ладожского озера, образования реки Невы и земледельческого освоения северо-запада России // Доклады академии наук. Том 424. №5. М., 2009.

3. Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. СПб., 2013.

4. Геоморфологическое районирование СССР. М., 1980.

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

6. Гидрология СССР. Том III. Ленинградская, Псковская и Новгородская области. М., 1967.

7. Гиппинг А.И. Нева и Ниеншанц. М., 2003.

8. Главная дорога России Москва-Петербург. СПб., 2000

9. Глезеров С.Е. Исторические районы Петербурга от А до Я. СПб., 2022.

10. Глушков В.В. История военной картографии в России (XVIII - начало XX в.) М., 2007. // Геопортал русского географического общества. Сайт. [Электронная публикация] URL: <https://geoportal.rgo.ru/geoteka/glushkov2007>
11. Гусенцова Т. М., Сорокин П. Е. Охта 1 – Первый памятник эпох неолита и раннего металла в центральной части Петербурга. // Российский археологический сборник. Вып. 1. СПб. 2011.
12. Долгуханов П.М. История Балтики. М., 1969. С. 49-56; Квасов Д. Д. Поздне-четвертичная история крупных озер и внутренних морей Восточной Европы. Л., 1974.
13. История Карелии с древнейших времен до наших дней. Петрозаводск, 2011.
14. Заботин Н.А. Технический отчет о проведении археологических разведок на территории земельного участка объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С в Московском муниципальном районе Санкт-Петербурга в 2025 году. (Открытый лист №Р018-00103-00/030033552 от 26 августа 2025 г.)
15. Карты Водской пятины и ее погостов в 1500 г. СПб., 1905.
16. Квасов Д.Д. Позднечетвертичная история крупных озер и внутренних морей Восточной Европы. Л., 1975.
17. Кепсу С. Петербург до Петербурга. История устья Невы до основания города Петра. СПб, 2000.
18. Киркинен Х. История Карелии с древнейших времен до Ништадского мира // История карельского народа. Петрозаводск, 1998.
19. Кобак А.В., Приютко Ю.М. Исторические кладбища Санкт-Петербурга. М., 2009.
20. Критский С. В. История строительства южного полукольца Петербургского железнодорожного узла. // Исторические аспекты науки и техники. Известия ПГУПС № 3. СПб., 2015.
21. Малаховский В.Б., Арсланов Х.А., Гей Н.А., Джиноридзе Р.Н. Новые данные по возникновению Невы // Эволюция природных обстановок и современное состояние геосистемы Ладожского озера СПб., 1993.
22. Мильков Ф.Н., Гвоздецкий Н.А. Физическая география СССР. Общий обзор. Европейская часть СССР. Кавказ. М. 1986.
23. Никитин М. Ю. Травертиногенез ижорского плато в голоцене. Диссертация на соискание ученой степени кандидата географических наук. СПб. 2015.
24. Первушина Е.В. Мосты Петербурга. В прошлом, настоящем и будущем. СПб., 2021.
25. Первушина Е.В. Санкт-Петербург: реки, мосты, острова. СПб., 2011.
26. Плоткин Е.М. Правовые основы охраны археологического наследия Санкт-Петербурга // Бюллетень Института истории материальной культуры РАН (охранная археология). Вып. 1. СПб. 2010.

27. Постников А.В. Развитие картографии и вопросы использования старых карт. М., 1985.
28. Ростунов И. И., Авдеев В. А., Осипова М.Н., Соколов Ю. Ф. История Северной войны. 1700-1721. М., 1987.
29. Сакса А. И. Карельский перешеек — формирование природного и историко-географического ландшафта // Археология, этнография и антропология Евразии. № 2. Новосибирск, 2006.
30. Селин А. А. К исторической топографии Невского устья // Древние культуры Центральной Азии и Санкт-Петербург. СПб., 1998.
31. Сорокин П. Е. Ландскрона, Невское устье, Ниеншанц. СПб., 2001.
32. Сорокин П. Е. Окрестности Петербурга. Из истории ижорской земли. СПб., 2017.
33. Сорокин П.Е. О системе расселения в Приневье в допетровское время //Сельская Русь в IX–XVI вв. М. 2008.
34. Сорокин П.Е. Предшественники Петербурга: Ландскрона - Невское устье – Ниеншанц. // Окрестности Петербурга Сайт. Электронный ресурс. URL: <https://www.aroundspb.ru/nienskans.html>
35. Сорокин П.Е., Гусенцова Т.М., Глухов В.О., Екимова А.А., Кулькова М.Н., Мокрушин В.П. Некоторые результаты изучения поселения Охта-1 в Санкт-Петербурге. Эпоха неолита – раннего металла. // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 3. СПб., 2009.
36. Сорокин П.Е., Поляков А.В., Иванова А.В., Михайлов К.А., Лазаретов И.П., Гукин В.Д., Ахмадеева М.М., Глыбин В.А., Попов С.Г., Семенов С.А. Археологические исследования крепостей Ландскрона и Ниеншанц в устье реки Охты в 2008 г.: Предварительные результаты. // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 3. СПб. 2009
37. Столбова Н.П. Охта. Старейшая окраина Петербурга. М., 2008.
38. Темкина В. В. Из истории круглого поворотного депо Николаевской железной дороги (наб. Обводного канала, д. 43) // История Петербурга. No 2 (69) СПб., 2013.
39. Физико-географическое районирование СССР. Характеристика региональных единиц. Под ред. Проф. К.А. Гвоздецкого. М. 1968.
40. Шалыгина Н.В. Архаичные формы одежды води и ижоры // Древняя одежда народов Восточной Европы. М., 1986.
41. Шардунов В.Н., Ерохина О.В. Немецкие колонии Санкт-Петербургской губернии: появление и развитие в 1765-1800-х гг. // Журнал Фронтирных Исследований 2023. №1.
42. Шаскольский И. П. Борьба Руси за сохранения выхода к Балтийскому морю в XVI в. Л., 1987.
43. Шаскольский И. П. Борьба Руси против крестоносной агрессии на берегах Балтики в 12-13 вв. Л. Наука. 1978.

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

3. Электронные ресурсы.

1. Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культур Правительства Санкт-Петербурга (<https://kgior.gov.spb.ru/>);
2. Окрестности Петербурга. Сайт (URL: <https://www.aroundspb.ru/karty>).
3. Открытый картографический портал ЭтоМесто: Старые карты городов России онлайн (URL <http://www.etomesto.ru/>).
4. Национальная система пространственных данных (URL <https://nspd.gov.ru/>);
5. Государственная информационная система Санкт-Петербурга (URL <https://rgis.spb.ru/>)
6. Федеральное бюджетное учреждение науки Институт истории материальной культуры Российской академии наук. Отдел охранный археологии. Сайт. (URL: <https://www.archeo.ru/>)
7. Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. Сайт. (URL: <https://peterburg-pravo.ru>).

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

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

Сведения о проведенных исследованиях

В процессе проведения экспертизы рассмотрена представленная Заказчиком документация, в соответствии с которой определяется наличие или отсутствие объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками объектов археологического наследия, на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ в границах земельного участка объекта «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27)».

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

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

Факты и сведения, установленные в результате проведенных исследований.

Земельный участок по объекту: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27)».

Согласно информации Письма Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга № 01-43-17920/25-0-1 от 14.07.2025 земельный участок по объекту: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27)» расположен вне зон охраны объектов культурного наследия. К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

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

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (ред. 26.02.2025) территория объекта экспертизы расположена вне границ зон охраны объектов культурного наследия.

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

В то же время сведениями об отсутствии на земельном участке по объекту: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27)», объектов археологического наследия и объектов, обладающих признаками объекта культурного (археологического) наследия, Комитет не располагает.

Для определения возможности и целесообразности проведения полевых исследований с целью выявления объектов культурного (археологического) наследия или объектов, обладающих признаками объектов культурного (археологического) наследия был проведен комплекс камеральных исследований, заключающихся в анализе физической географии, и геоморфологи округа исследований с привлечением данных геологии по объекту: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27)», дана характеристика археологической изученности ближайшей округи указанного участка, выполнен анализ истории заселения человеком округи указанного участка с подробным привлечением исторической картографии, исторических аэрофотоснимков и космоснимков последних 60 лет.

1. Географическая характеристика участка исследований.

Земельный участок объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27)», согласно данным портала «Национальная система пространственных данных, локализуется по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, расположен юго-юго-восточнее перекрестка проспекта Юрия Гагарина и Благодатной улицы на северо-западной окраине муниципального образования Гагаринское в северо-восточной части Московского района, в южной части города федерального значения Санкт-Петербург, в западной части Северо-Западного федерального округа.

Физико-географически объект исследования находится в восточной Европе на территории Западно-Приморской провинции Лесной зоны Русской равнины в подзонах южной тайги и смешанных лесов согласно классификации профессора Н.А. Гвоздецкого.¹ Типология ландшафтов, предложенная Ф.Н. Мильковым и Н.А. Гвоздецким, относит территорию обследования к Приморской провинции смешанных лесов Среднерусской провинции зоны

¹ Физико-географическое районирование СССР. Характеристика региональных единиц. Под ред. Проф. К.А. Гвоздецкого. М. 1968. С. 68-70.

смешанных лесов Русской равнины.² Геоморфологическое районирование относит обследованную территорию к Приневско-Эстонскому району Балтийско-Валдайской области Северорусской провинции геоморфологической страны Русская равнина.³

Обследованная территория находится на северо-западе Восточно-Европейской (Русской) платформы и располагается в северной части Балтийской моноклизы, в зоне контакта между основными структурными элементами платформы: Балтийским (Фенноскандинавским) кристаллическим щитом и Русской плитой⁴. Современный рельеф обследуемого района является результатом сильной континентальной денудации в течении мезозоя-неогена и последующей мощной ледниковой аккумуляции⁵. В строении рассматриваемой территории традиционно выделяются два структурных этажа: нижний – кристаллический фундамент и верхний – осадочный чехол. Сформированный к началу ледникового периода рельеф оказал существенное влияние на последующее размещение осадочных четвертичных пород и как следствие на характер современного рельефа. Северо-западная часть Русской платформы в результате процессов длительной континентальной денудации сформирована ступенчатым (куэстовым) рельефом. На территории южного Приневья выступ Балтийско-Ладожского (ордовикского) глинта отделяет Ордовикское (силурское) плато от Кембрийской (Предглинтовой) низины. Объект исследования расположен в центральной части Приневской низменности. Глинт проходит около 11,3 км южнее обследованного участка в районе Пулковских высот. С точки зрения геологии рельеф изучаемой территории довольно молод и связан своим происхождением с литориновыми трансгрессиями суббореального времени. Округа Санкт-Петербурга освободилась от ледника около 12400 лет назад. У южного края ледника образовалось обширное Балтийское приледниковое озеро, занимавшее большую часть территории Приневья. Уровень и очертания этого водоема постоянно менялись, завися от поступления таящих ледниковых вод и климата.⁶ Прорыв порогов в Южной Скандинавии 11000 лет назад привел слиянию озера с Атлантикой. Соленый водоем берега, которого лежали ниже современного уровня Балтики получил название Иольдиевого моря. Около 9500 лет назад водоем снова отделяется от Балтики и получает название Анцилового озера. Ладога в это время представляет собой уже отдельный бассейн, связанный с большим Анциловым озером проливом на севере Карельского перешейка.

² Мильков Ф.Н., Гвоздецкий Н.А. Физическая география СССР. Общий обзор. Европейская часть СССР. Кавказ. М. 1986. 196,197, 201-203.

³ Геоморфологическое районирование СССР. М.,1980. С. 21, 29,30.

⁴ Никитин М. Ю. Травертиногенез ижорского плато в голоцене. Диссертация на соискание ученой степени кандидата географических наук. СПб. 2015. С.15.

⁵ Гидрология СССР. Том III. Ленинградская, Псковская и Новгородская области. М., 1967. С. 66.

⁶ Квасов Д.Д. Позднечетвертичная история крупных озер и внутренних морей Восточной Европы. Л., 1975. С. 139-142

7500-4000 лет назад Анциловое озеро соединилось с Северным морем. Новый водоем получил название Литорингового моря. Специалисты сходятся во мнении, что в район Санкт-Петербурга воды Литоринового моря проникали последние фазы трансгрессий 5-4 лет назад. Уровень воды в это время был на 5-7 м выше современного, дельта р. Нева находилась под водой.⁷ По её руслу в море впадала река Пра-Тосно, аккумулирующая сток с востока Ижорского плато на западе, и река Пра-Мга, впадающая в Ладогу на востоке. Близкие в современные очертания рельефа сложились в финале Ладожской трансгрессии с образованием около 2800-3100 лет назад. Невы. Этот же фактор обусловил постепенное понижение воды в системе Балтийское море- Ладожское озеро – р. Волхов – оз. Ильмень до современного уровня.⁸

Обследованный участок расположен в левобережье р. Волковка (на некоторых картах также Черная речка), левого притока р. Нева (Балтийский сток), 0,9 км западнее её современного русла (изменено мелиорацией в XX веке) в границах городской застройки 70-х гг. прошлого века.

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

Настоящий очерк содержит краткую характеристику археологической изученности муниципального Московского района Санкт-Петербурга в округе участка объекта «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27)».

В современных границах города федерального значения Санкт-Петербург археологические исследования ведутся со второй четверти XX столетия. Отсчёт историографии принято вести от раскопок в Лазаревской усыпальнице Александро-Невской Лавры 1927 года.⁹ Интенсивность этих работ значительно повысилась со второй половины 2000-х годов. Валообразному увеличению археологических исследований немало поспособствовали научные и охранные археологические работы в округе шведского средневекового города Ньен в Красногвардейском районе г. Санкт-Петербург филиала института культурного и

⁷ Изложено по: Долгуханов П.М. История Балтики. М., 1969. С. 49-56; Квасов Д. Д. Позднечетвертичная история крупных озер и внутренних морей Восточной Европы. Л., 1974. С. 155, 156; Малаховский В.Б., Арсланов Х.А., Гей Н.А., Джиноридзе Р.Н. Новые данные по возникновению Невы // Эволюция природных обстановок и современное состояние геосистемы Ладожского озера СПб., 1993. С. 61–84.

⁸ Александровский А.Л., Арсланов Х.А., Давыдова Н.Н., Долуханов П.М., Зайцева Г.И., Кирпичников А.Н., Кузнецов Д.Д., Лавенто М., Лудикова А.В., Носов Е.Н., Савельева Л.А., Сапелко Т.В., Субетто Д.А. Новые данные относительно трансгрессии ладожского озера, образования реки Невы и земледельческого освоения северо-запада России // Доклады академии наук. Том 424. №5. М., 2009. С. 686

⁹ Кобак А.В., Приютко Ю.М. Исторические кладбища Санкт-Петербурга. М., 2009. С. 165.

природного наследия под руководством П.Е. Сорокина 1990-х - 2000-х годов.¹⁰ Площадные раскопочные исследования на памятниках Охтинского мыса и его ближайшей округи, доказали широкой общественности перспективность разведок и раскопок на территории застроенного города, и оптимизация под археологию федерального и местного законодательства.¹¹

Однако в границах Московского района Санкт-Петербурга значительных успехов археологические разведки не принесли. Ближайшие к обследованному участку археологические разведки, проводившиеся в течении последних лет и связаны с обследованием земельных отводов:¹²

1. В 2016 году экспедицией ООО "НИИПИ Спецреставрация" под руководством Е. С. Зубковой проведены разведочные исследования на месте утраченной монастырской колокольни по адресу Московский пр., д. 100. В результате выявлены и обследованы конструкции колокольни, водоотводного короба и монастырской стены Воскресенского Новодевичьего монастыря. Работы велись в 2,72 км к северу северо-западу от обследованного участка.

2. В 2020 году экспедиция ИИМК РАН (Отдел охранный археологии) под руководством Е.Л. Кириллова обследовала земельный отвод по адресу ул. Черниговская, д. 13. В результате обследования культурные напластования и археологические памятники выявлены не были. Работы велись в 1,06 км к северу северо-востоку от обследованного участка.

3. В 2020 году экспедиция ООО "САТОР" под руководством В.В. Добышева обследовала земельный отвод по адресу Московском пр., д. 72. В результате обследования культурные напластования и археологические памятники выявлены не были. Работы велись в 3,58 км к северу от обследованного участка.

4. В 2020 году экспедиция ООО "САТОР" под руководством В.В. Добышева обследовала земельный отвод по адресу ул. Сызранская д. 23. В результате обследования культурные напластования и археологические памятники выявлены не были. Работы велись в 0,15 км к северу от обследованного участка.

¹⁰ Сорокин П.Е., Поляков А.В., Иванова А.В., Михайлов К.А., Лазаретов И.П., Гукин В.Д., Ахмадеева М.М., Глыбин В.А., Попов С.Г., Семенов С.А. Археологические исследования крепостей Ландскрона и Ниеншанц в устье реки Охты в 2008 г.: Предварительные результаты. // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 3. СПб. 2009. С. 188-204; Сорокин П.Е., Гусенцова Т.М., Глухов В.О., Екимова А.А., Кулькова М.Н., Мокрушин В.П. Некоторые результаты изучения поселения Охта-1 в Санкт-Петербурге. Эпоха неолита – раннего металла. // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 3. СПб., 2009. С. 205-221. и мн. др.

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

¹² Мы благодарны Е.С. Зубковой, А.А. Ситникову и А.Ю. Бахтыреву за любезно предоставленные сведения.

5. В 2021 году экспедицией ООО "Терра" под руководством А.А. Ситникова был обследован земельный отвод по адресу ул. Заозерная, д.1. В результате обследования культурные напластования и археологические памятники выявлены не были. Работы велись в 3,63 км к северу от обследованного участка.

6. В 2021 году экспедиция ООО "САТОР" под руководством Е. С. Зубковой обследовала земельный отвод с кадастровым номером 78:14:0007517 по адресу ул. Заставская д. 33 лит. С. В результате обследования культурные напластования и археологические памятники выявлены не были. Работы велись в 1,98 км к северо-западу от обследованного участка.

7. В 2021 экспедицией ООО "Терра" под руководством А.Ю. Бахтырева был обследован земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007532:30 площадью 1,5 гектара расположенный по адресу Санкт-Петербург, Московский район, улица Коли Томчака, дом 21, литера В в 1,38 км к северо-западу от обследованного участка. На подготовительном этапе был проведен анализ письменных и картографических источников, а также историографии предшествующих археологических исследований региона и литературы по его геоморфологии и физической географии. Исследования не выявили признаков объектов культурного (археологического) обследования на изучаемой территории. На полевом этапе работ осмотрены все, обнажения грунта, отвалы и разрытия на территории объекта исследования и в его ближайшей округе, а также заложены 2 шурфа 2х2 м., общей площадью 8 м. кв. В ходе полевых работ объектов культурного (археологического) наследия, артефактов или иных признаков культурного слоя выявлено не было.

8. Осенью 2025 года экспедицией ИП Аврух под руководством Н.А. Заботина был обследован участок с кадастровым номером 78:14:0007622:5 отведенный под строительство объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, расположенный в 100 м к северу.¹³ Поскольку исследованиями Никиты Александровича были прослежены напластования участка, расположенного в непосредственной близости от объекта настоящей экспертизы, они будут подробно охарактеризованы ниже, в разделе «Анализ документации» настоящей экспертизы. Технический отчет Н.А. Заботина о проведении археологических разведок на территории земельного участка объекта: «Объект делового

¹³Заботин Н.А. Технический отчет о проведении археологических разведок на территории земельного участка объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С в Московском муниципальном районе Санкт-Петербурга в 2025 году. (Открытый лист №Р018-00103-00/030033552 от 26 августа 2025 г.)

управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С в Московском муниципальном районе Санкт-Петербурга в 2025 году (Открытый лист №Р018-00103-00/030033552 от 26 августа 2025 г.) включен в настоящую экспертизу в составе Приложения 4.

Что же касается результативных археологических разведок, то есть работ, повлекших за собой выявление стратифицированных культурных слоев то ближайшие из них расположены с соседних районов города: на юго-востоке Центрального района и в левобережной, западной части Невского района Санкт-Петербурга, севернее Адмиралтейском районе и юго-западе в Красносельском районе. Подробная характеристика этих работ лежит за пределами настоящего исследования ограничимся их перечислением с указанием расстояния до участка наших работ:

На западе Невского района:

1. Работы на церкви Покрова Пресвятой Богородицы в Рыбацком по адресу Рыбацкий проспект, д. 12 в 2001, 2010 гг. около 9,9 км к юго-востоку от места работ.
2. Работы на церкви Иконы Божией Матери Всех Скорбящих Радости (Скорбящей церкви) по адресу проспект Обуховской Обороны, д. 24 в 2013 г. около 5,7 км к северо-западу от места исследований.
3. Работы на Сошествия Святого Духа по адресу Невский район, пер. Матюшенко, участок 1 (напротив дома № 10, литера А, по пер. Матюшенко) в 2016-2017 гг. около 5,75 км к западу от места работ.

В Центральном районе:

4. Работы в некрополе Александро-Невской Лавры в 1927 году около 5,8 км к северу северо-западу от места исследований.
5. Исследования ижорского могильника конца XIII–XVII вв. на берегу р. Фонтанки во дворе Шереметевского дворца в 2004 г. около 6,5 км к северу от участка работ.

В Адмиралтейском районе:

6. Введенский сад с фонтаном и фундаментом собора Введения во храм Пресвятой Богородицы по адресу Загородный пр., между домами 45 и 47. Находится в 5 км к северу от участка работ.
7. Церковь Св. мученика Мирония лейб-гвардии Егерского полка (фундамент), по адресу наб. Обводного кан., 99. Находится в 4,2 км юго-севернее участка работ.

8. Церковь Успения Пресвятой Богородицы «Спас на Сенной» (фундамент), была расположена на Сенной площади. Находится в 5,7 м к северу северо-западу от участка работ.
9. Покровский сквер (с фундаментом церкви Покрова Пресвятой Богородицы); на площади Тургенева. Находится в 5,4 северо-западнее участка исследований.
10. Исследования культурного слоя Шневской слободы в 2001, 2006-2007 гг. около 6,4 км к северу северо-западу от места исследований.

В Красносельском районе:

11. Шведский редут. Расположен в парке Красное село в 21 км к юго-западу от участка работ. Используется как смотровая площадка.

Подводя итоги историографическому очерку ближайшей округи производства работ необходимо констатировать следующее: 1) Участок объекта «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27)» в Московском районе Санкт-Петербурга археологически обследовался впервые. 2) Ближайшие к нему археологические разведки не выявили археологических памятников и стратифицированных культурных напластований. 3) Ближайшие археологические памятники находятся на значительном (от 5 до 21 км) расстоянии от обследованного участка.

3. История освоения человеком округи участка объекта настоящей экспертизы.

Настоящий очерк содержит краткую информацию об истории заселения человеком Московского района Санкт-Петербурга с акцентом на округу производств работ.

Южная часть Карельского перешейка и устье р. Нева начали осваиваться человеком в эпоху неолита и раннего металла. Культурные слои этого периода исследованы Санкт-Петербургской археологической экспедиции под руководством П.Е. Сорокина в устье Охты¹⁴ давшие представления о населении края в эпоху камня и палеометалла. Данных о заселении территории южного Приневья в этот период отсутствуют. Принято считать, что к середине I тыс. н. э. здесь уже существовали оседлые финно-угорские племена, занимавшиеся земледелием, скотоводством, охотой и рыболовством¹⁵.

¹⁴ Гусенцова Т. М., Сорокин П. Е. Охта 1 – Первый памятник эпох неолита и раннего металла в центральной части Петербурга. // Российский археологический сборник. Вып. 1. СПб. 2011. С 421-451.

¹⁵ Герасимов Д.В., Лисицын С.Н., Тимофеев В.И. Материалы к археологической карте Карельского перешейка (Ленинградская область) // Памятники каменного века и периода раннего металла. – СПб. 2003. – 68 с.; Сакса

Освоение южного Приневья началось за долго до основания Санкт-Петербурга. Территория, на которой находится участок обследования, была заселена еще в «допетербургский» период. По реке Неве проходил старинный торговый путь, соединявший народы, жившие в районе Балтийского моря, со странами Средней и Юго-Западной Азии, Ближнего Востока, и с Византией. Торговым путем по Неве пользовались, как новгородские купцы, совершавшие поездки по Балтийскому морю в города Швеции и Северной Германии, так и зарубежные торговцы. Сложный фарватер и пороги на реке заставляли купцов прибегать к помощи лоцманов и перевозить товары на особых судах, которые нанимали у местного населения. В старинных документах упоминается селение Клети на реке Ижоре. Оно, видимо, и появилось в период, когда здесь расширялось торговое судоходство. В Клетях переваливали грузы с морских судов на озерно-речные ладьи, которые шли далее по Неве. Финский залив, его прибрежные территории, Нева, Ладожское и Онежское озера и окружающий их регион занимали узловое положение на скрещении главных водных и сухопутных путей, ведущих из глубины России к Балтийскому морю в страны Западной Европы. Именно поэтому, эти земли стали ареной почти непрерывной, ожесточенной борьбы между Новгородом, а затем централизованным русским государством и сопредельными державами - немецкими орденами и шведскими королевскими войсками.¹⁶ Описываемый регион принадлежит северной части обширной Водской пятины Господина Великого Новгорода, заселенной финно-угорскими племенами водь и ижора, и с как минимум с XI находящимся в торгово-культурной орбите Новгородской республики¹⁷. Со второй половины XII начинается, постепенно усиливаясь, соперничество за территории Прибалтики, Центральной и Южной Финляндии и Карельского перешейка между Господином Великим Новгородом и Шведским королевством.¹⁸ Началом западной экспансии в на северо-западе новгородских земель следует считать основание в устье р. Вуоксы Выборгского замка в 1293 г., ставшего центром шведского военного и торгового влияния в регионе¹⁹. Последовавшие на протяжении 30 лет военные действия привели к патовой ситуации: новгородские войска не могли изгнать шведов из западной Карелии, шведам же не удалось закрепиться в северо-западном

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

¹⁶ Изложено по: Сорокин П. Е. Ландскрона, Невское устье, Ниеншанц. СПб., 2001. С. 34-35, 62-63, 76-79; Селин А. А. К исторической топографии Невского устья // Древние культуры Центральной Азии и Санкт-Петербург. СПб., 1998. С.269-272; Гиппинг А.И. Нева и Ниеншанц. М., 2003. С. 320.

¹⁷ Шаскольский И. П. Борьба Руси против крестоносной агрессии на берегах Балтики в 12-13 вв. Л. Наука. 1978. С 29-30.

¹⁸ Киркинен Х. История Карелии с древнейших времен до Ништадского мира // История карельского народа. Петрозаводск, 1998. С 32-35.

¹⁹ Шаскольский И. П. Борьба Руси против шведской экспансии в Карелии конец XIII — начало XIV в. Петрозаводск, 1987. С. 43.

Приладожье. В 1323 г. между сторонами был подписан Ореховецкий мирный договор. Новгород уступал Шведскому королевству три погоста в западной Карелии: Саволакс, Яскис и Эуренпя. Граница между государствами проходила таким образом по южной по их восточной и южной конечности: от устья р. Сестры на побережье Финского залива и оттуда вверх по течению р. Сестры (Систербека), вплоть до ее истоков, и далее через болото, откуда брала р. Сестра свое начало, до его противоположного конца по водоразделу, вплоть до истока р. Сая, и вниз по ее руслу до впадения Саи в Вуоксу, а затем по Вуоксе до того пункта, где река делает резкий (крутой) поворот на север и где расположен гигантский валун - "Солнечный камень". Таким образом, граница делила пополам Карельский перешеек в направлении с юга на север и шла далее до бассейна оз. Сайма, а затем до побережья Ботнического залива там, где в него впадает р. Пюхайоки²⁰. Обследуемая территория лежит южнее линии исток р. Сестра- исток р. Сая и осталась в пределах орбиты Великого Новгорода, на северном фронтире его земель. Шведы не оставляли попыток закрепиться в невском устье. Так в 1300 году на мысу, образованном впадением Охты в Неву при участии западноевропейских фортификаторов была возведена крепость Ландскрона, в последствии разрушенная новгородцами.²¹ В прочем памятники эпохи средневековья (за исключением позднесредневекового могильника на Охтинском мысу) в округе исследований не известны. По мнению П.Е. Сорокина, опиравшегося на писцовые источники, на рубеже XV–XVI вв. формой освоения неевского устья были мелкие селения поземщиков занимавшихся торговлей и рыболовством.²² Правобережье Невы в районе р. Волковка принадлежало в это время к Спасскому погосту Ореховецкого уезда Водской пятины.²³ Противостояние между Московским государством и Швецией на Северо-западе не утихало, что закономерно приводило к обезлюдению территории. В ходе Ливонской войны в 5 ноября 1580 г. войсками Понтуса Делагарди была взята Корела а в течении 1580-81 гг. захвачен почти весь Карельский уезд. Территория оказалась под контролем шведов вплоть до Русско-Шведской войны 1590-95 г и заключения Тявзинского мира.²⁴ В 1609 г. в Выборге был заключён договор о передаче части земель на северо-западном фронтире Московского царства Швеции в обмен на военную помощь правительству Василия Шуйского против Лжедмитрия II и польской интервенции. Несмотря на активное недовольство (вплоть до принятия присяги Лжедмит-

²⁰Шаскольский И. П. Борьба Руси за сохранения выхода к Балтикому морю в XVI в. Л., 1987. С 126-140.

²¹ Сорокин П.Е. Предшественники Петербурга: Ландскрона - Невское устье – Ниеншанц. // Окрестности Петербурга Сайт. Электронный ресурс. URL: <https://www.aroundspb.ru/nienskans.html> (Дата обращения 18.03.2021).

²² Сорокин П.Е. О системе расселения в Приневье в допетровское время //Сельская Русь в IX–XVI вв. М. 2008.

²³ Карты Водской пятины и ее погостов в 1500 г. СПб., 1905. Л. 26.

²⁴ История Карелии с древнейших времен до наших дней. Петрозаводск, 2011. С. 104 -133

рию Корелой, Орешком и Псковом) договор был заключен и корпус Якоба Делагарди выдвинулся для снятия осады с Москвы. Передача уезда не состоялась, что привело к началу военных действий между Швецией и изможденным смутой Московским царством. 2 марта 1611 года после героического сопротивления Корела капитулировала и земли Водской пятины в том числе и в пределах изучаемой округи вошел в состав Швеции под названием Кексгольмский лен. В том же году в уже привычном для шведов месте - на охтинском мысу основан шанец для хранения боеприпасов – основа будущего города Ниеншанц.²⁵ Ситуация была закреплена Столбовским мирным договором 1617 г.²⁶ Обследуемый участок в это время принадлежит к Спасскому погосту Нотенборгского лена провинции Ингерманландия. Наиболее подробные Генеральная карта провинции Ингерманландии, составленная в 1678-1688 гг. Белиингом и Карта бывших губерний Иван-города, Яма, Капорья, Нэтеборга составленная в 1827 года. штабс-капитаном Бергенгеймом из материалов, найденных в шведских архивах на 1676 год. не фиксируют в левобережье р. Волковка. Согласно Сауло Кепсу, исследовавшему шведские источники по обследуемым территориям, не так далеко располагались деревни крупные, большей частью православные, в отличие от мест по дороге в Нарву, где преимущественно жили финны. Ближайшим к интересующему нас месту известным поселением была Волкова деревня, расположенная на р. Волковка северо-восточнее территории обследования. Впервые она упоминается в картах и шведских земельных книгах в 1618 г, однако появилась еще в период средневековья. Название деревни пошло еще со шведских времен, когда здесь находилась большая финская деревня Сутела. Происходило ее название от слова «суси» – волк. Сауло Кепсу предположил, что новгородские переписчики еще в средние века перевели это название на русский язык. Со временем оно перешло на проходившую тут речку, которая сначала звалась Черной, а потом Монастыркой (теперь часть речки, у лавры, называется Монастыркой, а южнее Обводного канала – Волковкой). Проживали в этой деревне до основания города ижоры, на XVII век было всего четыре двора. Расположенная западнее интересующего нас участка часть побережья Финского залива южнее дельты Невы была заселена довольно плотно. В районе совр. Проспекта Стачек располагалась д. Нибирино (Nibrinoby odhe), ближе к морю находилась деревня Федотова (Fedotoua), севернее в районе ул. Калинина располагалась д. Устия у Лахты (Vstia Vlachta), а рядом с ней Perchino Vlacta. Восточнее Перкино находилась д. Тимофеево, западнее в районе станции метро Кировский завод располагалась д. Йёрьево. Население этих мест преимущественно ижоры православного вероисповеданий. В последние годы

²⁵ Столбова Н.П. Охта. Старейшая окраина Петербурга. М., 2008.С.15.

²⁶ История Карелии с древнейших времен до наших дней. Петрозаводск, 2011. С. 115-119

шведского правления к ним в большом количестве присоединились финны. Во второй половине XVII вв. группа поселений южнее устья Невы: Лахта у Моря. Тимоево, Перкино у Лахта, Устия у Лахта, Йёрьево, Лаурова стали называться Аухтуа (Auchtoalla by, в дальнейшем - Автово). Северо-восточнее участка исследований располагалась деревня Купсила (от финского «silta» - мост) в источниках встречается Kuptzin By, Kupsinoua, Kopsonoua, Kubsili By, Kupsina by, Kupsilla и прочее. До нас сохранилось название «Купчино» давшее имя одному из муниципальных образований Петербурга. Население деревни составляли православные ижоры и польский помещик Кристофер Канарский.²⁷

Северная война 1700-1721 г. возвращает земли Ингерманландии под руку Российской Империи. В 1703 году русскими войсками под предводительством Б.П. Шереметьева берут Ниеншанц. В том же году был заложен Санкт-Петербург. В 1721 г. завоевания России в войне со Швецией закрепил Ништадский мирный договор²⁸. Оформление административных границ региона началось еще во время Северной войны. Первым «учинен над приращенными нашими войною наследственными провинциями, Ингриею и Карелиею, купно с Эстляндиею и иными издревле нам принадлежащими, генеральным губернатором» стал А. Д. Меншиков уже в 1704 г., приняв титул князя Ингерманландского²⁹. Постройка нового города в не самом удобном месте требовал от государства колоссальных усилий. Одним из сопутствующих мероприятий, стало устройство прямой дороги и Петербург-Новгород-Москва. По Перспективной дороге или Московскому тракту устраивали промежуточные станции – ямы. Планы середины-второй половины XVIII в. столетия фиксируют западнее обследованного участка одну из важнейших магистралей этого времени. - Сарскую дорогу³⁰ (с 1770 г - Царскосельская с 1800 г Большая московская, с 1878 г. в пределах города, севернее московской заставы и Лиговского канала, Забалканский проезд за его пределами - Московское шоссе, сейчас Московский проспект) соединявшую Петербург с Царским Селом и плодородными землями Ижорского плато. В XVIII в. на Царскосельской дороге была устроена одна из застав при въезде в город, получившая название «Московская» на С 1718 по 1721 год под руководством инженера Г.Г. Скорнякова -Писарева ведётся строительство Лиговского канала. Искусственный водоток прокладывался от реки Лика к Летнему саду. По замыслу авторов проекта канал должен был питать фонтаны сада за счет перепада высот, как это было выполнено в Петергофе. Однако ошибка в расчетах не позволила получить

²⁷ Кепсу С. Петербург до Петербурга. История устья Невы до основания города Петра. СПб, 2000, С. 60-64, 68.

²⁸ Ростунов И. И., Авдеев В. А., Осипова М.Н., Соколов Ю. Ф. История Северной войны. 1700-1721. М., 1987. С.176-178.

²⁹ Сорокин П. Е. Окрестности Петербурга. Из истории ижорской земли. СПб., 2017. С. 166.

³⁰ Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. СПб., 2013. С. 238.

нужный напор и канал стал служить городу в качестве основы для питьевого водопровода.³¹ В XVIII в. в месте пересечения Царскосельской дороги и Лиговского канала была устроена одна из застав при въезде в город, получившая название «Московская».³²

Во второй половине XVIII века начинается строительство Обводного канала началось в западной части в 1769—1780 е гг. и закончилось в 1833 году.³³ Канал стал границей городской черты Петербурга на юге вплоть до середины – второй половины XIX столетия. В январе 1780 г. административной реформой Екатерины II Петербургская губерния была реорганизована, в её составе выделены 7 уездов. Обследованная территория вошла в состав столичного Петербургского уезда. Обследуемая территория располагалась в южной части уезда в границах его обширной Московской волости. Граница с Софийским (Царско-Сельским) уездом проходила южнее Средней рогатки. Со второй половины XVIII население южного Приневья стремительно росло как за счет переселённых из центральной России крестьян, так и переселением немецких колонистов. Одним из таких поселений стала Среднерогатинская немецкая колония, состоявшая из 22 семей.³⁴ Русифицировалось и коренное ижорское население.³⁵ В 1774 году на Московской дороге, севернее Средней Рогатки дороге в местечке под названием "кикерикексен" (лягушачье болото) по приказу Екатерины Великой в честь Чесменского военного триумфа был заложен путевой дворцовый комплекс в духе романтизма. Земельные наделы вокруг дворца и прилегающая местность стали называться Чесма.³⁶ В 1838 году на московской заставе была построена колоннада с караульными будками. Постепенно само понятие «Московская застава» распространилось на район южнее её. В конце XVIII-начале XIX вв. это малозаселённая местность, позже – фабрично-заводской район. На рубеже XIX-XX веков здесь строятся знаменитые фабрики «Сименс-Шуккерт», «Динамо», «Скороход», «Невская фабрика механического производства обуви» и многие другие. В середине XIX века южнее Московской заставы и севернее Чесмы по повелению Александра II возникает Александрова Слобода. Первоначально поселение устраивалось как «дома для инвалидов войн с семьями».³⁷ В это же время начинается строитель-

³¹ Первушина Е.В. Мосты Петербурга. В прошлом, настоящем и будущем. СПб., 2021. С. 40.

³² Глезеров С.Е. Исторические районы Петербурга от А до Я. СПб., 2022. С. 319.

³³ Первушина Е.В. Санкт-Петербург: реки, мосты, острова. СПб., 2011. С. 238, 239.

³⁴ Шардунов В.Н., Ерохина О.В. Немецкие колонии Санкт-Петербургской губернии: появление и развитие в 1765-1800-х гг. // Журнал Фронтирных Исследований 2023. №1. С. 15-28; Сорокин П.Е. Окрестности Петербурга. Из истории ижорской земли. СПб., 2017. С. 228

³⁵ Шалыгина Н.В. Архаичные формы одежды води и ижоры // Древняя одежда народов Восточной Европы. М., 1986. С. 220–228

³⁶ Глезеров С.Е. Исторические районы Петербурга от А до Я. СПб., 2022. С. 606.

³⁷ Там же С. 30.

ство Николаевской железной дороги, соединившей два крупнейших города Российской Империи. Первые ветки транспортной артерии прошли восточнее участка экспертизы.³⁸ Екатерининское административное деление просуществует вплоть до советских административных реформ 1923 года.³⁹

Обобщая итоги историко-архивных изысканий следует констатировать что, обследуемый участок расположен на заболоченном водораздельном участке, мало перспективном для выявления археологических памятников от эпохи камня до позднего средневековья, за пределами благоприятных для поселений сухих возвышенностей и берегов водоемов. Для периода Новой и Новейшей истории на первое место в качестве источника информации выходит картография. Начиная с середины XVIII века планы столичного Петербурга и ближайших землевладений выполняются регулярно. Анализ доступных исторических карт, аэрофотосъемки и космоснимков по объекту экспертизы и его округе с XVII по XX столетие приведен ниже.

4. Обзор и анализ картографических источников.

Наиболее ранние поземельные описания района участка проектирования составлялись с конца XV в., но на протяжении XV – XVII столетий это были именно письменные описания, не сопровождавшиеся картами в нашем современном понимании. Составлявшиеся в это время карты служили целям общего представления о крупных географических объектах. Наиболее подробные Генеральная карта провинции Ингерманландия, составленная в 1678-1688 гг. Белиингоми Карта бывших губерний Иван-города, Яма, Капорья, Нэтеборга составленная в 1827 года. штабс-капитаном Бергенгеймом из материалов, найденных в шведских архивах на 1676 год, позволяют понять, как выглядел регион в XVI-XVII. Крупные населенные пункты соединяют тракты: один по восточному берегу Дудергофки идет от Duderhoff на восточном берегу Дудергофского озера к Nowicola в историческом центре современного Красного села. Другой от Nien через Nowicola к Iohannisdalh (в районе Русского-Высоцкого) за тем на Саруie далее на Нарву (позднее Нарвский тракт). В районе деревни Lahinoppowa от дороги на Нарву отходит ответвление дороги проходящей по краю второй террасы Приморской низменности к населённому пункту Tugis центру прихода Туго (Мартышкино, район современного Петергофа). Восточнее тракта на Дудергоф по левому берегу р. Волковка проходила дорога в Kupsilla (позднее – Купчино) соединявшая населенный пункт с Ньеном и дорогой по левому берегу Невы. Большая часть населенных пунктов в этом районе участка экспертизы располагалась по дудергофской дороге, либо стояла на

³⁸ Темкина В. В. Из истории круглого поворотного депо Николаевской железной дороги (наб. Обводного канала, д. 43) // История Петербурга. No 2 (69) СПб., 2013. С 95.

³⁹ Административно-территориальное деление Ленинградской области. Л., 1973. С.10.

берегу Финского залива или к впадающим в него малым рекам. Обследуемая территория находится восточнее дудергофского тракта и североо-западнее Kupsilla на обширной не заселенной территории заболоченного водораздела. Ближайшие населенные пункты –западнее, по дудергофскому тракту деревни Kivola; Rasirina, Lahinnoovwa и Autova. Ближайший расположенный южнее интересующего нас участка населенный пункт - деревня Pulkola на склоне Ижорского плато по дороге от устья Славянки в Duderhoff.

Первые карты XVIII века, охватывающие территорию г Санкт-Петербурга, созданные в начале – середине столетия, не включают территорию участка проектирования, поскольку в это время она находится далеко за границами города. При их привязке чаще всего участок проектирования оказывается за полем карты (напр. Карта Петербурга 1716 г.). Карты акватории Финского залива также не включают округу обследованного участка, поскольку она находится далеко от моря. Общие карты Санкт-Петербургской губернии начала -середины XVIII века (просмотрены 1727, 1730, 1734, 1742, 1745, 1749, 1750, 1764, 1770 и др.) годов при всей схематичности отражают ситуацию, аналогичную планам времен шведского владычества. В настоящей экспертизе для примера дана карта Ингерманландии 1734 года. Это крупномасштабный и крайне схематичный рисунок, позволяющий понять только общее расположение населенных пунктов относительно речной сети и Финского залива. Тем не менее план отражает главные изменения петровского времени: застройку берегов Невы и островов её устья, складывающуюся в г. Петербург, освоение южного берега Невской губы Финского залива «государевыми дачами» по краю второй террасы Предглинтовой низины и усложнение дорожной существовавшей дорожной сети Московским трактом и дорогой на Царскую мызу. Округа интересующего нас участка располагалась северо-восточнее пересечения последних и западнее Черной речке (г. Niger на карте 1734 года р. Волковка на позднейших картах). Населенных пунктов в этом месте план, как и остальные карты начала- середины XVIII столетия, не фиксирует.

В правление Екатерины II информативность картматериалов существенно увеличивается. Группа картматериалов и статистических источников, связанная с Генеральным межеванием земель Российской Империи, проведенным 1766-1788 гг. силами губернских и уездных землемеров при участии лучших офицеров Квартирмейстерской части, были значительно более подробными нежели схематичные планы начала и середины века.⁴⁰ Результатом этих работ стало появление в европейской части России полноценного кадастра. План Санкт-Петербурга 1776 года, План генерального межевания 1786 года, «Карта Санкт-Петербургской губернии и прилегающих областей, на 40 верст от Санкт-Петербурга,

⁴⁰ Постников А.В. Развитие картографии и вопросы использования старых карт. М.: Наука, 1985. С. 166.

нарисованная прапорщиком Соколовым 1 марта 1792 года и другие доступные карты второй половины XVIII в. фиксируют южнее устья Невы и восточнее Финского залива следующую картину: к западу от участка экспертизы проходит Нарвский тракт, к северу Нарвская застава и Вологодская Ямская Слобода, к западу Петергофская дорога. У Ямской Слободы заканчивается Московский тракт. От Сенной площади по линии север-юг отходит Обуховская улица, за пределами города превращающаяся в Царскосельскую дорогу. Московская и Царскосельская дорога пересекаются в Средней Рогатке, где расположен Путевой дворец. Южнее рогатки по Царскосельской дороге находится Слобода колонистов (Среднерогатинская немецкая колония). Округа интересующего нас участка расположена севернее колонии и восточнее Царскосельской дороги. Представляет собой залеченный участок южнее Лиговского канала, между сельхозугодиями по Царскосельской дороге и р. Волковкой (тогда – Черной).

Аналогичным образом – в на заболоченных не угодьях объект экспертизы отображают карты начала XIX века: «План Петербурга авторства Савинкова» (1804 г.), «Карта окружности Санкт-Петербурга 1810 года» (Alexander Wilbrecht), «Семитопографической карте, включающей окружность Санкт-Петербурга», сочиненную майором Теслевым (1810 г.), «Топографической карте окружности Санкт-Петербурга» (1817 г.), «Плане города С. Петербурга, составленном на основании топографической съёмки 1828 года и дополнительных сведений» (автор А.Л. Майер, план отражает состояние местности 1828-1830 гг.).

Значительные изменения в точности создаваемых карт, количестве и качестве топографической нагрузки связаны с работой деятельностью генерал-майора, (с 1831 г. генерал-лейтенанта) Ф.Ф. Шуберта в качестве директора Военно-топографического и гидрографического депо и руководителя Корпуса топографов. С 1820 года под его руководством проводится триангуляция и топографическая съёмка Петербургской и других губерний Империи, чертятся карты и лоции, точность которых превосходит карты предшествующего времени.⁴¹ На «Топографической карте Санкт-Петербургской губернии» масштаба 1 верста в 1 англ. дюйме, надёжно совмещающейся с современными картами, фиксирует в округе проектирования луг между двумя мелиорационными каналами, восточнее сельхозугодий Московской заставы и Большой Московской дороги и западнее р. Волковка. Так же показана местность в районе участка проектирования на всех картах, выпущенных на основе указанной (3-х- и 10-верстках).

⁴¹ Глушков В.В. История военной картографии в России (XVIII - начало XX в.) М., 2007. // Геопортал русского географического общества. Сайт. [Электронная публикация] URL: https://geoport.ru/geoteka/glushkov2007_23?ysclid=mhamznpcst997365007

Аналогичным образом – на мелиорированном лугу, объект экспертизы отображается на картах середины XIX столетия: «Карта Петербурга из Указателя жилищ и зданий авторства Аллера 1822, План Петербурга в царствование Николая I с 1833 по 1838, карте окрестностей Петербурга в атласе Флемминга (1854 г), карта Петербурга издания Кораблева и Сирякова, трехверстной военно-топографической карте Санкт-Петербургской губернии, изданной в 1855 г., военно-топографической карте С.-Петербургской и Выборгской губерний 1868 г. с той лишь разницей что логистика округа интересующего нас участка к середине столетия дополнительно была дополнительно осложнена веткой Николаевской, прошедшей через Купчино пересекающей р. Волковка в районе Холерного кладбища.).

На картах второй половины XIX начала XX столетия, несущих еще большую топографическую нагрузку и весьма надежно совмещающихся с современными, участок проектирования уверенно показан как не застроенный и расположенный на мелиорированных сельхоз угодьях. Военно-топографическая карта С.-Петербургской губернии 1890 г. Многочисленные атласы окрестностей Петербурга (например атласы Гаша, Юнга, Зубковского и прочие), топографическая карта южных окрестностей Санкт-Петербурга 1913 г и двухверстовая карта центра Санкт-Петербургской губернии 1913 года фиксируют дальнейшее разрастание железнодорожной сети в округе объекта экспертизы.. Карты С. Петербургской губернии, выпущенные в Российской Империи в начале XX века и финские топопланы 20-30 х гг. рисуют аналогичную картину с той лишь разницей что севернее территории интересующего нас участка в 1916-1929 гг. прокладывают южное железнодорожное полукольцо Ленинграда.⁴²

В Советской республике ситуация существенно меняется. Современная уличная сеть сформировалась в начале 30х гг. XX века после продления Нарымского проспекта (с 1961 г. проспекта Юрия Гагарина) на юг и продления Благодатного переулка от Свеаборгской улицы до Нарымского проспекта.⁴³ Эти изменения фиксируют план Ленинграда 30-х годов и аэрофотосъемка Luftwaffe времени Великой отечественной войны: по западной стороне проспекта Юрия Гагарина прослеживается жилая застройка, через благодатную улицу севернее участка работ также фиксируются малоэтажные жилые дома, западнее участка работ видны промышленные строения. По участку экспертизы план 30-х годов аэрофотосъемка Luftwaffe отмечают отсутствует застройка участка работ и на советском космоснимке 1966 года в северной части участка прослежено длинное складское помещение, в

⁴² Критский С. В. История строительства южного полукольца Петербургского железнодорожного узла. // Исторические аспекты науки и техники. Известия ПГУПС № 3. СПб., 2015.

⁴³ Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. СПб., 2013. С. 77,491

плане прямоугольное, ориентировано по линии восток -запад. Снимки 1972 и 1975 годов фиксирует в восточной части еще одну складскую постройку, вытянутую вдоль проспекта Юрия Гагарина и заходящую в пределы объекта экспертизы северной стороной. Космоснимки выполненные в 80-е гг. XX века не затрагивают участок экспертизы.

Спутниковые съемки ресурса Google Earth доступные в хронологическом порядке позволяют проследить современную историю застройки и эксплуатации участка экспертизы. За период в 2000 по 2004 год космоснимки не отмечают сплошной застройки участка экспертизы. В его восточной части фиксируются зелёная поросль и кустарники (согласно топографическому плану геолого-геодезической службы Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга в этой части участка располагается бомбоубежище). В западной части съемка отмечает пустырь и импровизированную автостоянку. На съемке 2004 года в западной части участка появляются два промышленных здания, прямоугольных в плане, вытянутые по линии север-юг. Такая застройка участка сохранилась до наших дней. Последние съемки проводились в 2025 году и прослеживали в границах участка экспертизы ситуацию аналогичную съемке 20024 года..

Обобщая итоги историко-картографических изысканий следует констатировать что обследуемый участок в период с XVII по XIX столетие располагался за пределами известных исторических населенных пунктов. Известно, что с последней четверти XVIII столетия до 20 х гг. XX века он располагался в границах мелиорированных сельхоз угодий и возможно использовался под распахку. В 1930-е годы участок находится в городской черте. В советское время используется под бомбоубежище и складские помещения. Существующая застройка западной части выполнена в период с 2002 по 2004 год.

5. Общие сведения о земельном участке.

Обследованный участок объекта «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27)» в плане близкий к прямоугольнику многоугольник, вытянутый длинной стороной по линии запад-восток. Размеры участка 91х49,68 м. Площадь участка с кадастровым номером 78:14:0007622:27 составляет 4286 м². Участок расположен на северо-западной окраине муниципального округа Гагаринское в северо-восточной части Московского района Санкт-Петербурга. Западной границей выходит на проспект Юрия Гагарина. На момент визуального осмотра (25 сентября 2025 г.) западную часть объекта экспертизы занимали здания магазина и мастерских.

В восточной располагается спецсооружение (бомбоубежище) по верху поросшее кустами ивы. Рельеф участка выровненный, имеет полностью искусственное антропогенное происхождение. Западная часть участка не занятая строениями заасфальтирована высотные отметки колеблются в пределах 6,9 – 7,09 в Балтийской системе 1977 года. В восточной части расположен холм бомбоубежища перепад высот от вершины к краям 9,89 -9,02 БС. За пределами сооружения нивелировочные отметки колеблются в пределах 6,68-7,63 м. Перечень характерных точек границ земельного участка содержится в градостроительном плане земельного участка. Согласно предоставленному градостроительному плану земельного участка, проект планировки участка не разрабатывался и не утвержден.

6. Анализ документации.

6.1. Топография участка (по Топоплану).

На подготовительном этапе экспертизы заказчиком был предоставлен актуальный топографический план, выполненный геолого-геодезической службой Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга с нанесёнными на него действующими коммуникациями. Аудит существующих сетей проводился осенью 2025 года. Отчёта по инженерно-геодезическим изысканиям к плану не прилагалось.

Западная часть участка с кадастровым номером 78:14:0007622:27 занята двумя капитальными каркасными строениями, занятыми на момент осмотра участка магазинами и автосервисом (северное строение) и мастерскими (южное строение). Здания подключены к теплосети, водопроводу и канализации. В промежутке шириной в 10 м между зданиями заложены водопровод и канализация. В восточной располагался углубленный в грунт комплекс бомбоубежища. Холм постройки порос кустами ивы и другими мелкими лиственными деревьями. Севернее бомбоубежища проложены сети канализации, восточнее – высоковольтные кабели, проходящие линейные водопровод и теплосеть. По южному краю заложены линейный водопровод и теплосеть, и подводный водопровод и электрокабели.

Предоставленная в отчете топографическая съемка фиксирует участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27 как испещренную коммуникациями индустриально-промышленную территорию с искусственным рельефом, сформировавшимся в период с 1970-2004 гг. Перепад высот составляет от 6,68 к 9,89 (с учетом холма бомбоубежища) в Балтийской системе высот 1977 г. Археологическая шурфовка участка с к/н 78:14:0007622:27 видится бессмысленной из-за полного уничтожения культурных напластований и почвенных слоев капитальной застройкой с 1970-2004-х гг. и прокладкой сопутствующих коммуникаций.

6.2. Инженерно-геологические изыскания (по ИГИ)

В мае-июле 2019 года бригадой ЗАО «ЛенТИСИЗ» под руководством геолога Воронова О.И. на земельном участке, отведённом под реализацию объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27)» были проведены геолого-разведочные работы. В ходе работ в мае-июле 2019 года было пробурено 3 скважины. Лабораторные работы проводились в мае-июле 2019 года под руководством начальника лаборатории Шевченко Е.А.

Геологическое строение исследуемого участка до глубины 40,0 м представлено современными техногенными (t IV) образованиями, верхнечетвертичными озерно-ледниковыми (lg III) и ледниковыми (g III) отложениями, отложениями нижнего отдела кембрийской системы (Є1).

С поверхности отложения перекрыты асфальтом и щебнем мощностью 0.1-0.2 м.

Исследованиями прослежены следующие напластования:

- 1) Четвертичная система – Q. Современные отложения – Q IV. Техногенные образования – t IV. Современные техногенные образования представлены насыпными грунтами, слежавшимися: пески разной крупности, серо-коричневые, влажные, с дресвой и щебнем до 10%; супесями с кирпичным щебнем, обломками бетонных плит, супеси с редким щебнем, местами с органическими веществами и гнездами заторфованным грунтом. Срок отсыпки более 10 лет. Залегают под щебнем и асфальтом (абс. отм. кровли от 6.40 до 7.10 м). Мощность составляет от 0.95 до 2.40 м.
- 2) Верхнечетвертичные отложения – Q III. Озерно-ледниковые отложения – lg III. Верхнечетвертичные озерно-ледниковые отложения залегают под техногенными на глубине 1.30-1.80 м (абс. отм. кровли от 5.35 до 5.61 м), общая мощность отложений варьирует от 4.10 до 8.40 м. Отложения представлены глинами мягкопластичными, суглинками мягкопластичными, суглинками текучими ленточными, суглинками текучими слоистыми, суглинками текучепластичными.
- 3) Ледниковые отложения – g III. Верхнечетвертичные ледниковые отложения залегают под озерно-ледниковыми отложениями на глубине 5.90-10.00 м (абс. отм. кровли от минус 2.79 до 1.25 м), мощность варьирует от 12.20 до 17.70 м. Отло-

жения представлены суглинками мягкопластичными, песками пылеватыми, суглинками полутвердыми, глинами твердыми (отторженцы нижекембрийских глин), суглинками твердыми, супесями твердыми.

- 4) Кембрийская система Нижний отдел – Є1. Нижекембрийские отложения залегают под верхнечетвертичными ледниковыми отложениями на глубине 22.20-25.50 м (абс. отм. кровли от минус 18.61 до минус 14.99 м), вскрытая мощность достигает 17.80 м. Отложения представлены глинами твердыми.

На основании представленной в ИГИ геоморфологической и физико-географической характеристики, визуального осмотра и данных анализа 3 буровых колонок необходимо констатировать, что напластования в границах проектируемого объекта «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27)» сложены техногенными балластными напластованиями лежащими на минеральных грунтах сформированных Балтийским приледниковым озером. Указанные верхнечетвертичные отложения являются материковыми для археологических памятников Санкт-Петербурга и его окрестностей. Таким образом материалы геологического бурения констатируют уничтожение почвенного слоя на участке проектирования с последующей его заменой планировочными подсыпками.

6.3. Археологические исследования (по Техотчету)

22 сентября 2025 года экспедицией И.П. Аврух под руководством Н.А. Заботина был обследован земельный отвод объекта «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С. Земельный отвод обследованный Никитой Александровичем отстоит от участка с кадастровым номером 78:14:0007622:27 на 100 метров севернее, находится в аналогичной геоморфологической и историко-культурной ситуации. Этот вывод легко подтверждается исторической картографией. На предварительном этапе были проведены камеральные исследования: анализ исторических и современных карт, топографических условий участка обследования. Осуществлен сбор и анализ информации, архивных и письменных источников о наличии на изучаемой территории объектов археологического наследия. Изучена археологическая научная литература, посвященная данной территории. Известные археологические и историко-архитектурные памятники были нанесены на карту с целью выявить их местоположение относительно территории работ. В результате была написана историческая справка.

Объем археологических работ был определен методикой полевых исследований, изложенной в Положении. В ходе археологического обследования производился визуальный осмотр местности с целью фиксации возможных выходов культурного слоя и остатков древних сооружений.

Полевым исследованиям предшествовал этап ознакомления с литературными, архивными и музейными материалами, касающимися памятников истории и культуры и территорий, на которых предполагалось проведение исследований.

Перед началом землеуглубительных работ (шурфовки) был произведен визуальный осмотр с обязательной фотографической фиксацией. Выбор места закладки определялся в соответствии с объективной физико-геоморфологической ситуацией на местности. Поиск места для его постановки существенно осложнил тот факт, что обследуемый участок был полностью заасфальтирован и испещрен действующими коммуникациями (зачастую не отраженными на предоставленном заказчиком плане). После визуального осмотра для шурфовки была выбрана ровная асфальтированная площадка автостоянки в западной части участка с кадастровым номером 78:14:0007622:5. Согласно предоставленному заказчиком плану коммуникации в границах выбранного участка отсутствовали. Асфальт, дорожную одежду и нивелировочные подсыпки было решено снимать землеройной техникой. Шурф под выборку экскаватором был разбит 2х3 м. заложено. Шурф был выбран в один условный пласт на 1,94 м от дневной поверхности (с учетом прокопа материкового грунта). На уровне около -1,6 м от условного ноля стали обильно поступать грунтовые воды, изрядно осложнившие выборку грунта и сделавшие невозможной фиксацию выхода материкового грунта. Ручная откачка воды результатов не дала. Находок в шурфе не выявлено, культурный слой отсутствует. По окончании работ – рекультивирован.

Шурфовкой прослежены слои асфальтового покрытия и привезенные подсыпки второй половины XX столетия. Под ними исследован стерильный слой торфа, лежащий на стерильном материковом грунте. В результате археологического обследования (разведка) памятники археологии не выявлены, культурные отложения, комплексы и археологические материалы, отвечающие признакам объекта культурного наследия, не зафиксированы, местонахождения археологических артефактов отсутствуют.⁴⁴

⁴⁴ Заботин Н.А. Технический отчет о проведении археологических разведок на территории земельного участка объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С в Московском муниципальном районе Санкт-Петербурга в 2025 году. (Открытый лист №Р018-00103-00/030033552 от 26 августа 2025 г.)

Обоснование выводов экспертизы

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

1. Представленная заказчиком на экспертизу техническая документация по составу и содержанию соответствует требованиям Федерального закона № 73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» от 25.06.2002 г. (№ 73-ФЗ)/

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

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

4. Археологические исследования проведенные ранее в Московском районе Санкт-Петербурга (в том числе и в ближайшей округе участка объекта «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27)») археологических памятников не выявили.

5. Изученный в ходе экспертизы комплекс исторической картографии, научных публикаций, археологических и письменных источников позволяет утверждать, что участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27 располагался в заболоченной низине левого берега р. Волкова. Вероятность выявления памятников археологии эпох камня- средневековья равна нулю. Несмотря на проведённую в начале XIX столетия мелиорацию сельхоз освоения территории участка не велось вплоть до XX годов XX столетия и стала возможна только в середине XX столетия после прокладки Нарымского проспекта (совр. Юрия Гагарина) и применения значительного искусственных подсыпок, привозимых грузовым автотранспортом и укладываемых землеройной техникой.

6. Инженерно-геологическими изысканиями в 3 буровых скважинах зафиксированы техногенные балластные напластования, лежащие на минеральных грунтах, сформированных Балтийским приледниковым озером. Таким образом геологобурение подтвердило информацию о полном уничтожении почвенного слоя участка с кадастровым номером 78:14:0007622:27 в ходе предпроектной подготовки и строительных работ середины XX -XXI вв.

7. Актуальный на 2025 год топографический план с нанесенными коммуникациями фиксирует застройку более 80% участка капитальными сооружениями на углубленном в грунт фундаменте. Через не застроенные участки проложены многочисленные, в том числе и линейные коммуникации. Перспективность археологической разведочной шурфовки при таком уровне антропогенного освоения участка оценивается как нулевая.

8. В сентябре 2025 года в 100 м севернее участка с кадастровым номером 78:14:0007622:27 экспедицией И.П. Аврух под руководством Н. А. Заботина обследован участок с кадастровым номером 78:14:0007622:5. Меньшая плотность застройки позволила археологам с помощью строительной техники заложить и исследовать шурф размерами 3х2 м. Стратиграфия его западного борта проследила слои асфальтового покрытия и привезенные подсыпки второй половины XX столетия. Под ними исследован стерильный слой торфа, лежащий на стерильном материковом грунте. Таким образом археологическими разведками подтверждена информация, полученная нами по средствам историко-культурного и картографического анализа, а также сведения геологобурения.

По итогам анализа представленной документации факт отсутствия объектов, обладающих признаками объектов культурного (археологического) наследия на земельном участке по объекту: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27)», считать доказанным. Необходимость проведения полевых археологических работ (разведок) на участке изысканий отсутствует.

Вывод

Экспертом сделан вывод о возможности (**положительное заключение**) проведения земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ в границах земельного участка по объекту: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27)», в связи с

отсутствием на указанном земельном участке выявленных объектов культурного (археологического) наследия и объектов, обладающих признаками объектов культурного (археологического) наследия

К.Э. Герман

25 декабря 2026 г.

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

Перечень приложений к экспертизе:

Приложение 1. Альбом иллюстраций.

Приложение 2. Копия договора подряда с экспертом.

Приложение 3. Копия документов об аттестации государственного эксперта;

Приложение 4. Копии документов, предоставленных Заказчиком:

- Копия письма Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга № 01-43-17920/25-0-1 от 14.07.2025.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27.
- Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007622:27.
- Заботин Н.А. Технический отчет о проведении археологических разведок на территории земельного участка объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С в Московском муниципальном районе Санкт-Петербурга в 2025 году. (Открытый лист №P018-00103-00/030033552 от 26 августа 2025 г.)

Приложение 1

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных по объекту:

«Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г.

Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный участок с кадастровым номером

78:14:0007622:27)»

Альбом иллюстраций.

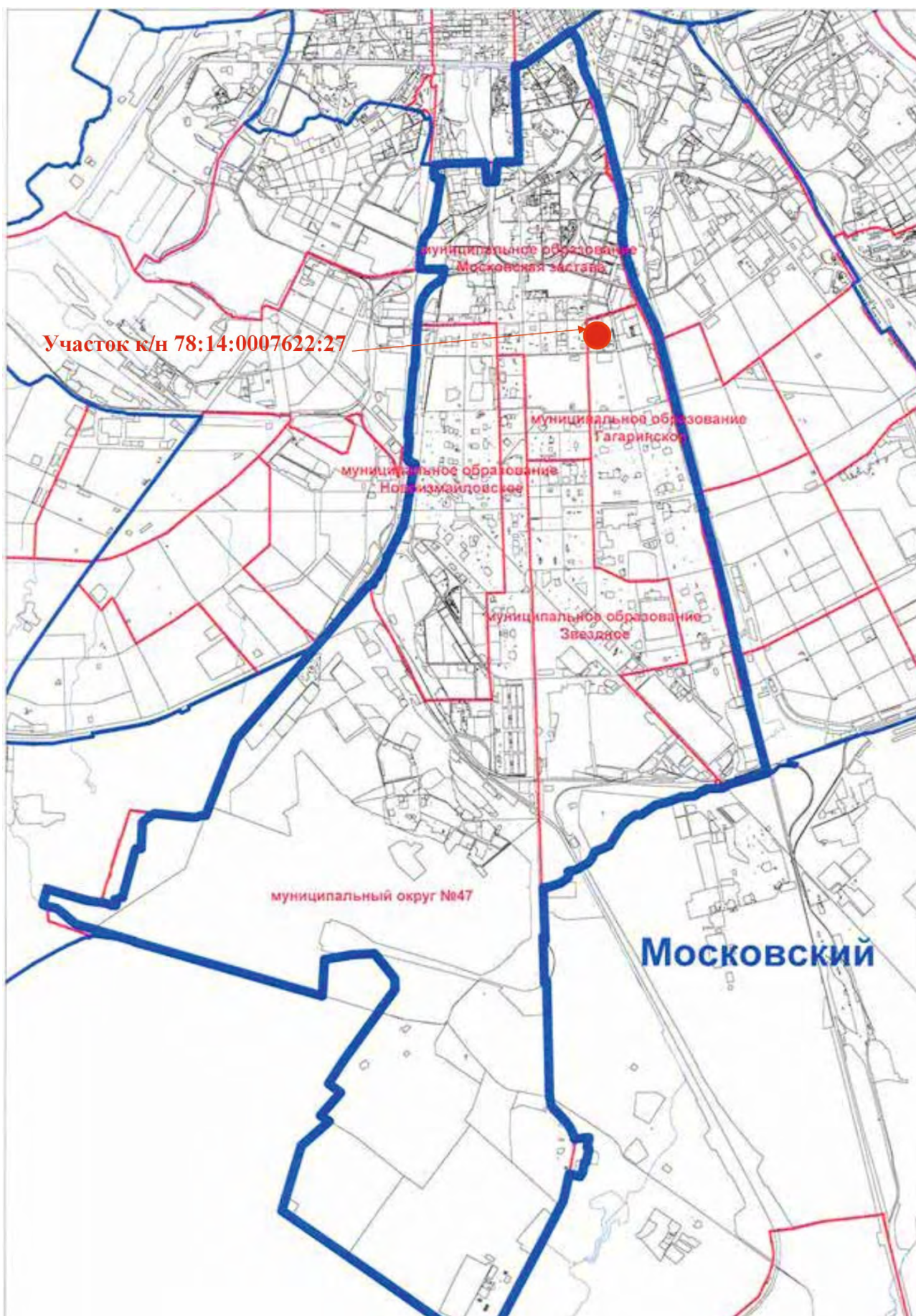


Рис. 2. Место проведения работ на не масштабированной схеме территориально-административного деления Московского муниципального района Санкт-Петербурга.



Рис. 3. Участок к/н 78:14:0007622:27 по адресу г. Санкт-Петербург, Кузнеческая улица, дом 52 на фрагменте цифровой объектовой схемы (справочный слой из открытых данных). Использованы данные портала пространственных данных Национальная система пространственных данных <https://nspd.gov.ru/>. Дата обращения: 06.12.2025

г.



Рис. 4. Участок к/н 78:14:0007622:27 по адресу г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 на масштабированном космоснимке интернет ресурса Google Earth (<https://www.google.com/earth>). Дата обращения: 06.12.2025 г.

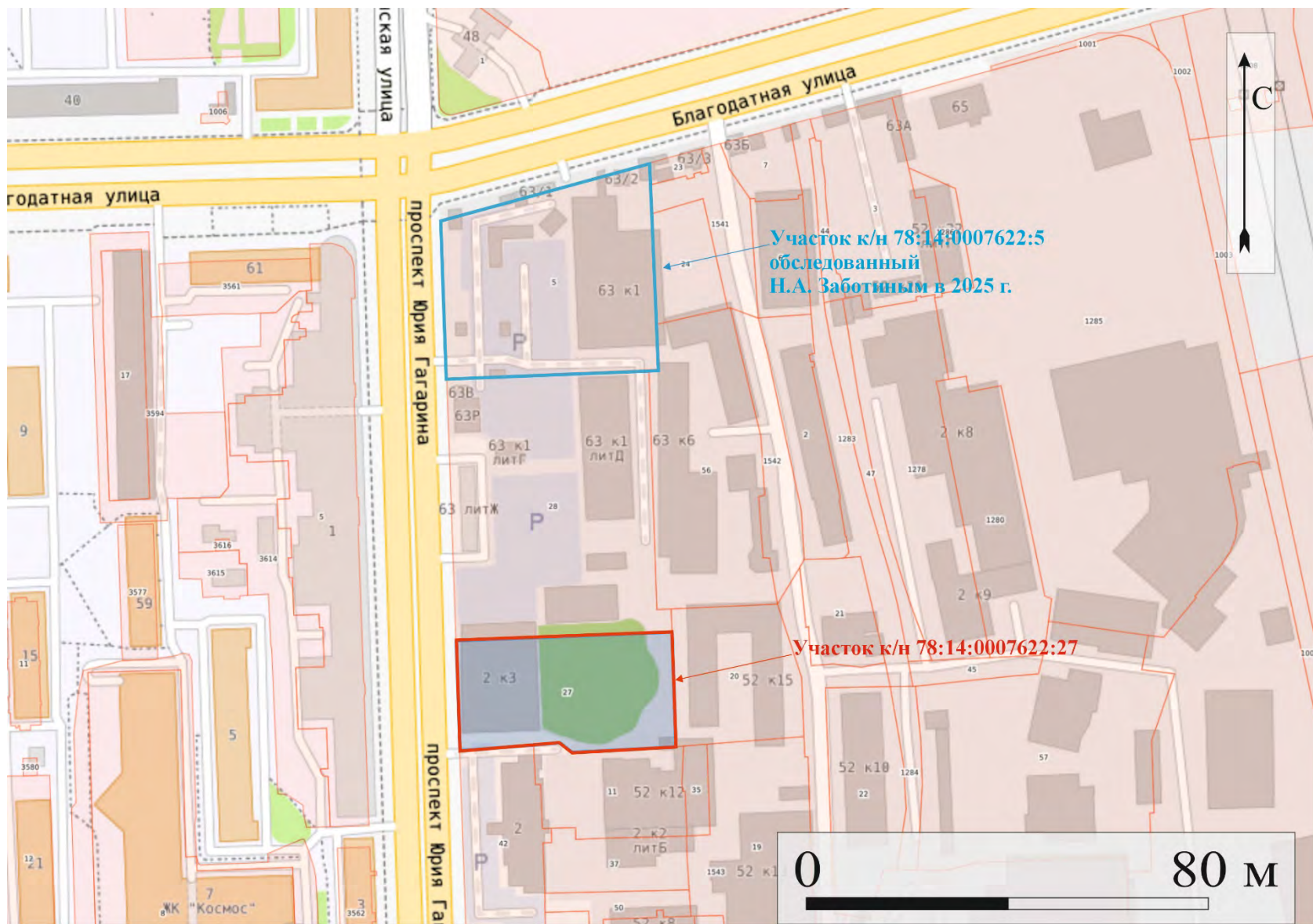


Рис. 5. Участок к/н 78:14:0007622:27 по адресу г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 на масштабированном фрагменте публичной кадастровой карты России. Использованы данные портала пространственных данных Национальная система пространственных данных <https://nspd.gov.ru/>. Дата обращения: 06.12.2025 г.

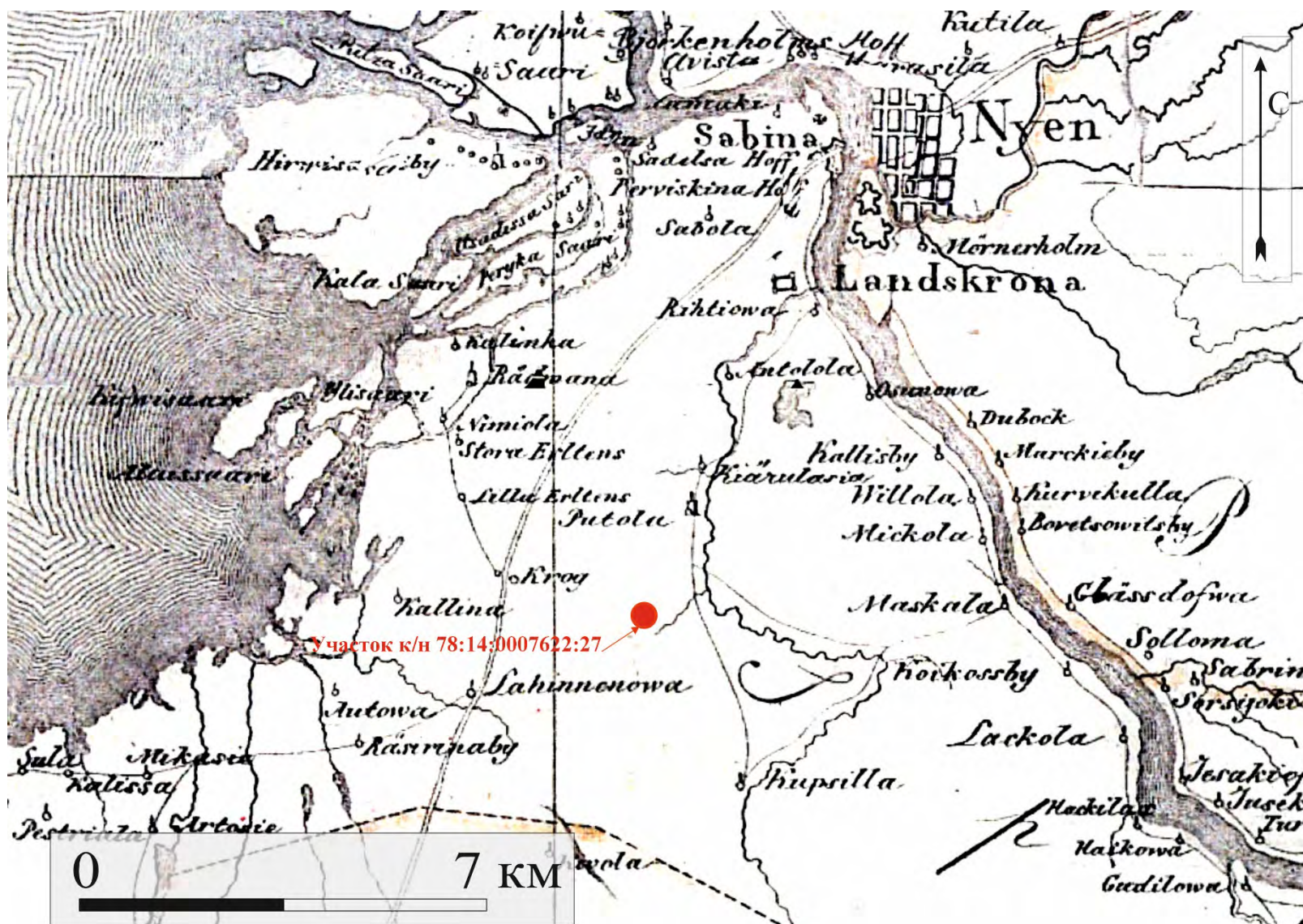


Рис. 7 . Месторасположение объекта экспертизы на фрагменте Карты бывших губерний Иван-города, Яма, Капорья, Нэтеборга составленной по масштабу 1:210000 1827 года. под присмотром Генерал-Майора Шуберта Генерального Штаба Штабс Капитаном Бергенгеймом 1м из материалов, найденных в Шведских Архивах показывающая разделение и состояние онаго края в 1676 году. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 06.12.2025 г.



Рис. 8 . Месторасположение объекта экспертизы на фрагменте Генеральной карты провинции Ингерманландия, составленная в 1678-1688 гг. Белингом. Использованы материалы интернет-ресурса Окрестности Петербурга (https://www.aroundspb.ru/karty/152/sg_1678_beling.html). Дата обращения: 06.12.2025 г.



Рис. 9. Месторасположение объекта экспертизы на фрагменте геометрического генерально плана Санкт-Петербургского уезда 1734 г. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 06.12.2025 г.



Рис. 10. Месторасположение объекта экспертизы на карте Санкт-Петербургской губернии 1792 года. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 06.12.2025 г.



Рис. 11. Месторасположение объекта экспертизы на семи топографической карте окрестности С.Петербурга и Карельского перешейка 1810 г. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 06.12.2025 г.



Рис. 13. Месторасположение объекта экспертизы на трехерстной топографической карте С.-Петербургской губернии 1855 г. Ф.Ф. Шуберта. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 06.12.2025 г.

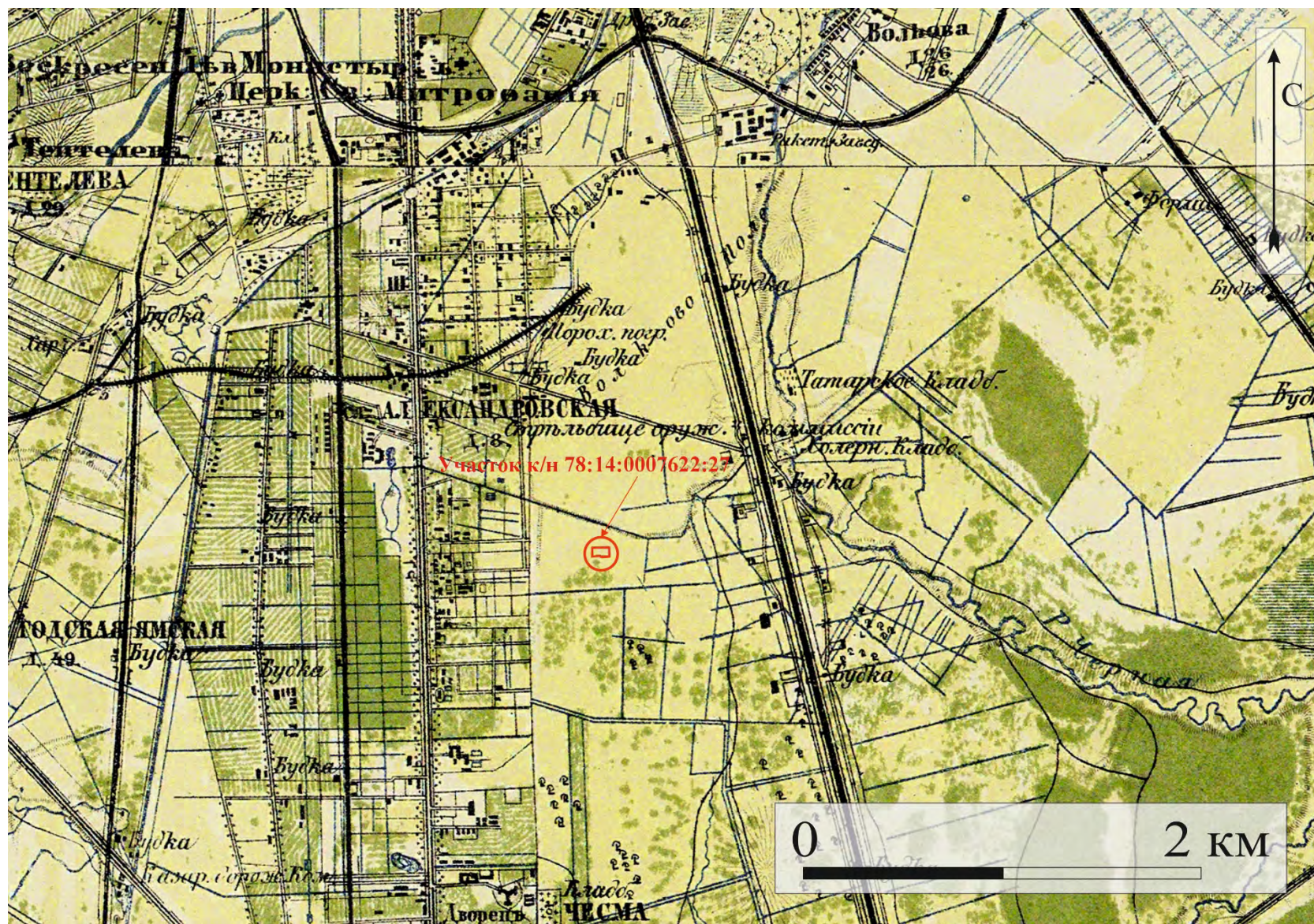


Рис. 14. Месторасположение объекта экспертизы на военно-топографической карте С.-Петербургской и Выборгской губерний 1868 г. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 06.12.2025 г.

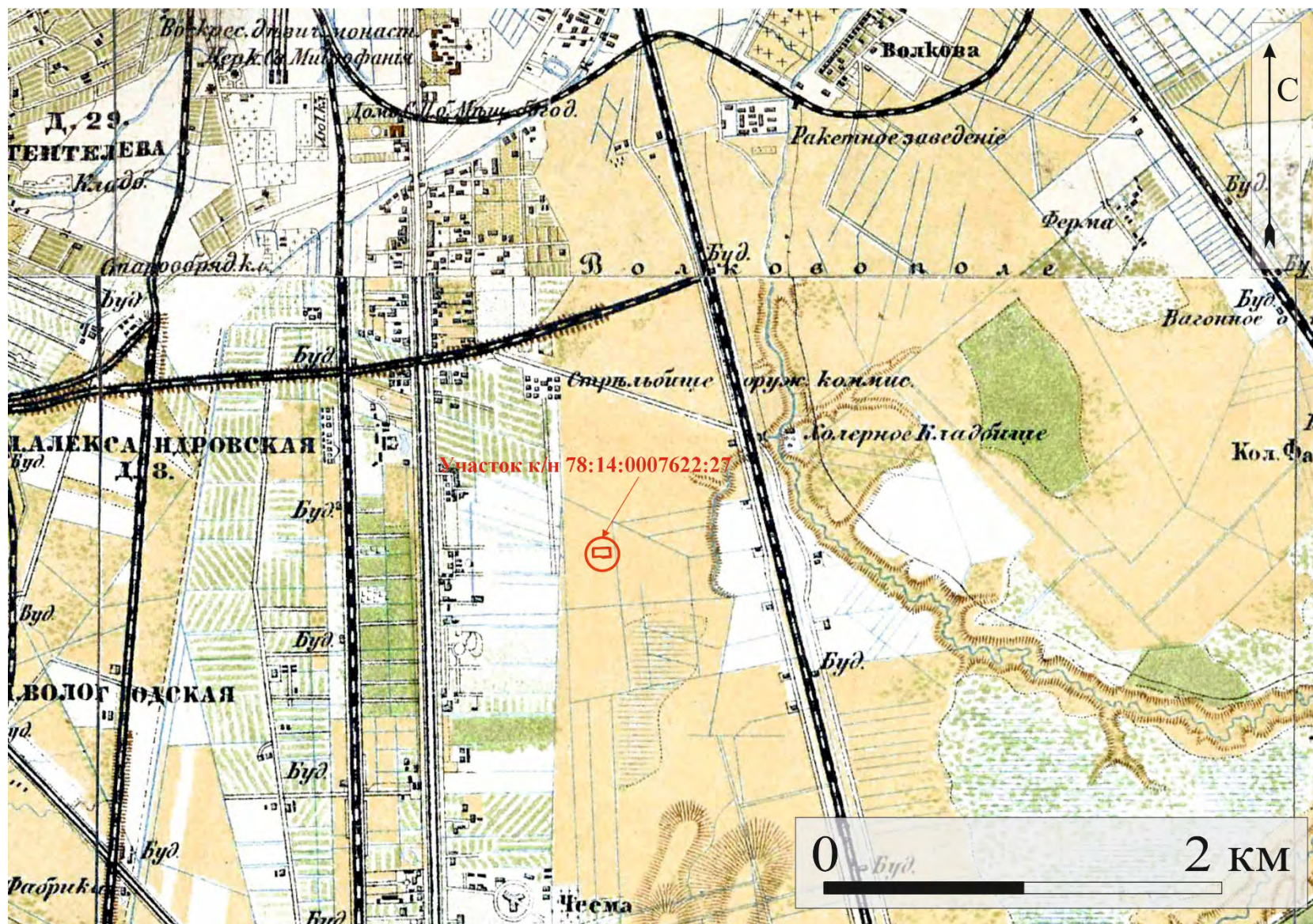


Рис. 15. Месторасположение объекта экспертизы на военно-топографической карте С.-Петербургской губернии 1890 г. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 06.12.2025 г.

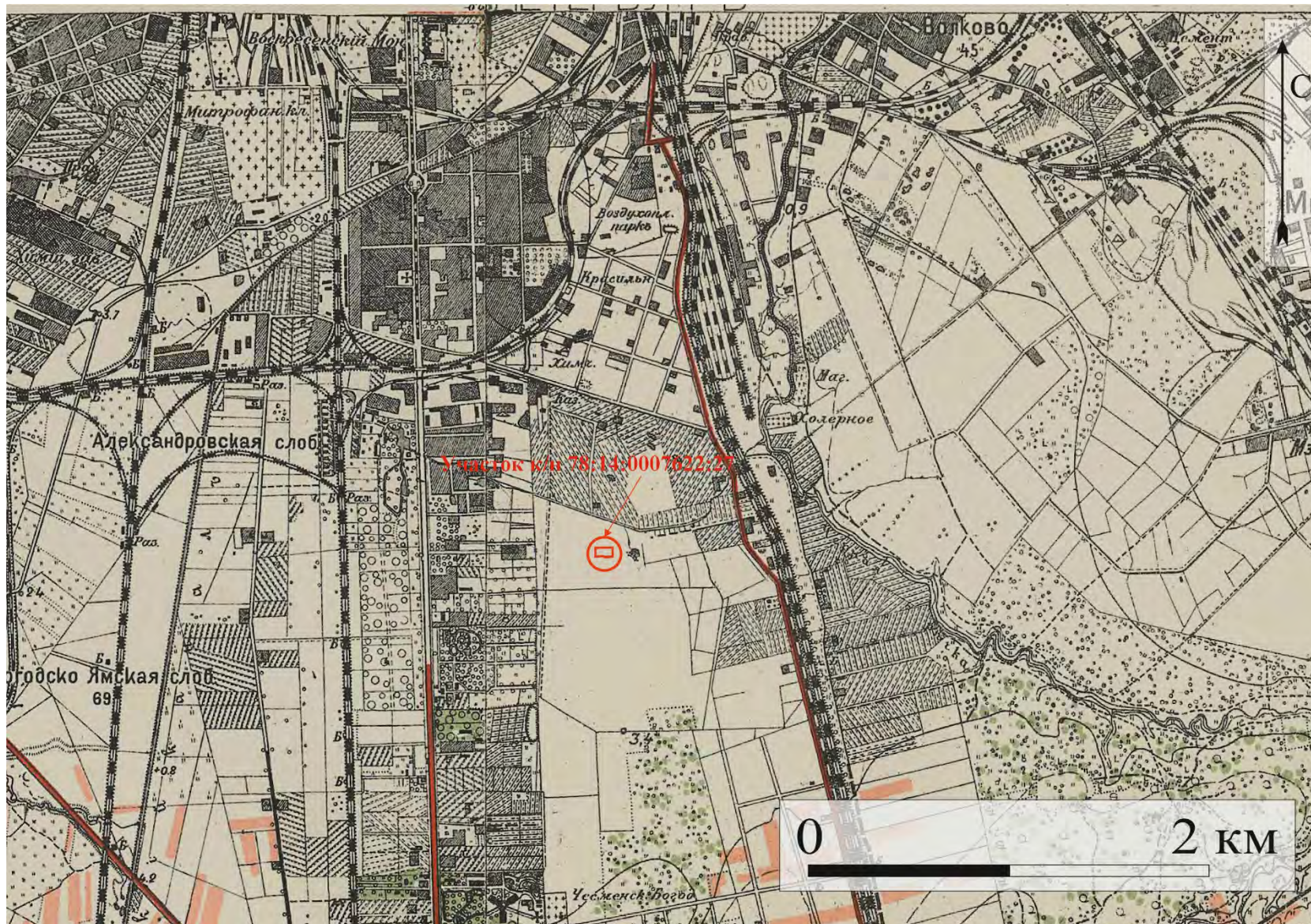


Рис. 16. Месторасположение объекта экспертизы на топографической карте южных окрестностей Санкт-Петербурга 1913 года. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 06.12.2025 г.

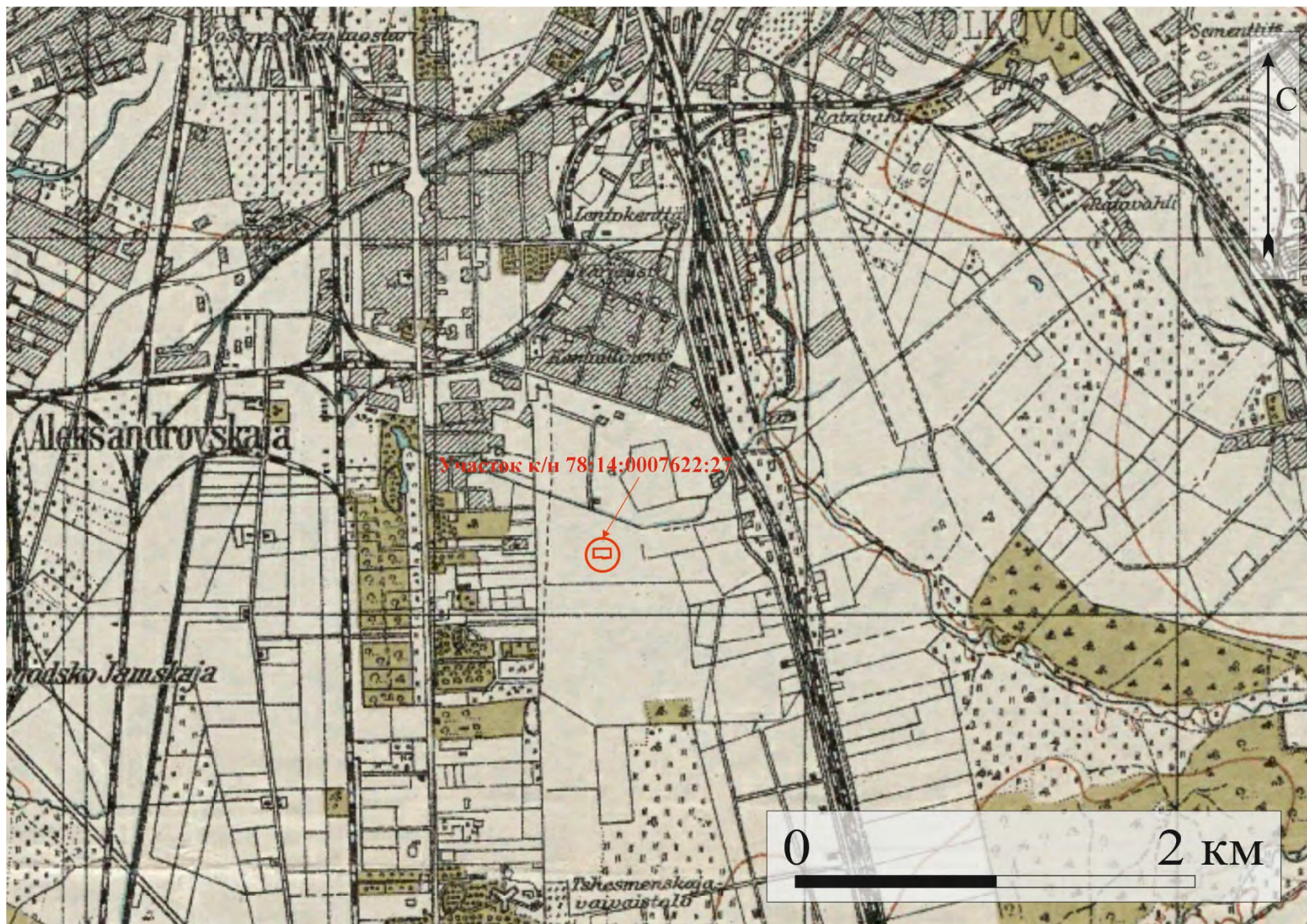


Рис. 17 Месторасположение объекта экспертизы на фрагменте финской карты Ленинградской области 1920-х годов. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 06.12.2025 г.

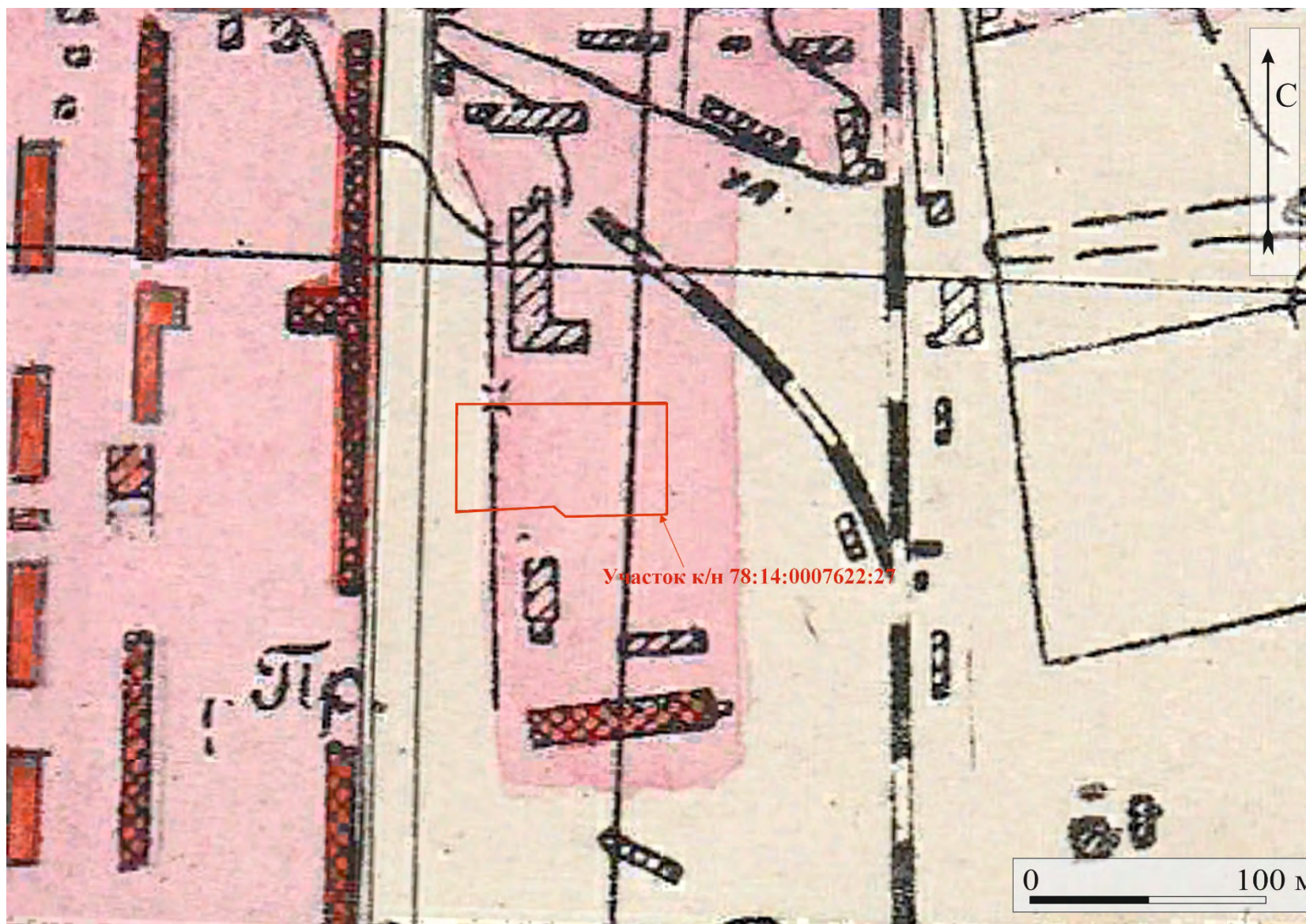


Рис. 18. Месторасположение объекта экспертизы на фрагменте карты Ленинграда 1930-х гг. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 06.12.2025 г.



Рис. 19. Месторасположение объекта экспертизы на фрагменте аэрофотосъемки Luftwaffe 1939-1942 гг. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 06.12.2025 г.

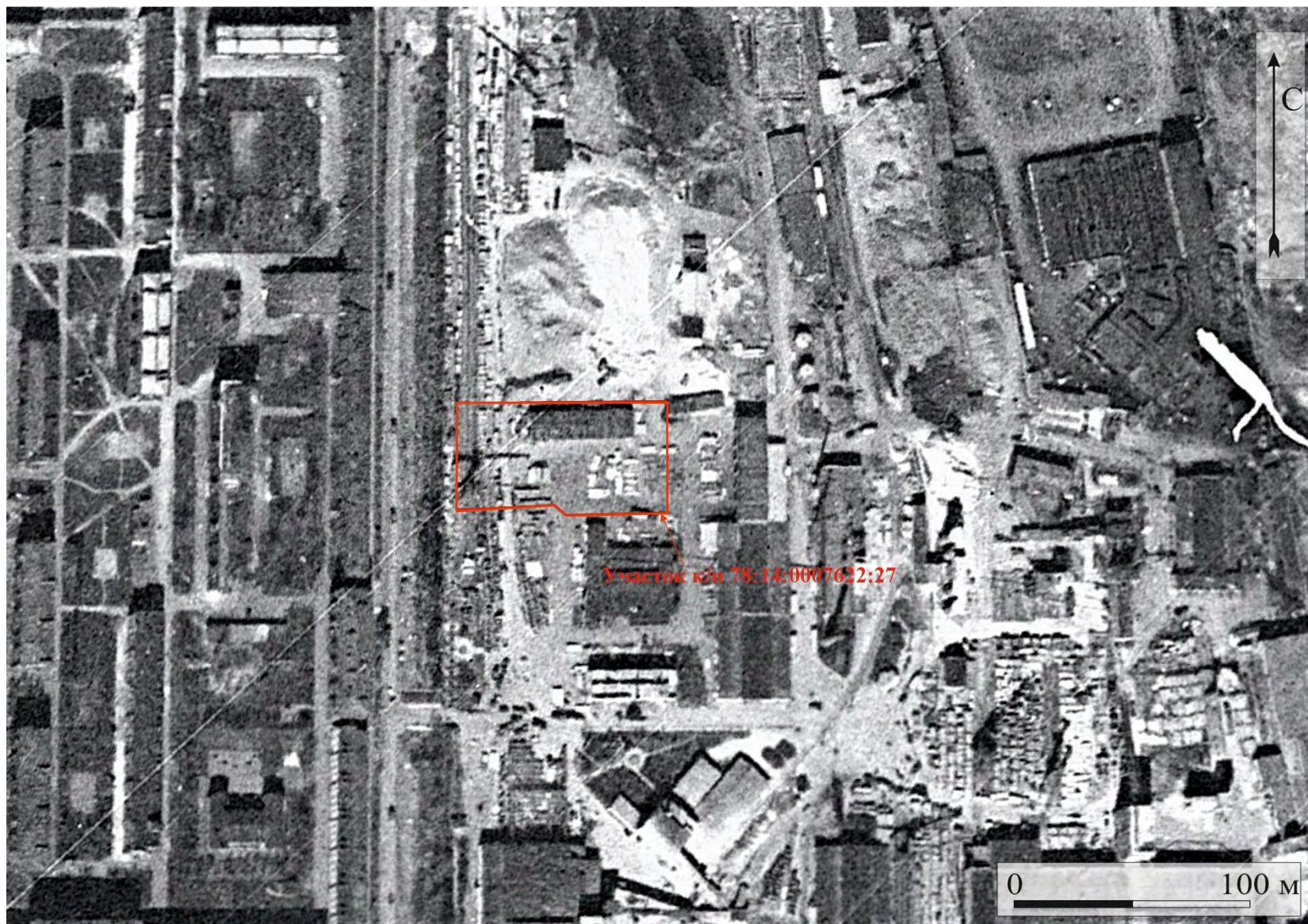


Рис. 20. Месторасположение объекта экспертизы на спутниковой карте Ленинграда 1966 года. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 06.12.2025 г.

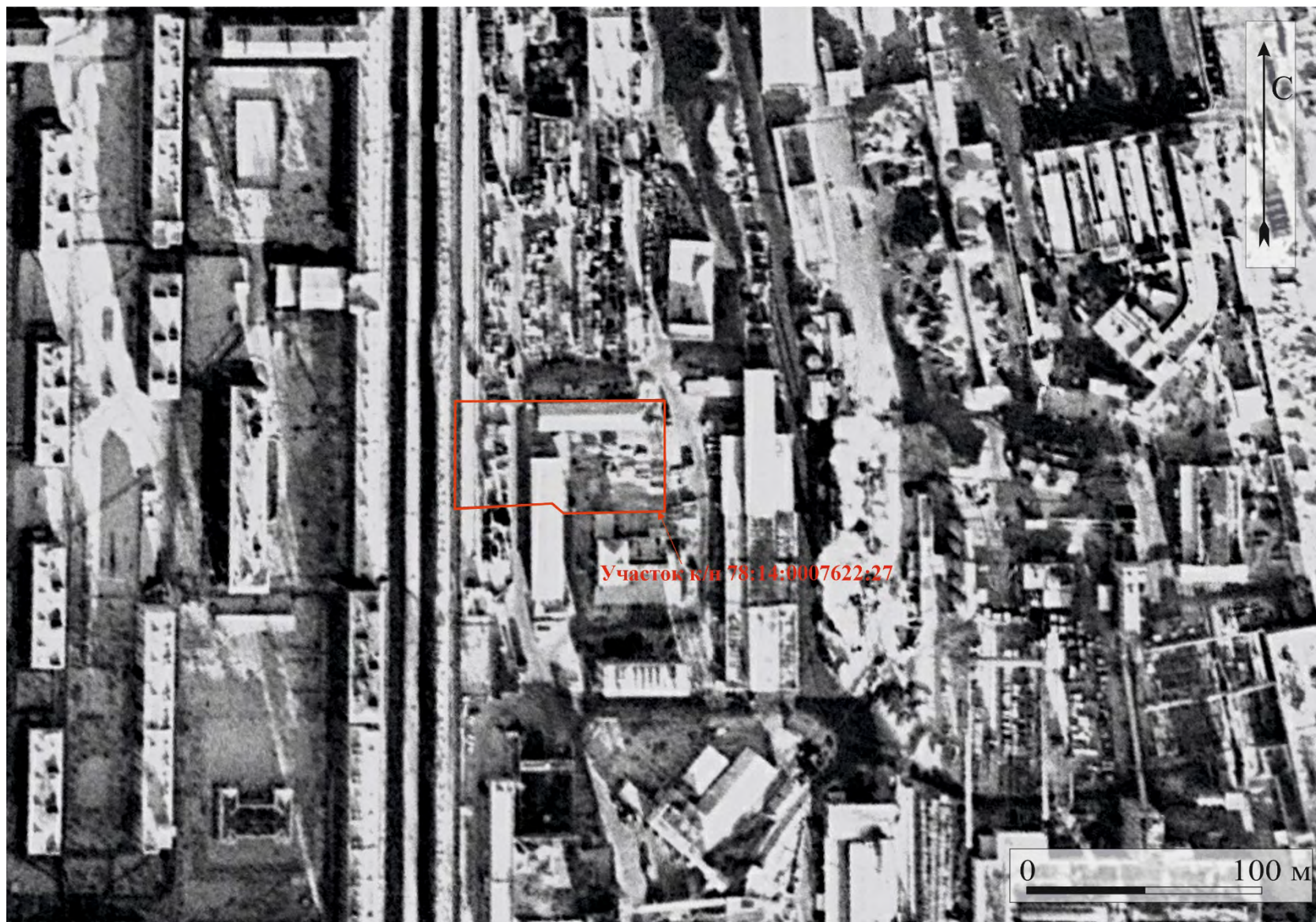


Рис. 21. Месторасположение объекта экспертизы на спутниковой карте Ленинграда 1972 года. Использованы материалы интернет-ресурса ЭтоМесто. (<http://www.etomesto.ru/>) Дата обращения: 06.12.2025 г.



Рис. 22. Месторасположение объекта экспертизы на спутниковом снимке интернет-ресурса Google Earth 2002 года. (<https://www.google.com/earth>). Дата обращения: 06.12.2025 г.

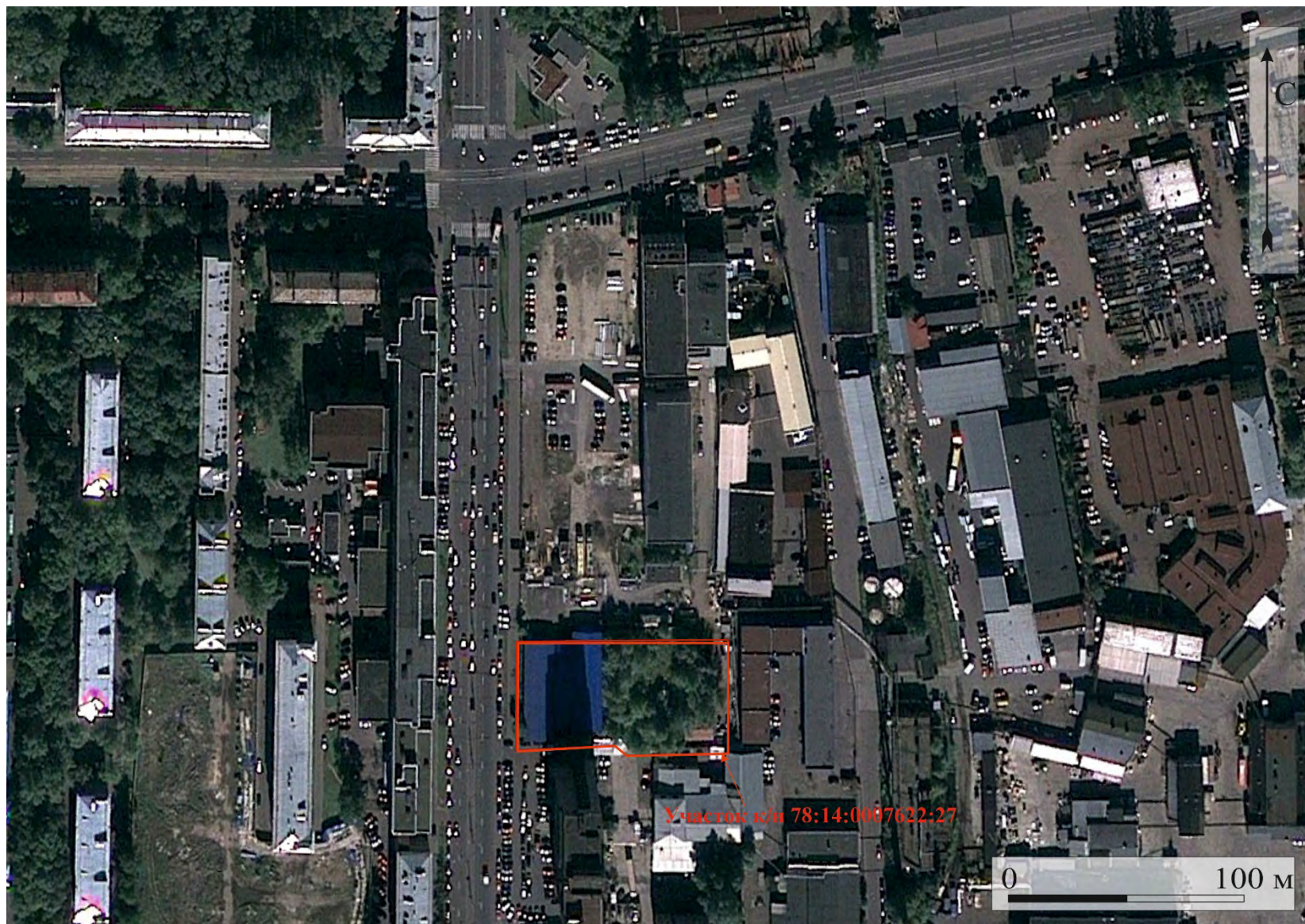


Рис. 23. Месторасположение объекта экспертизы на спутниковом снимке интернет-ресурса Google Earth 2009 года. (<https://www.google.com/earth>). Дата обращения: 06.12.2025 г.

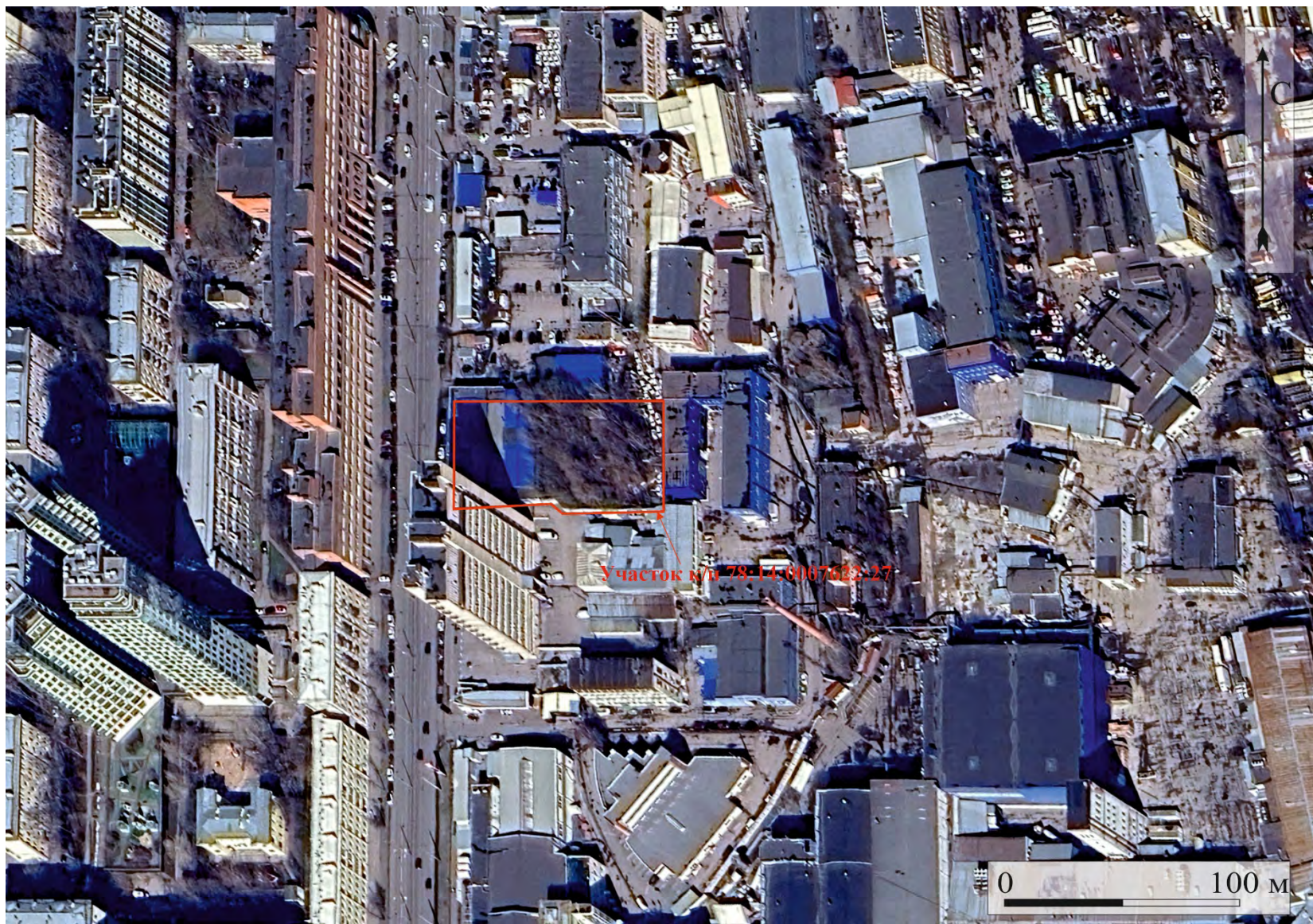


Рис. 24. Месторасположение объекта экспертизы на спутниковом снимке интернет-ресурса Google Earth 2025 года. (<https://www.google.com/earth>). Дата обращения: 06.12.2025 г.

Приложение 2

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных по объекту:

«Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г.

Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27)»

Копия договора подряда с экспертом.

.

ДОГОВОР № 15/01-26-ДОГ

г. Санкт-Петербург

«16» января 2025 г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства по проведению государственной историко-культурной экспертизы документации о наличии/отсутствии объектов культурного наследия на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (кадастровый номер: 78:14:0007622:27) (далее – Работа).

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

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

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

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

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

3. СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

3.1. Сроки выполнения Работ по настоящему договору: 16.01.2026 г. - 30.01.2026 г.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. *Заказчик обязуется:*

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

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

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

4.2. *Подрядчик обязуется:*

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

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

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

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

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

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

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

6.4. Применение любой меры ответственности, предусмотренной настоящим Договором, равно как и действующим законодательством Российской Федерации, распространяющимися на отношения, регулируемые настоящим Договором, должно сопровождаться направлением претензии (уведомления) на адрес Подрядчика germangermanik@yandex.ru, с указанием в ней характера нарушения. Направление указанного

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

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

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

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

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

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

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

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

10. КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА

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

10.2. Стороны обязуются также не разглашать информацию, включающую:

- техническую информацию, которая к моменту ее разглашения является государственной собственностью Российской Федерации, собственностью Заказчика, Подрядчика или других лиц, участвующих в строительстве Объекта;
- техническую информацию, которая была получена Заказчиком или Подрядчиком от какой-либо третьей стороны, потребовавшей ее неразглашения.

10.3. Финансовая информация не подлежит разглашению.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

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

Приложения:

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

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

Заказчик

ИП Аврух Лев Григорьевич



Аврух Л.Г.

М.П.

Исполнитель:

Герман Константин Энрикович



Герман К.Э.

М.П.



Утверждаю
ИП Аврух Лев Григорьевич

Согласовано
Герман Константин Энрикович



Аврух Л.Г.
М.П.

Герман К.Э.
М.П.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на проведение государственной историко-культурной экспертизы документации о наличии/отсутствии объектов культурного наследия на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (кадастровый номер: 78:14:0007622:27)

1. Общие положения

1.1. Наименование объекта: документация о наличии/отсутствии объектов культурного наследия на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (кадастровый номер: 78:14:0007622:27).

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

3. Основная нормативно-техническая документация:

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

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

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

4. Состав работ:

4.1. Предварительные работы (сбор исходных данных):

4.1.1. Составление перечня фондовых, архивных источников по состоянию на 2026 год;

4.1.2. Проработка печатных материалов по региону исследований;

4.1.3. Проведение историко-библиографических и архивных исследований;

4.1.4. Составление исторической справки по территории;

4.1.5. Изучение, анализ и обобщение полученных материалов.

5. Технические требования к выполнению работ.

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

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

Приложение 3

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ по объекту: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27)»

Копия документов об аттестации государственного эксперта



**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПРИКАЗ

от 24 января 2024.

Москва

№ 105

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

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

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

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

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

Статс-секретарь-заместитель Министра

Н.А.Преподобная



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

Аттестованные эксперты по проведению
государственной историко-культурной экспертизы

№ п/п	Фамилия, имя, отчество соискателя	Решение о присвоении статуса аттестованного эксперта:
1.	Верман Ирина Геннадьевна	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.
2.	Воробьева Елена Валериевна	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;

		- проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.
3.	Герман Константин Энрикович	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с пунктом 34.2 пункта 1 статьи 9 Федерального закона № 73-ФЗ; - 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; - 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.	Губин Ян Владимирович	- проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

5.	Кузнецова Елена Анатольевна	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - 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.
6.	Остапенко Александр Алексеевич	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - 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; - 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.
7.	Петросян Меружан Варанцович	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - 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; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.
8.	Ракушин Алексей Иванович	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с пунктом 34.2 пункта 1 статьи 9 Федерального закона № 73-ФЗ; - 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.
9.	Смирнова Алена Евгеньевна	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - 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.
10.	Терская Ирина Владимировна	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - 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.
11.	Турова Екатерина Алексеевна	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
12.	Хливнюк Александр Витальевич	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

Приложение 4

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ по объекту: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27)»

- Копия письма Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга № 01-43-17920/25-0-1 от 14.07.2025.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

Генеральному директору
ООО «СЗ БН Девелопмент»
Агаронову З. Б.

t.konovalova@fsknw.ru

№01-43-17920/25-0-1 от 14.07.2025

№ 01-43-17920/25-0-0 от 11.07.2025

На № 153СЗБНД/25 от 08.07.2025

В ответ на Ваше обращение КГИОП сообщает, что земельные участки по объекту: «**Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой**» по адресам:

- г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С;
- г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52 (согласно приложенной к запросу схеме) расположены в границах:
- вне зон охраны объектов культурного наследия.

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

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

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

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

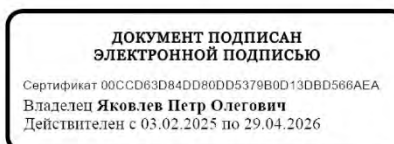
КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, на рассматриваемых земельных участках. В связи с этим, а также в соответствии с требованиями ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», земельные участки являются объектами государственной историко-культурной экспертизы.

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

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

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

**Начальник Управления
государственного реестра
объектов культурного
наследия**



П.О. Яковлев

Гильфанова Е.И.
(812) 417-43-46

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007622:27.

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 03.07.2025, поступившего на рассмотрение 03.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:
Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
03.07.2025г. № КУВИ-001/2025-133850551			
Кадастровый номер: 78:14:0007622:27			
Номер кадастрового квартала: 78:14:0007622			
Дата присвоения кадастрового номера: 12.08.1997			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Кадастровый номер 78:7622:27			
Местоположение: 196105, г.Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52			
Площадь: 4286 +/- 23			
Кадастровая стоимость, руб.: 16486762.9			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 78:14:0007622:1508			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: 78:7622:4			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Для размещения промышленных объектов			
Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют			
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: данные отсутствуют			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009f0bdc81a03b645971e2579b6d50
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

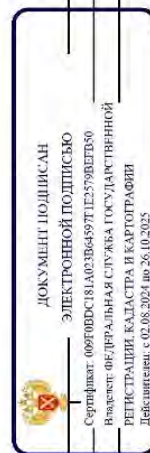
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
03.07.2025г. № КУВИ-001/2025-133850551			
Кадастровый номер: 78:14:0007622:27			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.531 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: "запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково», вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства Российской Федерации, источник: Федеральное агентство по опубликованию: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства Российской Федерации		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00f0b0c81a03b64a97f125798b7d80 Владелец: федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия
		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9	
03.07.2025г. № КУВИ-001/2025-133850551				
Кадастровый номер: 78:14:0007622:27				
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют			
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.09.2024; реквизиции документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.			
Получатель выписки:	Марченко Екатерина Викторовна			



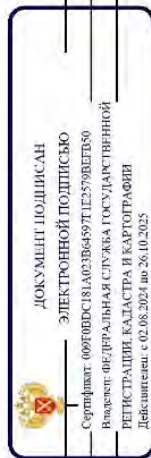
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

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

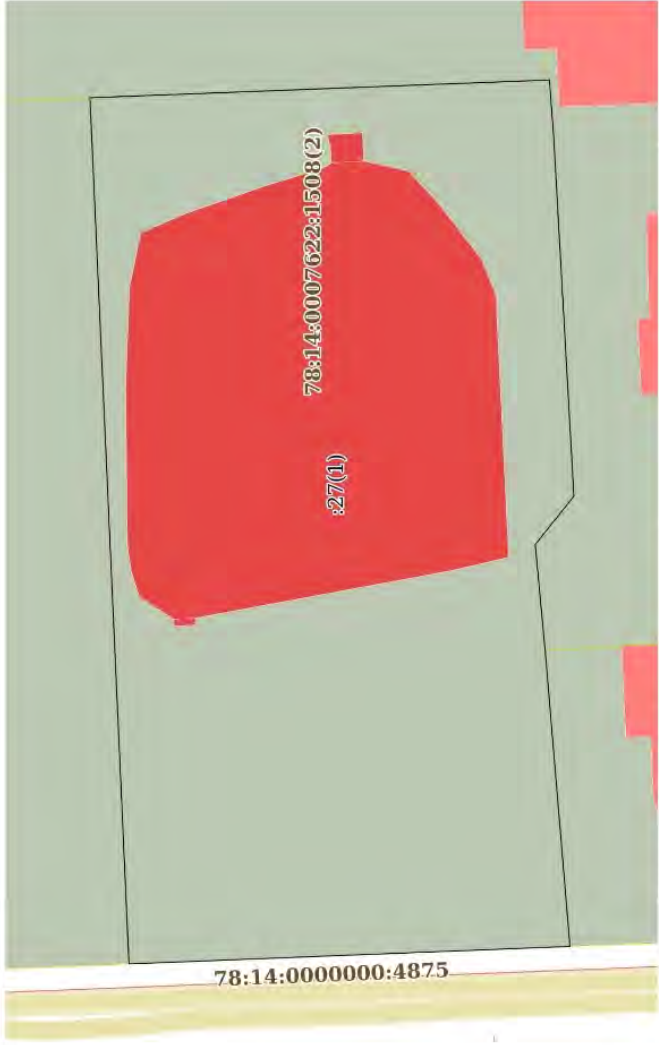
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
03.07.2025г. № КУВИ-001/2025-133850551			
Кадастровый номер: 78:14:0007622:27			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью " Специализированный застройщик БН Девелопмент ", ИНН: 7841089000
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:14:0007622:27-78/011/2022-11 04.02.2022 17:09:04
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--------------------

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 рядела 3	Всего листов рядела 3: 1	Всего ряделов: 6	Всего листов выписки: 9
03.07.2025г. № КУВИ-001/2025-133850551			
Кадастровый номер: 78:14:0007622:27			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC181A02B64597E1E2578BETG50 Выдана: федеральная служба государственной РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ			

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
03.07.2025г. № КУВН-001/2025-133850551			
Кадастровый номер: 78:14:0007622:27			

Описание местоположения границ земельного участка				
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м
	начальная	конечная		
1	2	3	4	5
1	1.1.1	1.1.2	264°38.3'	11.13
2	1.1.2	1.1.3	265°12.5'	31.25
3	1.1.3	1.1.4	357°43.4'	46.34
4	1.1.4	1.1.5	87°25.2'	91.08
5	1.1.5	1.1.6	177°46.8'	48.28
6	1.1.6	1.1.7	265°41.8'	6
7	1.1.7	1.1.8	266°47.2'	37.81
8	1.1.8	1.1.1	308°41.2'	6.5
			Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
			7	8
			78:14:0007622:11(1)	адрес отсутствует
			78:14:0007622:42(1)	адрес отсутствует
			данные отсутствуют	данные отсутствуют
			78:14:0007622:28(1)	адрес отсутствует
			78:14:0007622:20(1)	адрес отсутствует
			78:14:0007622:11(1)	адрес отсутствует
			78:14:0007622:11(1)	адрес отсутствует
			78:14:0007622:11(1)	адрес отсутствует

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00970BDC181A03B64597E1E2579BET50	
		Владелец: Федеральная служба государственной	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
03.07.2025г. № КУВН-001/2025-133850551				
Кадастровый номер:		78:14:0007622:27		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	87389.6	114970.38	-	-
2	87388.56	114959.3	-	-
3	87385.95	114928.16	-	-
4	87432.25	114926.32	-	-
5	87436.35	115017.31	-	-
6	87388.11	115019.18	-	-
7	87387.66	115013.2	-	-
8	87385.54	114975.45	-	-
1	87389.6	114970.38	-	-



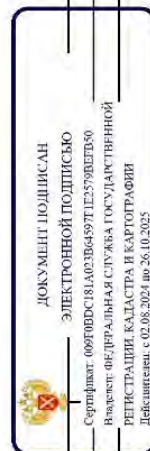
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 06970B5C1A023B45971E2578E8E60
Идентификатор: 06970B5C1A023B45971E2578E8E60
РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9	
03.07.2025г. № КУВИ-001/2025-133850551				
Кадастровый номер:		78:14:0007622:27		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости		
1	2	3		
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: ☐ запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково»; Реестровый номер границы: 78:00-6.531; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 06970BDC51A023B45971E2570BEE60	
		Издатель: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ	
		Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

- Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007622:27.

РФ-78-1-94-0-00-2025-0307-0

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

адрес (местоположение):

**Санкт-Петербург,
Кузнецовская улица, дом 52
78:14:0007622:27**



Санкт-Петербург

2025

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N РФ-78-1-94-0-00-2025-0307-0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "СЗ БН ДЕВЕЛОПМЕНТ" (регистрационный номер 01-47-3430/25 от 31.01.2025)

(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,

Московский район, муниципальный округ Гагаринское

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:

78:14:0007622:27

Площадь земельного участка:

4286 +/- 23 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 1 единиц(ы). Объекты отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 "Объекты капитального строительства" или подразделе 3.2 "Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" раздела 3.

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

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

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

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

Градостроительный план подготовлен

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

М.П.

(подпись)

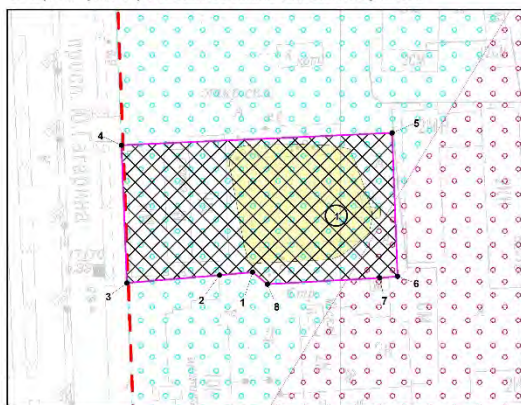
/ П.С. Соколов /

(расшифровка подписи)

Дата выдачи

Соответствует дате регистрации
(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения:

— границы земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007622:27

— объект капитального строительства в границах участка*

— границы, в пределах которых разрешается строительство (реконструкция) объектов капитального строительства при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, приведенных в разделе 2 градостроительного плана земельного участка, и ограничений к размещению объектов (при их наличии), указанных в разделе 5

— красные линии, определенные в составе проекта детальной планировки района восточнее проспекта Юрия Гагарина в Ленинграде, утвержденного решением Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 04.06.1962 №682

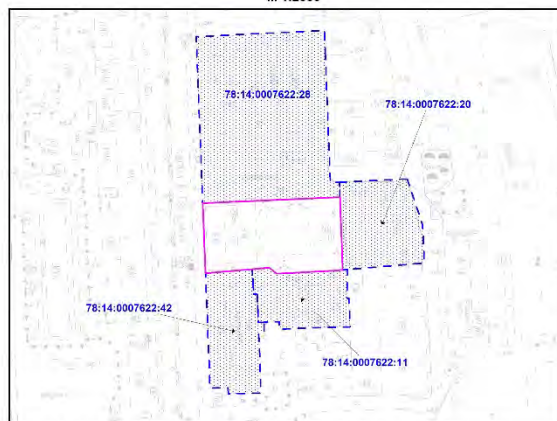
— границы действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений

Земельный участок полностью расположен в границах:

- шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково) (реестровый номер границы: 78-00-6.531)*
- третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)
- четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)
- пятой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)

(*) - в соответствии с выпиской из ЕГРН

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М 1:2000



Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2008,2013г., 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

78:14:0007622:11 — кадастровый номер смежного земельного участка

						РФ-78-1-94-0-00-2025-0307-0		
						Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52		
Имя	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Градостроительный план земельного участка	Страница	Лист
Спец. ОРП	Жукова Н.Ю.				07.02.2025		1	1
						Чертеж градостроительного плана	Копирует по градостроительному и архитектурному	
						М1:1000		

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 ТПД1 - многофункциональная зона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в подзоне ТПД1_1.

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 помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки не жилого

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 №7 к Правилам. При этом площадь детской (игровой) площадки не должна превышать 20% площади образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений.

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

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

утвержденной документации по планировке территории, в составе которой предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1 при условии, что данные объекты включены в Адресную инвестиционную программу либо создание указанных

объектов подтверждается документом, из которого следуют обязательства физических или юридических лиц по созданию таких объектов;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

документации по планировке территории в целях комплексного развития территории, осуществляемого в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

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

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

<i>Код</i>	<i>Вид использования</i>
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
2.7.1	Хранение автотранспорта
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг

3.2.4	Общежития
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.9.2	Проведение научных исследований
3.9.3	Проведение научных испытаний
4.1	Деловое управление
4.3	Рынки
4.4	Магазины
4.9	Служебные гаражи
6.0	Производственная деятельность
6.2	Тяжелая промышленность
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность
6.3	Легкая промышленность
6.3.1	Фармацевтическая промышленность
6.4	Пищевая промышленность
6.5	Нефтехимическая промышленность
6.6	Строительная промышленность
6.7	Энергетика
6.8	Связь
6.9	Склады
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность
6.12	Научно-производственная деятельность
7.1.1	Железнодорожные пути
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок
7.6	Внеуличный транспорт
8.1	Обеспечение вооруженных сил
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
3.3	Бытовое обслуживание
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
3.7.2	Религиозное управление и образование
3.8.1	Государственное управление
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
3.10.2	Приюты для животных
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное 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
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом
5.4	Причалы для маломерных судов
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
7.3	Водный транспорт
7.5	Трубопроводный транспорт

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

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

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

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

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

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

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

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

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

благоустройства.

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

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

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

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м 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 земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 1.4.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам:

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

2. Максимальное значение коэффициента использования территории для земельных участков с видом разрешенного использования «гостиничное обслуживание» (код 4.7) в случае, если более 10% номеров/апартаментов в гостинице имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», устанавливается в соответствии с пунктами 1.5.1 - 1.5.7 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

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

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

3.2. Минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований,

дверными и иными проемами от границ земельных участков определяются следующим образом:

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

в случае если земельный участок является смежным с территориями (земельными участками), расположенными в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства, минимальный отступ от границ такого земельного участка не менее 3 м.

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

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

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

для прочих зданий - 0 м.

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

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

где:

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

$L_{\text{отступа}}$ - величина отступа от внутриквартального проезда и (или) внутриквартального проезда в красных линиях в метрах.

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

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

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

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

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

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

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

восьмом абзацах пункта 1.8.6.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам в составе инженерного оборудования.

Максимальная высота промышленных дымовых труб, дымовых труб котельных, за исключением инженерного оборудования, предусмотренного в пунктах 1.8.6.1 и 1.8.6.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам, вытяжных башен, градирен с несущими стволами из кирпича, железобетона, металла и композиционных материалов, обеспечивающих эффективное рассеивание дымовых газов различной температуры, влажности и агрессивности до допустимых действующими гигиеническими нормами пределов концентрации на уровне земли в соответствии с требованиями экологии, необходимым разряжением на уровне ввода газохода и (или) требованиями безопасности полетов воздушного транспорта, в градостроительных регламентах не устанавливается.

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

Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 40/43/45 м (*):

40 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапета плоской кровли, карниза, конька или фронтона скатной крыши, купола, башни, шпиля), включая инженерное оборудование, выполненное в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), а также выходы на кровлю, отклонение от которой допускается при наличии условий, установленных в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

высота указанных объектов определяется от высоты 40 м.

Отклонение от высоты (43 м) не допускается;

45 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапета плоской кровли, карниза, конька или фронтона скатной крыши, купола, башни, шпиля), включая инженерное оборудование, выполненное в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), выходы на кровлю, отклонение до которой допускается при наличии условий, установленных в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При этом значение максимальной высоты (45 м) зданий, строений и сооружений, является предельным для отклонения.

Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 40/43/60 м (*):

40 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения

(парапета плоской кровли, карниза, конька или фронтона скатной крыши, купола, башни, шпиля), включая инженерное оборудование, выполненное в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), а также выходы на кровлю, отклонение от которой допускается при наличии условий, установленных в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

высота указанных объектов определяется от высоты 40 м.

Отклонение от высоты (43 м) не допускается;

60 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапета плоской кровли, карниза, конька или фронтона скатной крыши, купола, башни, шпиля), включая инженерное оборудование, выполненное в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), выходы на кровлю, отклонение до которой допускается при наличии условий, установленных в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При этом значение максимальной высоты (60 м) зданий, строений и сооружений, является предельным для отклонения.

(*) - границы действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений отображены на Чертеже градостроительного плана земельного участка.

7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на земельном участке - 2000 кв. м для складских объектов, относящихся к виду разрешенного использования «склады» (код 6.9), для объектов иного не жилого назначения не устанавливается.

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

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

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

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

12. Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового

автотранспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.12.1 - 1.12.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

13. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 - 1.13.5 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

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

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

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

№ (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) инвентаризационный или кадастровый номер:	Сооружения гражданской обороны (в том числе Сооружения обеспечения защиты от чрезвычайных ситуаций) защитное сооружение гражданской обороны №3726-78; количество этажей - 2; площадь - данные отсутствуют; площадь застройки - 1629.9 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1978; высота - данные отсутствуют (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки) <u>78:14:0007622:1508</u>
---	--

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

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если 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. Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково) (реестровый номер границы: 78:00-6.531):

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

1.2 Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: Приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также

на основании заключения оператора аэропорта «Пулково».; Реестровый номер границы: 78:00-6.531; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково) (реестровый номер границы: 78:00-6.531)	-	-	-
Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)	-	-	-

Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)	-	-	-
Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)	-	-	-

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 03.02.2025 № 03-04/10-679:

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) газопользующего 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, 196105, г. Кузнецовская улица, дом 52, кадастровый номер 78:14:0007622:27, принципиально возможно с максимальной нагрузкой (часовым расходом газа) 7,0 куб.м/ч (в соответствии с п. 17 Правил, окончательное значение максимальной нагрузки в точке подключения (технологического присоединения) определяется Договором).

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

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

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

2. ГУП «ТЭК СПб», информационное письмо о возможности подключения 05.02.2025 № 13-14/5779:

на Ваш запрос на № 01-47-3430/25-1 от 31.01.2025 г. сообщаю, что объект по адресу: Санкт-Петербург, 196105, г. Кузнецовская улица, дом 52, кадастровый номер 78:14:0007622:27 находится в зоне теплоснабжения котельной «5-я Московская» по адресу: Кузнецовская ул., дом 52, корпус 10, литера А.

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 07.02.2025 № Исх-02904/300:

Водоснабжение

Подача воды питьевого качества из централизованной системы холодного водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,417 куб.м/час (10,00 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)

Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение

Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,417 куб.м/час (10,00 куб.м/сут), а также поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом куб.м/час в сети общесплавной канализации возможен. Точка подключения на границе земельного участка.

Условия

Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: не более 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и с даты заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения.

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	87389.6	114970.38	4	87432.25	114926.32	7	87387.66	115013.2
2	87388.56	114959.3	5	87436.35	115017.31	8	87385.54	114975.45
3	87385.95	114928.16	6	87388.11	115019.18	1	87389.6	114970.38

Заботин Н.А. Технический отчет о проведении археологических разведок на территории земельного участка объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С в Московском муниципальном районе Санкт-Петербурга в 2025 году. (Открытый лист №Р018-00103-00/030033552 от 26 августа 2025 г.).

Индивидуальный предприниматель

АВРУХ ЛЕВ ГРИГОРЬЕВИЧ

ИНН 781011648229, ОГРНИП 319784700004521,
г. Санкт-Петербург, ул. Ольховая, д. 14, корп. 1, кв. 230

Утверждаю

_____ Л.Г. Аврух

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

о проведении археологических разведок на территории земельного участка объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С в Московском муниципальном районе Санкт-Петербурга в
2025 году

(Открытый лист №Р018-00103-00/030033552 от 26 августа 2025 г.)

Отв. исполнитель

Н.А. Заботин

Санкт-Петербург
2024

АННОТАЦИЯ

Ключевые слова: СЕВЕРО-ЗАПАД, ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЮЖНОЕ ПРИНЕВЬЕ, ШУРФ, АРХЕОЛОГИЧЕСКАЯ РАЗВЕДКА.

Отчет посвящен результатам археологического обследования земельного участка объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С (далее так же – объект исследований, участок работ)

Работы проводились 22 сентября 2025 г.- 22 октября 2025 г. на основании Открытого листа № Р018-00103-00/030033552 от 26 августа 2025 г. на имя сотрудника ИП Аврух Л.Г. Заботина Никиты Александровича. Срок действия Открытого листа: с 26 августа 2025 г. по 29 декабря 2025 г.

В ходе работ на **объекте исследований** было заложено 1 разведочный археологический шурф размерами 3×2 м. В ходе исследований культурные отложения и археологический материал, представляющие историко-культурную ценность, выявлены не были.

ОГЛАВЛЕНИЕ

<u>АННОТАЦИЯ</u>	2
<u>ОГЛАВЛЕНИЕ</u>	3
<u>СПИСОК УЧАСТНИКОВ (ОСНОВНЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ)</u>	4
<u>ВВЕДЕНИЕ</u>	5
<u>1. Подготовительный этап</u>	9
<u>1.1. Физико-географическая характеристика и геоморфология района</u> <u>проведения работ</u>	9
<u>1.2. Историография района проведения работ (рис. 12).</u>	11
<u>1.3. Краткая историческая справка</u>	15
<u>1.4. Методика выполненных археологических разведок</u>	24
<u>2. Полевые исследования</u>	27
<u>2.1. Общая характеристика обследуемой территории</u>	27
<u>2.2. Шурфовка и описание стратиграфии</u>	29
<u>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</u>	31
<u>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ</u>	32
<u>АЛЬБОМ ИЛЛЮСТРАЦИЙ</u>	36
<u>ОТКРЫТЫЙ ЛИСТ</u>	115

СПИСОК УЧАСТНИКОВ (ОСНОВНЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ)

1. Заботин Никита Александрович: руководитель работ, держатель открытого листа, фотографическая фиксация, написание отчета, полевые работы;
2. Бахтырев Алексей Юрьевич: фотофиксация, написание отчета, полевые работы;

ВВЕДЕНИЕ

В конце 22 сентября 2025 г. археологической экспедицией ИП Аврух Л.Г. (начальник экспедиции Н.А. Заботин) были проведены разведочные археологические работы на земельном участке объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С

Археологическое обследование указанных объектов было выполнено на основании Открытого листа №Р018-00103-00/030033552 от 26 августа 2025 г. выданного по решению Министерства культуры РФ Заботину Никите Александровичу 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 26 августа 2025 г. по 29 декабря 2025 г. После получения Открытого листа держателем было направлено уведомление в К Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга о начале работ.

До начала полевых археологических работ была собрана историко-библиографическая информация, подготовлен комплект исторических карт с нанесенным на них объектом исследований.

Целью проведения археологической разведки являлся поиск, изучение и сохранение объектов археологического наследия (памятников археологии) на земельном участке объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С.

В задачи работ входило:

- сбор и анализ данных об известных памятниках археологии в зоне землеотвода и на прилегающих территориях, уточнение сведений о них, определение их границ;

- поиск и определение границ вновь выявленных объектов археологического наследия либо установление факта их отсутствия на обследуемой территории;

- в случае обнаружения объектов археологического наследия в зоне строительства – планирование мероприятий по обеспечению их сохранности.

Археологические разведки были проведены в рамках действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия Российской Федерации и действующими методическими требованиями академии наук Российской Федерации, а именно: в соответствии нормами Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – закон №73-ФЗ)⁴⁵ и пунктами Положения о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчётной документации, утвержденной постановлением Бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от 20.06.2018 г. №32 (далее – Положение).

Исследования были разделены на три этапа: подготовительный этап, полевые исследования; и камеральный этап.

На подготовительном этапе осуществлялся:

сбор и анализ сведений об объекте исследования. Приблизительное определение его географических координат, площади и положения согласно административно-территориальному делению Российской Федерации;

сбор и анализ сведений о географии и геоморфологии района проведения исследования;

сбор и анализ сведений об историографии и истории археологических исследований района проведения работ;

определение методики археологического исследования объекта с учетом данных по физической географии, геоморфологии, историографии и истории территории исследования.

⁴⁵ Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" / Информационно-правовая система «Консультант плюс». [Электронный ресурс] URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/ (дата обращения: 27.04.2023).

На этапе полевых исследований осуществлялось:

проведение первичного визуального обследования территории исследования и прилегающей местности.

проведение полевого обследования территории по методике археологической разведки.

На камеральном этапе:

написание научного отчета о выполненных археологических полевых работах.

Маршрут разведки предполагал сплошное обследование земельного участка **объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С** для выявления объектов культурного наследия или заключения об их отсутствии. Обследование территории проводилось по всей площади пешим порядком. Территория детально фиксировалась (фото, описание, привязка к карте местности). С целью обнаружения выходов культурного слоя и артефактов осматривались встречающиеся обнажения грунта естественного и антропогенного происхождения.

Объект исследований - земельный участок объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С расположен на северо-западе муниципального образования Гагаринское Московского района Санкт-Петербурга в границах городской застройки 70-х гг. прошлого века. Площадь участка 6 857 кв. м.

В ходе археологического обследования земельного участка **объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С** был произведен визуальный осмотр указанных участков с обязательной фотографической фиксацией, заложено 1 разведочный археологический шурф размерами 3×2 м. В ходе исследований какие-либо конструкции, культурные отложе-

ния, комплексы и археологический материал, представляющие историко-культурную ценность и отвечающие признакам объектов культурного (археологического) наследия, выявлены не были.

Археологическое обследование земельного участка выполнено в полном объеме, согласно принятой научной полевой методике археологических исследований (Положение о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчётной документации, утверждено постановлением Бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от 12 апреля 2023 г. № 15).

Руководство исследованиями на всех этапах осуществлялось непосредственно держателем Открытого листа.

1. Подготовительный этап.

1.1. Физико-географическая характеристика и геоморфология района проведения работ

Земельный участок с кадастровым номером отводимый под возведение объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С расположен юго-восточнее перекрестка улиц Благодатная и Кузнецовская на северо-западной окраине муниципального образования Гагаринское в северо-восточной части Московского района, в южной части города федерального значения Санкт-Петербург, в западной части Северо-Западного федерального округа.

Физико-географически объект исследования находится в восточной Европе на территории Западно-Приморской провинции Лесной зоны Русской равнины в подзонах южной тайги и смешанных лесов согласно классификации профессора Н.А. Гвоздецкого.⁴⁶ Типология ландшафтов, предложенная Ф.Н. Мильковым и Н.А. Гвоздецким, относит территорию обследования к Приморской провинции смешанных лесов Среднерусской провинции зоны смешанных лесов Русской равнины.⁴⁷ Геоморфологическое районирование относит обследованную территорию к Приневско-Эстонскому району Балтийско-Валдайской области Северорусской провинции геоморфологической страны Русская равнина.⁴⁸

Обследованная территория находится на северо-западе Восточно-Европейской (Русской) платформы и располагается в северной части Балтийской моноклизы, в зоне контакта между основными структурными элементами платформы: Балтийским (Фенноскандинавским) кристаллическим щитом и Русской плитой⁴⁹. Современный рельеф обследуемого района является результатом сильной континентальной денудации в течении мезозоя-неогена и последующей

⁴⁶ Физико-географическое районирование СССР. Характеристика региональных единиц. Под ред. Проф. К.А. Гвоздецкого. М. 1968. С. 68-70.

⁴⁷ Мильков Ф.Н., Гвоздецкий Н.А. Физическая география СССР. Общий обзор. Европейская часть СССР. Кавказ. М. 1986. 196,197, 201-203.

⁴⁸ Геоморфологическое районирование СССР. М.,1980. С. 21, 29,30.

⁴⁹ Никитин М. Ю. Травертиногенез ижорского плато в голоцене. Диссертация на соискание ученой степени кандидата географических наук. СПб. 2015. С.15.

мощной ледниковой аккумуляции⁵⁰. В строении рассматриваемой территории традиционно выделяются два структурных этажа: нижний – кристаллический фундамент и верхний – осадочный чехол. Сформированный к началу ледникового периода рельеф оказал существенное влияние на последующее размещение осадочных четвертичных пород и как следствие на характер современного рельефа. Северо-западная часть Русской платформы в результате процессов длительной континентальной денудации сформирована ступенчатым (куэстовым) рельефом. На территории южного Пнинья выступ Балтийско-Ладожского (ордовикского) глинта отделяет Ордовикское (силурское) плато от Кембрийской (Предглинтовой) низины. Объект исследования расположен в центральной части Приневской низменности. Глинт проходит около 11,3 км южнее обследованного участка В районе Пулковских высот. С точки зрения геологии рельеф изучаемой территории довольно молод и связан своим происхождением с литориновыми трансгрессиями суббореального времени. Округа Санкт-Петербурга освободилась от ледника около 12400 лет назад. У южного края ледника образовалось обширное Балтийское приледниковое озеро, занимавшее большую часть территории Пнинья. Уровень и очертания этого водоема постоянно менялись, завися от поступления таящих ледниковых вод и климата.⁵¹ Прорыв порогов в Южной Скандинавии 11000 лет назад привел слиянию озера с Атлантикой. Соленый водоем берега, которого лежали ниже современного уровня Балтики получил название Иольдиевого моря. Около 9500 лет назад водоем снова отделяется от Балтики и получает название Анцилового озера. Ладога в это время представляет собой уже отдельный бассейн, связанный с большим Анциловым озером проливом на севере Карельского перешейка. 7500-4000 лет назад Анциловое озеро соединилось с Северным морем. Новый водоем получил название Литорингового моря. Специалисты сходятся во мнении, что в район Санкт-Петербурга воды Литоринового моря проникали последние фазы трансгрессий 5-4 лет назад. Уровень воды в это время был на 5-7 м выше современного, дельта р. Нева находилась

⁵⁰ Гидрология СССР. Том III. Ленинградская, Псковская и Новгородская области. М., 1967. С. 66.

⁵¹ Квасов Д.Д. Позднечетвертичная история крупных озер и внутренних морей Восточной Европы. Л., 1975. С. 139-142

под водой.⁵² По её руслу в море впадала река Пра-Тосно, аккумулирующая сток с востока Ижорского плато на западе, и река Пра-Мга, впадающая в Ладогу на востоке. Близкие в современные очертания рельефа сложились в финале Ладожской трансгрессии с образованием около 2800-3100 лет назад. Невы. Этот же фактор обусловил постепенное понижение воды в системе Балтийское море- Ладожское озеро – р. Волхов – оз. Ильмень до современного уровня.⁵³

Обследованный участок расположен в левобережье р. Волковка (на некоторых картах также Черная речка), левого притока р. Нева (Балтийский сток), 0,9 км западнее её современного русла (изменено мелиорацией в XX веке) в границах городской застройки 70-х гг. прошлого века.

1.2. Историография района проведения работ.

В современных границах города федерального значения Санкт-Петербург археологические исследования ведутся со второй четверти XX столетия. Отсчёт историографии принято вести от раскопок в Лазаревской усыпальнице Александро-Невской Лавры 1927 года.⁵⁴ Интенсивность этих работ значительно повысилась со второй половины 2000-х годов. Валообразному увеличению археологических исследований немало поспособствовали научные и охранные археологические работы в округе шведского средневекового города Ньен в Красногвардейском районе г. Санкт-Петербург филиала института культурного и природного наследия под руководством П.Е. Сорокина 1990-х - 2000-х годов.⁵⁵ Площадные

⁵² Изложено по: Долгуханов П.М. История Балтики. М., 1969. С. 49-56; Квасов Д. Д. Позднечетвертичная история крупных озер и внутренних морей Восточной Европы. Л., 1974. С. 155, 156; Малаховский В.Б., Арсланов Х.А., Гей Н.А., Джиноридзе Р.Н. Новые данные по возникновению Невы // Эволюция природных обстановок и современное состояние геосистемы Ладожского озера СПб., 1993. С. 61–84.

⁵³ Александровский А.Л., Арсланов Х.А., Давыдова Н.Н., Долуханов П.М., Зайцева Г.И., Кирпичников А.Н., Кузнецов Д.Д., Лавенто М., Лудикова А.В., Носов Е.Н., Савельева Л.А., Сапелко Т.В., Субетто Д.А. Новые данные относительно трансгрессии ладожского озера, образования реки Невы и земледельческого освоения северо-запада России // Доклады академии наук. Том 424. №5. М., 2009. С. 686

⁵⁴ Кобак А.В., Приютко Ю.М. Исторические кладбища Санкт-Петербурга. М., 2009. С. 165.

⁵⁵ Сорокин П.Е., Поляков А.В., Иванова А.В., Михайлов К.А., Лазаретов И.П., Гукин В.Д., Ахмадеева М.М., Глыбин В.А., Попов С.Г., Семенов С.А. Археологические исследования крепостей Ландскрона и Ниеншанц в устье реки Охты в 2008 г.: Предварительные результаты. // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 3. СПб. 2009. С. 188-204; Сорокин П.Е., Гусенцова Т.М., Глухов В.О., Екимова А.А., Кулькова М.Н., Мокрушин В.П. Некоторые результаты изучения поселения Охта-1 в Санкт-Петербурге. Эпоха неолита – раннего металла. // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 3. СПб., 2009. С. 205-221. и мн. др.

раскопочные исследования на памятниках Охтинского мыса и его ближайшей округи, доказали широкой общественности перспективность разведок и раскопок на территории застроенного города, и оптимизация под археологию федерального и местного законодательства.⁵⁶

Однако в границах Московского района Санкт-Петербурга значительных успехов археологические разведки не принесли. Ближайшие к обследованному участку археологические разведки, проводившиеся в течении последних лет и связаны с обследованием земельных отводов:⁵⁷

1. В 2016 году экспедицией ООО "НИИПИ Спецреставрация" под руководством Е. С. Зубковой проведены разведочные исследования на месте утраченной монастырской колокольни по адресу Московский пр., д. 100. В результате выявлены и обследованы конструкции колокольни, водоотводного короба и монастырской стены Воскресенского Новодевичьего монастыря. Работы велись в 2,72 км к северу северо-западу от обследованного участка.

2. В 2020 году экспедиция ИИМК РАН (Отдел охранной археологии) под руководством Е.Л. Кириллова обследовала земельный отвод по адресу ул. Черниговская, д. 13. В результате обследования культурные напластования и археологические памятники выявлены не были. Работы велись в 1,06 км к северу северо-востоку от обследованного участка.

3. В 2020 году экспедиция ООО "САТОР" под руководством В.В. Добышева обследовала земельный отвод по адресу Московском пр., д. 72. В результате обследования культурные напластования и археологические памятники выявлены не были. Работы велись в 3,58 км к северу от обследованного участка.

4. В 2020 году экспедиция ООО "САТОР" под руководством В.В. Добышева обследовала земельный отвод по адресу ул. Сызранская д. 23. В результате обследования культурные напластования и археологические памятники выявлены не были. Работы велись в 0,15 км к северу от обследованного участка.

⁵⁶ Плоткин Е.М. Правовые основы охраны археологического наследия Санкт-Петербурга // Бюллетень Института истории материальной культуры РАН (охранная археология). Вып. 1. СПб. 2010. С.11-42.

⁵⁷ Мы благодарны Е.С. Зубковой, А.А. Ситникову и А.Ю. Бахтыреву за любезно предоставленные сведения.

5. В 2021 году экспедицией ООО "Терра" под руководством А.А. Ситникова был обследован земельный отвод по адресу ул. Заозерная, д.1. В результате обследования культурные напластования и археологические памятники выявлены не были. Работы велись в 3,63 км к северу от обследованного участка.

6. В 2021 году экспедиция ООО "САТОР" под руководством Е. С. Зубковой обследовала земельный отвод с кадастровым номером 78:14:0007517 по адресу ул. Заставская д. 33 лит. С. В результате обследования культурные напластования и археологические памятники выявлены не были. Работы велись в 1,98 км к северо-западу от обследованного участка.

7. В 2021 экспедицией ООО "Терра" под руководством А.Ю. Бахтырева был обследован земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007532:30 площадью 1,5 гектара расположенный по адресу Санкт-Петербург, Московский район, улица Коли Томчака, дом 21, литера В в 1,38 км к северо-западу от обследованного участка. На подготовительном этапе был проведен анализ письменных и картографических источников, а также историографии предшествующих археологических исследований региона и литературы по его геоморфологии и физической географии. Исследования не выявили признаков объектов культурного (археологического) обследования на изучаемой территории. На полевом этапе работ осмотрены все, обнажения грунта, отвалы и разрытия на территории объекта исследования и в его ближайшей округе, а также заложены 2 шурфа 2х2 м., общей площадью 8 м. кв. В ходе полевых работ объектов культурного (археологического) наследия, артефактов или иных признаков культурного слоя выявлено не было.

Что же касается результативных археологических разведок, то есть работ, повлекших за собой выявление стратифицированных культурных слоев то ближайшие из них расположены с соседних районов города: на юго-востоке Центрального района и в левобережной, западной части Невского района Санкт-Петербурга, севернее Адмиралтейском районе и юго-западе в Красносельском районе. Подробная характеристика этих работ лежит за пределами настоящего

исследования ограничимся их перечислением с указанием расстояния до участка наших работ:

На западе Невского района:

12. Работы на церкви Покрова Пресвятой Богородицы в Рыбацком по адресу Рыбацкий проспект, д. 12 в 2001, 2010 гг. около 9,9 км к юго-востоку от места работ.
13. Работы на церкви Иконы Божией Матери Всех Скорбящих Радости (Скорбящей церкви) по адресу проспект Обуховской Обороны, д. 24 в 2013 г. около 5,7 км к северо-западу от места исследований.
14. Работы на Сошествия Святого Духа по адресу Невский район, пер. Матюшенко, участок 1 (напротив дома № 10, литера А, по пер. Матюшенко) в 2016-2017 гг. около 5,75 км к западу от места работ.

В Центральном районе:

15. Работы в некрополе Александро-Невской Лавры в 1927 году около 5,8 км к северу северо-западу от места исследований.
16. Исследования ижорского могильника конца XIII–XVII вв. на берегу р. Фонтанки во дворе Шереметевского дворца в 2004 г. около 6,5 км к северу от участка работ.

В Адмиралтейском районе:

17. Введенский сад с фонтаном и фундаментом собора Введения во храм Пресвятой Богородицы по адресу Загородный пр., между домами 45 и 47. Находится в 5 км к северу от участка работ.
18. Церковь Св. мученика Мирония лейб-гвардии Егерского полка (фундамент), по адресу наб. Обводного кан., 99. Находится в 4,2 км юго-севернее участка работ.
19. Церковь Успения Пресвятой Богородицы «Спас на Сенной» (фундамент), была расположена на Сенной площади. Находится в 5,7 м к северу северо-западу от участка работ.

20. Покровский сквер (с фундаментом церкви Покрова Пресвятой Богородицы); на площади Тургенева. Находится в 5,4 северо-западнее участка исследований.

21. Исследования культурного слоя Шневской слободы в 2001, 2006-2007 гг. около 6,4 км к северу северо-западу от места исследований.

В Красносельском районе:

22. Шведский редут. Расположен в парке Красное село в 21 км к юго-западу от участка работ. Используется как смотровая площадка.

Подводя итоги историографическому очерку ближайшей округи производства работ необходимо констатировать следующее: 1) Участок с кадастровым номером 78:14:0007622:5 отводимого под строительство объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С в Московском районе Санкт-Петербурга археологически обследовался впервые. 2) Ближайшие к нему археологические разведки не выявили археологических памятников и стратифицированных культурных напластований. 3) Ближайшие археологические памятники находятся на значительном (от 5 до 21 км) расстоянии от обследованного участка.

1.3. Краткая историческая справка.

Настоящий очерк содержит краткую информацию об истории заселения человеком Московского района Санкт-Петербурга с акцентом на округу производства работ.

Южная часть Карельского перешейка и устье р. Нева начали осваиваться человеком в эпоху неолита и раннего металла. Культурные слои этого периода исследованы Санкт-Петербургской археологической экспедиции под руководством П.Е. Сорокина в устье Охты⁵⁸ давшие представления о населении края в

⁵⁸ Гусенцова Т. М., Сорокин П. Е. Охта 1 – Первый памятник эпох неолита и раннего металла в центральной части Петербурга. // Российский археологический сборник. Вып. 1. СПб. 2011. С 421-451.

эпоху камня и палеометалла. Данных о заселении территории южного Приневья в этот период отсутствуют. Принято считать, что к середине I тыс. н. э. здесь уже существовали оседлые финно-угорские племена, занимавшиеся земледелием, скотоводством, охотой и рыболовством⁵⁹.

Освоение южного Приневья началось за долго до основания Санкт-Петербурга. Территория, на которой находится участок обследования, была заселена еще в «допетербургский» период. По реке Неве проходил старинный торговый путь, соединявший народы, жившие в районе Балтийского моря, со странами Средней и Юго-Западной Азии, Ближнего Востока, и с Византией. Торговым путем по Неве пользовались, как новгородские купцы, совершавшие поездки по Балтийскому морю в города Швеции и Северной Германии, так и зарубежные торговцы. Сложный фарватер и пороги на реке заставляли купцов прибегать к помощи лоцманов и перевозить товары на особых судах, которые нанимали у местного населения. В старинных документах упоминается селение Клети на реке Ижоре. Оно, видимо, и появилось в период, когда здесь расширялось торговое судоходство. В Клетях переваливали грузы с морских судов на озерно-речные ладьи, которые шли далее по Неве. Финский залив, его прибрежные территории, Нева, Ладожское и Онежское озера и окружающий их регион занимали узловое положение на скрещении главных водных и сухопутных путей, ведущих из глубины России к Балтийскому морю в страны Западной Европы. Именно поэтому, эти земли стали ареной почти непрерывной, ожесточенной борьбы между Новгородом, а затем централизованным русским государством и сопредельными державами - немецкими орденами и шведскими королевскими войсками.⁶⁰ Описываемый регион принадлежит северной части обширной Водской пятины Господина Великого Новгорода, заселенной финно-угорскими племенами водь и

⁵⁹ Герасимов Д.В., Лисицын С.Н., Тимофеев В.И. Материалы к археологической карте Карельского перешейка (Ленинградская область) // Памятники каменного века и периода раннего металла. – СПб. 2003. – 68 с.; Сакса А. И. Карельский перешеек — формирование природного и историко-географического ландшафта // Археология, этнография и антропология Евразии. № 2. — Новосибирск, 2006. С. 39-43.

⁶⁰ Изложено по: Сорокин П. Е. Ландскрона, Невское устье, Ниеншанц. СПб., 2001. С. 34-35, 62-63, 76-79; Селин А. А. К исторической топографии Невского устья // Древние культуры Центральной Азии и Санкт-Петербург. СПб., 1998. С.269-272; Гиппинг А.И. Нева и Ниеншанц. М., 2003. С. 320.

ижора, и с как минимум с XI находящимся в торгово-культурной орбите Новгородской республики⁶¹. Со второй половины XII начинается, постепенно усиливаясь, соперничество за территории Прибалтики, Центральной и Южной Финляндии и Карельского перешейка между Господином Великим Новгородом и Шведским королевством.⁶² Началом западной экспансии в на северо-западе новгородских земель следует считать основание в устье р. Вуоксы Выборгского замка в 1293 г., ставшего центром шведского военного и торгового влияния в регионе⁶³. Последовавшие на протяжении 30 лет военные действия привели к патовой ситуации: новгородские войска не могли изгнать шведов из западной Карелии, шведам же не удалось закрепиться в северо-западном Приладожье. В 1323 г. между сторонами был подписан Ореховецкий мирный договор. Новгород уступал Шведскому королевству три погоста в западной Карелии: Саволакс, Яскис и Эуренпяя. Граница между государствами проходила таким образом по южной по их восточной и южной конечности: от устья р. Сестры на побережье Финского залива и оттуда вверх по течению р. Сестры (Систербека), вплоть до ее истоков, и далее через болото, откуда брала р. Сестра свое начало, до его противоположного конца по водоразделу, вплоть до истока р. Сая, и вниз по ее руслу до впадения Саи в Вуоксу, а затем по Вуоксе до того пункта, где река делает резкий (крутой) поворот на север и где расположен гигантский валун - "Солнечный камень". Таким образом, граница делила пополам Карельский перешеек в направлении с юга на север и шла далее до бассейна оз. Сайма, а затем до побережья Ботнического залива там, где в него впадает р. Пюхайоки⁶⁴. Обследуемая территория лежит южнее линии исток р. Сестра- исток р. Сая и осталась в пределах орбиты Великого Новгорода, на северном фронтире его земель. Шведы не оставляли попыток закрепиться в невском устье. Так в 1300 году на мысу, образованном впа-

⁶¹Шаскольский И. П. Борьба Руси против крестоносной агрессии на берегах Балтики в 12-13 вв. Л. Наука. 1978. С 29-30.

⁶² Киркинен Х. История Карелии с древнейших времен до Ништадского мира // История карельского народа. Петрозаводск, 1998. С 32-35.

⁶³Шаскольский И. П. Борьба Руси против шведской экспансии в Карелии конец XIII — начало XIV в. Петрозаводск, 1987. С. 43.

⁶⁴Шаскольский И. П. Борьба Руси за сохранения выхода к Балтийскому морю в XVI в. Л., 1987. С 126-140.

дением Охты в Неву при участии западноевропейских фортификаторов была возведена крепость Ландскрона, в последствии разрушенная новгородцами.⁶⁵ В прочем памятники эпохи средневековья (за исключением позднесредневекового могильника на Охтинском мысу) в округе исследований не известны. По мнению П.Е. Сорокина, опиравшегося на писцовые источники, на рубеже XV–XVI вв. формой освоения неевского устья были мелкие селения поземщиков занимавшихся торговлей и рыболовством.⁶⁶ Правобережье Невы в районе р. Волковка принадлежало в это время к Ижорскому погосту Ореховецкого уезда Водской пятины.⁶⁷ Противостояние между Московским государством и Швецией на Северо-западе не утихало, что закономерно приводило к обезлюдению территории. В ходе Ливонской войны в 5 ноября 1580 г. войсками Понтуса Делагарди была взята Корела а в течении 1580-81 гг. захвачен почти весь Карельский уезд. Территория оказалась под контролем шведов вплоть до Русско-Шведской войны 1590-95 г и заключения Тявзинского мира.⁶⁸ В 1609 г. в Выборге был заключён договор о передаче части земель на северо-западном фронтире Московского царства Швеции в обмен на военную помощь правительству Василия Шуйского против Лжедмитрия II и польской интервенции. Несмотря на активное недовольство (вплоть до принятия присяги Лжедмитрию Корелой, Орешком и Псковом) договор был заключен и корпус Якоба Делагарди выдвинулся для снятия осады с Москвы. Передача уезда не состоялась, что привело к началу военных действий между Швецией и изможденным смутой Московским царством. 2 марта 1611 года после героического сопротивления Корела капитулировала и земли Водской пятины в том числе и в пределах изучаемой округи вошел в состав Швеции под названием Кексгольмский лен. В том же году в уже привычном для шведов месте

⁶⁵ Сорокин П.Е. Предшественники Петербурга: Ландскрона - Невское устье – Ниеншанц. // Окрестности Петербурга Сайт. Электронный ресурс. URL: <https://www.aroundspb.ru/nienskans.html> (Дата обращения 18.03.2021).

⁶⁶ Сорокин П.Е. О системе расселения в Приневье в допетровское время //Сельская Русь в IX–XVI вв. М. 2008.

⁶⁷ Карты Водской пятины и ее погостов в 1500 г. СПб., 1905. Л. 26.

⁶⁸ История Карелии с древнейших времен до наших дней. Петрозаводск, 2011. С. 104 -133

- на охтинском мысу основан шанец для хранения боеприпасов – основа будущего города Ниеншанц.⁶⁹ Ситуация была закреплена Столбовским мирным договором 1617 г.⁷⁰ Обследуемый участок в это время принадлежит к Спасскому погосту Нотенбургского лена провинции Ингерманландия. Наиболее подробные Генеральная карта провинции Ингерманландии, составленная в 1678-1688 гг. Белингом и Карта бывших губерний Иван-города, Яма, Капорья, Нэтеборга составленная в 1827 года. штабс-капитаном Бергенгеймом из материалов, найденных в шведских архивах на 1676 год (Илл.63). не фиксируют в левобережье р. Волковка. Согласно Сауло Кепсу, исследовавшему шведские источники по обследуемым территориям, не так далеко располагались деревни крупные, большей частью православные, в отличие от мест по дороге в Нарву, где преимущественно жили финны. Ближайшим к интересующему нас месту известным поселением была Волкова деревня, расположенная на р. Волковка северо-восточнее территории обследования. Впервые она упоминается в картах и шведских земельных книгах в 1618 г, однако появилась еще в период средневековья. Название деревни пошло еще со шведских времен, когда здесь находилась большая финская деревня Сутела. Происходило ее название от слова «суси» – волк. Сауло Кепсу предположил, что новгородские переписчики еще в средние века перевели это название на русский язык. Со временем оно перешло на проходившую тут речку, которая сначала звалась Черной, а потом Монастыркой (теперь часть речки, у лавры, называется Монастыркой, а южнее Обводного канала – Волковкой). Проживали в этой деревне до основания города ижоры, на XVII век было всего четыре двора.⁷¹ Южнее по Волковке располагались насланные пункты Kiarulasia и Putola. Западнее участка работ проходил Нарвский тракт, дорога соединявшая Ньен, центры погостов Ижорского плато и Нарву. Ближайшие населенные пункты по этому тракту – Krog и Janninova.

Северная война 1700-1721 г. возвращает земли Ингерманландии под руку Российской Империи. В 1703 году русскими войсками под предводительством

⁶⁹ Столбова Н.П. Охта. Старейшая окраина Петербурга. М., 2008.С.15.

⁷⁰ История Карелии с древнейших времен до наших дней. Петрозаводск, 2011. С. 115-119

⁷¹ Кепсу С. Петербург до Петербурга. История устья Невы до основания города Петра. СПб, 2000, С. 68.

Б.П. Шереметьева берут Ниеншанц. В том же году был заложен Санкт-Петербург. В 1721 г. завоевания России в войне со Швецией закрепил Ништадский мирный договор⁷². Оформление административных границ региона началось еще во время Северной войны. Первым «учинен над приращенными нашими войною наследственными провинциями, Ингриею и Карелиею, купно с Эстляндиею и иными издревле нам принадлежащими, генеральным губернатором» стал А. Д. Меншиков уже в 1704 г., приняв титул князя Ингерманландского⁷³. Постройка нового города в не самом удобном месте требовал от государства колоссальных усилий. Одним из сопутствующих мероприятий, стало устройство прямой дороги и Петербург-Новгород-Москва. По Перспективной дороге или Московскому тракту устраивали промежуточные станции – ямы. Планы середины-второй половины XVIII в. столетия фиксируют западнее обследованного участка одну из важнейших магистралей этого времени. - Сарскую дорогу⁷⁴ (с 1770 г - Царскосельская с 1800 г Большая московская, с 1878 г. в пределах города, севернее московской заставы и Лиговского канала, Забалканский проезд за его пределами - Московское шоссе, сейчас Московский проспект) соединявшую новую столицу с Новгородом, Тверью и Москвой. Доступные картографические материалы по восточной части Ингерманландской губернии начала – середины XVIII века не отличаются подробностью. Просмотренные на подготовительном этапе работ карты 1727, 1730, 1734, 1742, 1745, 1749, 1750, 1770 годов при всей схематичности отражают ситуацию, аналогичную планам времен шведского владычества.

В январе 1780 г. административной реформой Екатерины II Петербургская губерния была реорганизована, в её составе выделены 7 уездов. Обследованная территория вошла в состав столичного Петербургского уезда. Обследуемая территория располагалась в южной части уезда в границах его обширной Московской волости. Граница с Софийским (Царско-Сельским) уездом проходила

⁷² Ростунов И. И., Авдеев В. А., Осипова М.Н., Соколов Ю. Ф. История Северной войны. 1700-1721. М., 1987. С.176-178.

⁷³ Сорокин П. Е. Окрестности Петербурга. Из истории ижорской земли. СПб., 2017. С. 166.

⁷⁴ Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. СПб., 2013. С. 238.

южнее Средней рогатки. Со второй половины XVIII население южного Приневья стремительно росло как за счет переселённых из центральной России крестьян, так и переселением немецких колонистов. Одним из таких поселений стала Среднерогатинская немецкая колония, состоявшая из 22 семей.⁷⁵ Русифицировалось и коренное ижорское население.⁷⁶ В 1774 году на Московской дороге, севернее Средней Рогатки дороге в местечке под названием "кикерикексен" (лягушачье болото) по приказу Екатерины Великой в честь Чесменского военного триумфа был заложен путевой дворцовый комплекс в духе романтизма. Земельные наделы вокруг дворца и прилегающая местность стали называться Чесма.⁷⁷ На планах конца XVIII столетия обследованный участок расположен за чертой города у его южной границы, на сельхозугодьях северо- восточнее наделов Чесмы по Московской дороге и южнее купеческой Мызы на р. Волковке.

Екатерининское административное деление просуществует вплоть до советских административных реформ 1923 года.⁷⁸ Развитие обследуемой территории и её окружи в XIX- XX вв. проще всего проследить по картматериалам, архивной аэрофотосъемке и космоснимкам. Семитопографическая карта окружности Санкт-Петербурга и Карельского перешейка 1810 г. отражает картину сходную с планами Екатерининского времени: обследуемый участок расположен восточнее северной окраины Чесмы на сельхозугодья. Примерно тоже самое фиксируют и другие планы первой половины XIX столетия. Картина несколько оживляется в середине столетия. Карта Санкт-Петербургской губернии 1855 г, выполненная под руководством директора военно-топографического депо Ф.Ф. Шуберта прослеживает в округе работ следующие изменения: в 0,76 км восточнее проходит ветка Николаевской железной дороги, севернее (за современной Рощинской улицей) возникает регулярная уличная сеть. участок работ располо-

⁷⁵ Шардунов В.Н., Ерохина О.В. Немецкие колонии Санкт-Петербургской губернии: появление и развитие в 1765-1800-х гг. // Журнал Фронтирных Исследований 2023. №1. С. 15-28; Сорокин П.Е. Окрестности Петербурга. Из истории ижорской земли. СПб., 2017.С. 228

⁷⁶Шалыгина Н.В. Архаичные формы одежды води и ижоры // Древняя одежда народов Восточной Европы. М., 1986. С. 220–228

⁷⁷ Глезеров С.Е. Исторические районы Петербурга от А до Я. СПб., 2022. С. 606.

⁷⁸ Административно-территориальное деление Ленинградской области. Л., 1973. С.10.

жен в границах мелиорированных сельхозугодий. Имперские карты второй половины XIX-XX вв. (проиллюстрированы на примере военно-топографической карт Санкт-Петербургской губернии 1868, 1890 и 1913 гг.) года фиксируют дальнейшее развитие застройки по Московскому тракту и вдоль железной дороги. Северо-западнее участка работ появляется стрельбище, севернее -еще одна ветка железной дороги. Обследуемый участок расположен на мелиорированных сельхозугодиях. Такую же картину отражает и финская топографическая карта Ленинградской области 1920 -х гг. Современная уличная сеть сформировалась в начале 30х гг. XX века после продления Нарымского проспекта (с 1961 г. проспекта Юрия Гагарина) на юг и продления Благодатного переулка от Свеаборгской улицы до Нарымского проспекта.⁷⁹ Эти изменения фиксирует аэрофото-съемка Luftwaffe времени Великой отечественной войны: по западной стороне проспекта Юрия Гагарина прослеживается жилая застройка, через благодатную улицу севернее участка работ также фиксируются малоэтажные жилые дома, западнее участка работ видны промышленные строения. Сам обследованный участок не застроен и используется под складирование. Отсутствует застройка участка работ и на советском космоснимке 1966 года. Снимок 1972 года фиксирует ситуацию аналогичную нынешней: в восточной части участка появляется здание, занятое сейчас под автомастерскую, оставшаяся часть участка не застроена. Космоснимки выполненные в 70-90 е гг. XX века, как и съемки XXI столетия изменений в застройке участка не выявили.

Обобщая итоги историко-архивных изысканий следует констатировать что обследуемый участок в период с XVII по XIX столетие располагался за пределами известных исторических населенных пунктов. Известно, что с последней четверти XVIII столетия до 20 х гг. XX века он располагался в границах мелиорированных сельхоз угодий и возможно использовался под распашку. В 1930-е годы участок находится в городской черте. Существующая застройка выполнена в период с 1966 по 1972 год.

⁷⁹Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. СПб., 2013. С. 77,491

1.4. Методика выполненных археологических разведок

Полевые археологические исследования земельного участка объекта: **«Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С** проводились строго в соответствии с методическими указаниями и требованиями «Положение о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчётной документации, утверждено постановлением Бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от 12 апреля 2023 г. № 15 (далее -Положение).

Изначально были проведены камеральные исследования: анализ исторических и современных карт, топографических условий участка обследования. Осуществлен сбор и анализ информации, архивных и письменных источников о наличии на изучаемой территории объектов археологического наследия. Изучена археологическая научная литература, посвященная данной территории. Известные археологические и историко-архитектурные памятники были нанесены на карту с целью выявить их местоположение относительно территории работ. В результате была написана историческая справка.

Объем археологических работ был определен методикой полевых исследований, изложенной в Положении. В ходе археологического обследования производился визуальный осмотр местности с целью фиксации возможных выходов культурного слоя и остатков древних сооружений.

Полевым исследованиям предшествовал этап ознакомления с литературными, архивными и музейными материалами, касающимися памятников истории и культуры и территорий, на которых предполагалось проведение исследований.

Полевые работы включали в себя:

- визуальный осмотр указанной территории, поиск подъемного материала;
- описание исследуемой территории и ее фотофиксация;
- разбивку археологических шурфов;

- привязку археологических шурфов к ситуационному плану исследуемой территории;
- выборку культурных напластований из шурфа по слоям;
- выявление и изучение археологического материала по слоям;
- фотофиксацию процесса работ;
- фотофиксацию стенок и планиграфии шурфа;
- описание обнаруженных объектов и фиксация их современного состояния;
- ведение полевой документации;
- рекультивацию шурфа.

Работы проводились в границах участка с кадастровым номером 78:14:0007622:5. Его общая площадь составляет 6 857 кв. м. В соответствии с действующими методическими требованиями, на такую площадь достаточно одного стратиграфического разреза. Выбор места закладки определялся в соответствии с объективной физико-геоморфологической ситуацией на местности. Поиск места для его постановки существенно осложнил тот факт, что обследуемый участок был полностью заасфальтирован и испещрен действующими коммуникациями (зачастую не отраженными на предоставленном заказчиком плане). После визуального осмотра для шурфовки была выбрана ровная асфальтированная площадка автостоянки в западной части участка с кадастровым номером 78:14:0007622:5. Согласно предоставленному заказчиком плану коммуникации в границах выбранного участка отсутствовали. Асфальт, дорожную одежду и nivelировочные подсыпки было решено снимать землеройной техникой. Шурф под выборку экскаватором был разбит 2х3 м. Третий метр до конца не выбирался и использовался как ступенька для спуска в шурф в соответствии с нормами безопасности при землеуглубительных работах. Точка закладки шурфа была нанесена на аэрофотосъемку с нанесенными на ней границами исследуемого участка; для шурфа были определены GPS-координаты в системе WGS-84 с помощью GPS-навигатора Garmin grsmar 64. Географические координаты (широта, долгота), определенные в зависимости от внешних условий приема с точностью 5-

20 м представлены в формате градусы-минуты-секунды-миллисекунды Long/Lat dd°mm'ss,sss" (WGS-84). Глубина шурфа включала всю толщу культурных напластований до материка, а также его контрольную прокопку. Основные этапы работ фиксировались с помощью цифрового фотоаппарата Olympus Tough TG-5. Для указания масштаба и ориентации по сторонам света при фотографировании использовался набор телескопических реек длиной 2 м с сантиметровыми делениями, фоторейка длиной 1 м, стрелка «север». После окончания разведочных работ шурф был засыпан, что подтверждается фотографически. Фотофиксация стратиграфических разрезов, материковой поверхности и рекультивации шурфов проводилась с одного ракурса.

2. Полевые исследования.

2.1. Общая характеристика обследуемой территории.

22 сентября 2025 г. археологической экспедицией ИП Аврух Л.Г. (начальник экспедиции Н.А. Заботин) были проведены разведочные археологические работы на земельном участке с кадастровым номером 78:14:0007622:5 отводимого под строительство объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С в Московском районе Санкт-Петербурга.

Объект исследования расположен на северо-западной окраине муниципального образования Гагаринское Московского района Санкт-Петербурга на землях поселений. Площадь участка составляет 6 857 кв. м. В плане объект исследования представляет собой четырёхугольник, вписанный в угол квартала к юго-востоку от перекрестка улиц Благодатная и Кузнецовская.

Абсолютные отметки рельефа колеблются в пределах от 7,06 до 7,49 м в Балтийской системе 1977 г.

Участок работ представляет собой земли на огороженную территорию, используемую по стоянку автомобилей такси, по северному и западному краю обследованного участка располагаются временные одноэтажные павильоны различного назначения. В восточной части расположено двухэтажное здание постройки 70-х гг. XX века, занятое под автомастерские. Участок, выделяемый под проект: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С по периметру огорожен металлическим забором. Территория земельного участка объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С имеет плоский искусственно выровненный рельеф, заасфальтирована.

На момент проведения полевого обследования (22 сентября 2025 г.) основная часть территории объекта исследований отведена под автостоянку такси. На

территории также расположен автосервис (в здании в восточной части участка, функционируют несколько точек общепита и шиномонтаж (в павильонах по западному и северному краю). Предоставленная заказчиком работ «Схема аудита существующих сетей» прослеживает в границах участка многочисленные коммуникации: слаботочную проводку, канализацию и водопровод, газопроводы и прочее. В то же время в ходе визуального осмотра выяснилось, что не все коммуникации были нанесены на предоставленный план: электрокабели, питающие часть павильонов в северной части участка на нем не отражены.

В процессе визуального осмотра указанного земельного участка были устроены точки фотофиксации. Для проверки наличия или отсутствия в пределах обследуемого участка объектов археологического наследия 1 разведочный археологический шурф размерами 3×2 м.

2.2. Шурфовка и описание стратиграфии

Шурф №1 (координаты угла шурфа в системе координат WGS-84: 59°52'31.55"С, 30°20'12.57"В) заложен в западной части участка объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, на ровной асфальтированной площадке автостоянки. По его западной стенке установлена следующая стратиграфия:

1. 0,08 м – асфальт;
2. 0,48-0,52 м – пачка слоев дорожной одежды: песчано-гравийная смесь, крупнозернистый желтый песок, слой выравнивания Коричневая мешаная супесь с включением гравия и строительного мусора второй половины XX века);
3. 0,44-0,48 м – бурый ожелезненный крупнозернистый песок (дренирующая подсыпка,);
4. 0,33-0,36 м – мешанная темно-коричневая торфованная супесь с включениями светло-верного суглинка и строительного мусора второй половины XX века (слой строительной площадки 70-х гг. XX столетия);
5. 0,24-0,26 м – стерильная темно-коричневая торфованная супесь (распашка);
6. Ниже –светло-серая материковая глина.

Шурф был выбран в один условный пласт на 1,94 м от дневной поверхности (с учетом прокопа материкового грунта). На уровне около -1,6 м от условного ноля стали обильно поступать грунтовые воды, изрядно осложнившие выборку грунта и сделавшие невозможной фиксацию выхода материкового грунта. Ручная откачка воды результатов не дала. Находок в шурфе не выявлено, культурный слой отсутствует. По окончании работ – рекультивирован.

Шурфовкой прослежены слои асфальтового покрытия и привезенные подсыпки второй половины XX столетия. Под ними исследован стерильный слой торфа, лежащий на стерильном материковом грунте. В результате проведенных

работ на участке обследования объектов культурного (археологического) наследия **не выявлено**. Археологических находок и исторических конструкций в исследованных шурфах **не обнаружено**.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

22 сентября 2025 г. археологической экспедицией ИП Аврух Л.Г. (начальник экспедиции Н.А. Заботин) были проведены разведочные археологические работы на земельном участке объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С.

В ходе археологического обследования земельного участка объекта: «Объект делового управления со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С был произведен визуальный осмотр с обязательной фотографической фиксацией, заложено 1 разведочный археологический шурф размерами 3×2 м. В результате археологического обследования (разведка) памятники археологии не выявлены, культурные отложения, комплексы и археологические материалы, отвечающие признакам объекта культурного наследия, не зафиксированы, местонахождения археологических артефактов отсутствуют.

Археологическое обследование выполнено в полном объеме согласно принятой научной полевой методике археологических исследований (Положение ОПИ ИА РАН №15 от 12.04.2023).

Руководитель полевых работ

\ Заботин Н.А. \

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Административно-территориальное деление Ленинградской области. Л., 1973.
2. Александровский А.Л., Арсланов Х.А., Давыдова Н.Н., Долуханов П.М., Зайцева Г.И., Кирпичников А.Н., Кузнецов Д.Д., Лавенто М., Лудикова А.В., Носов Е.Н., Савельева Л.А., Сапелко Т.В., Субетто Д.А. Новые данные относительно трансгрессии ладожского озера, образования реки Невы и земледельческого освоения северо-запада России // Доклады академии наук. Том 424. №5. М., 2009.
3. Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. СПб., 2013.
4. Геоморфологическое районирование СССР. М., 1980.
5. Герасимов Д.В., Лисицын С.Н., Тимофеев В.И. Материалы к археологической карте Карельского перешейка (Ленинградская область) // Памятники каменного века и периода раннего металла. СПб. 2003.
6. Гидрология СССР. Том III. Ленинградская, Псковская и Новгородская области. М., 1967.
7. Гиппинг А.И. Нева и Ниеншанц. М., 2003.
8. Глезеров С.Е. Исторические районы Петербурга от А до Я. СПб., 2022.
9. Гусенцова Т. М., Сорокин П. Е. Охта 1 – Первый памятник эпох неолита и раннего металла в центральной части Петербурга. // Российский археологический сборник. Вып. 1. СПб. 2011.
10. Долгуханов П.М. История Балтики. М., 1969. С. 49-56; Квасов Д. Д. Позднечетвертичная история крупных озер и внутренних морей Восточной Европы. Л., 1974.
11. Изложено по: Сорокин П. Е. Ландскрона, Невское устье, Ниеншанц. СПб., 2001.

12. История Карелии с древнейших времен до наших дней. Петрозаводск, 2011.
13. История Карелии с древнейших времен до наших дней. Петрозаводск, 2011.
14. Карты Водской пятины и ее погостов в 1500 г. СПб., 1905.
15. Квасов Д.Д. Позднечетвертичная история крупных озер и внутренних морей Восточной Европы. Л., 1975.
16. Кепсу С. Петербург до Петербурга. История устья Невы до основания города Петра. СПб, 2000.
17. Киркинен Х. История Карелии с древнейших времен до Ништадского мира // История карельского народа. Петрозаводск, 1998.
18. Кобак А.В., Приютко Ю.М. Исторические кладбища Санкт-Петербурга. М., 2009.
19. Малаховский В.Б., Арсланов Х.А., Гей Н.А., Джиноридзе Р.Н. Новые данные по возникновению Невы // Эволюция природных обстановок и современное состояние геосистемы Ладожского озера СПб., 1993.
20. Мильков Ф.Н., Гвоздецкий Н.А. Физическая география СССР. Общий обзор. Европейская часть СССР. Кавказ. М. 1986.
21. Никитин М. Ю. Травертиногенез ижорского плато в голоцене. Диссертация на соискание ученой степени кандидата географических наук. СПб. 2015.
22. Плоткин Е.М. Правовые основы охраны археологического наследия Санкт-Петербурга // Бюллетень Института истории материальной культуры РАН (охранная археология). Вып. 1. СПб. 2010.
23. Ростунов И. И., Авдеев В. А., Осипова М.Н., Соколов Ю. Ф. История Северной войны. 1700-1721. М., 1987.
24. Сакса А. И. Карельский перешеек — формирование природного и историко-географического ландшафта // Археология, этнография и антропология Евразии. № 2. Новосибирск, 2006.

25. Селин А. А. К исторической топографии Невского устья // Древние культуры Центральной Азии и Санкт-Петербург. СПб., 1998.
26. Сорокин П. Е. Окрестности Петербурга. Из истории ижорской земли. СПб., 2017.
27. Сорокин П.Е. О системе расселения в Приневье в допетровское время //Сельская Русь в IX–XVI вв. М. 2008.
28. Сорокин П.Е. Окрестности Петербурга. Из истории ижорской земли. СПб., 2017.С. 228
29. Сорокин П.Е. Предшественники Петербурга: Ландскрона - Невское устье – Ниеншанц. // Окрестности Петербурга Сайт. Электронный ресурс. URL: <https://www.aroundspb.ru/nienskans.html>
30. Сорокин П.Е., Гусенцова Т.М., Глухов В.О., Екимова А.А., Кулькова М.Н., Мокрушин В.П. Некоторые результаты изучения поселения Охта-1 в Санкт-Петербурге. Эпоха неолита – раннего металла. // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 3. СПб., 2009.
31. Сорокин П.Е., Поляков А.В., Иванова А.В., Михайлов К.А., Лазарев И.П., Гукин В.Д., Ахмадеева М.М., Глыбин В.А., Попов С.Г., Семенов С.А. Археологические исследования крепостей Ландскрона и Ниеншанц в устье реки Охты в 2008 г.: Предварительные результаты. // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 3. СПб. 2009
32. Столбова Н.П. Охта. Старейшая окраина Петербурга. М., 2008.
33. Физико-географическое районирование СССР. Характеристика региональных единиц. Под ред. Проф. К.А. Гвоздецкого. М. 1968.
34. Шалыгина Н.В. Архаичные формы одежды води и ижоры // Древняя одежда народов Восточной Европы. М., 1986.
35. Шардунов В.Н., Ерохина О.В. Немецкие колонии Санкт-Петербургской губернии: появление и развитие в 1765-1800-х гг. // Журнал Фронтирных Исследований 2023. №1.
36. Шаскольский И. П. Борьба Руси за сохранения выхода к Балтийскому морю в XVI в. Л., 1987.

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

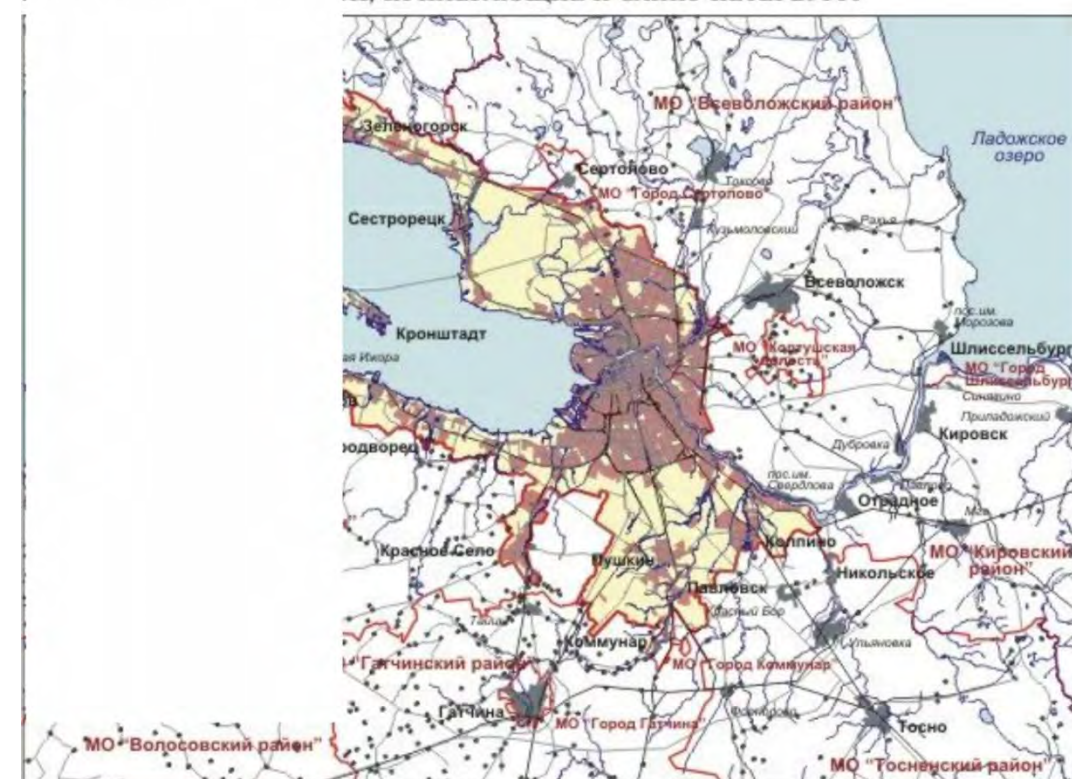
38. Шаскольский И. П. Борьба Руси против шведской экспансии в Карелии конец XIII — начало XIV в. Петрозаводск, 1987.

АЛЬБОМ ИЛЛЮСТРАЦИЙ

ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЦ (МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ)

1 муниципальное образование Коломна	59 муниципальное образование Кронверкское
2 муниципальное образование Сенной округ	60 муниципальный округ №60
3 муниципальное образование Адмиралтейский округ	61 муниципальное образование Алтеевский Остров
4 муниципальный округ №4	62 муниципальное образование Округ Петровский
5 муниципальное образование Измайловское	63 муниципальное образование Чкаловское
6 муниципальный округ №6	64 муниципальное образование Лахта – Ольгино
7 муниципальный округ №7	65 муниципальный округ №65
8 муниципальный округ №8	66 муниципальный округ №66
9 муниципальный округ №9	67 муниципальное образование Командантский аэродром
10 муниципальное образование Округ Морской	68 муниципальный округ №68
11 муниципальный округ №11	69 муниципальное образование Юнтолово
12 муниципальное образование Сампсониевское	70 муниципальный округ №70
13 муниципальное образование Светлановское	71 муниципальный округ №71
14 муниципальное образование Сосновское	72 муниципальный округ №72
15 муниципальный округ №15	73 муниципальное образование Купчино
16 муниципальное образование Парнас	74 муниципальный округ №74
17 муниципальное образование Шувалово – Озерки	75 муниципальный округ №75
18 муниципальное образование Гражданка	76 муниципальный округ №76
19 муниципальное образование Академическое	77 муниципальное образование Дворцовый округ
20 муниципальное образование Финляндский округ	78 муниципальный округ №78
21 муниципальный округ №21	79 муниципальное образование Литейный округ
22 муниципальное образование Пискаревка	80 муниципальное образование Смольнинское
23 муниципальное образование Северный округ	81 муниципальное образование Лизовка – Ясская
24 муниципальное образование Прометей	82 муниципальное образование Владимирский округ
25 муниципальный округ №25	
26 муниципальное образование Удельная	
27 муниципальное образование Дачное	
28 муниципальное образование Летное	
29 муниципальное образование Нарвский округ	
30 муниципальное образование Красненькая Речка	
31 муниципальное образование Морские Ворота	
32 муниципальное образование Полострое	
33 муниципальный округ №33	
34 муниципальный округ №34	
35 муниципальный округ №35	
36 муниципальное образование Ржевка	
37 муниципальный округ №37	
38 муниципальный округ №38	
39 муниципальное образование Сосновая Поляна	
40 муниципальное образование Урицк	
41 муниципальный округ №41	
42 муниципальный округ №42	
43 муниципальное образование Московская Застава	
44 муниципальное образование Газаринское	
45 муниципальное образование Новоизмайловское	
46 муниципальный округ №46	
47 муниципальный округ №47	
48 муниципальное образование Звездное	
49 муниципальное образование Невская Застава	
50 муниципальный округ №50	
51 муниципальное образование Обуховский округ	
52 муниципальное образование Рыбацкое	
53 муниципальный округ №53	
54 муниципальный округ №54	
55 муниципальное образование Невский округ	
56 муниципальное образование Оккервиль	
57 муниципальный округ №57	
58 муниципальный округ №58	

ПОСЕЛЕНИЯ И МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ОБРАЗОВАНИЯ ГИ, ПРИЛЕГАЮЩИЕ К САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ



АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАЙОНЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЕДИНИЦЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Состав территориальных единиц определен Законом Санкт-Петербурга «О территориальном устройстве Санкт-Петербурга» от 31.12.1996 г. №186-59 (с изменениями на 25.05.2001 г.). В соответствии с Законом территориальные единицы Санкт-Петербурга являются муниципальными образованиями.

Границы ведения Территориальных управлений Администрации Санкт-Петербурга приведены на основании Приказа Губернатора Санкт-Петербурга «О территориальных управлениях Администрации Санкт-Петербурга» от 17.07.1997 г. №49-п (с изменениями на 13.07.2001 г.).

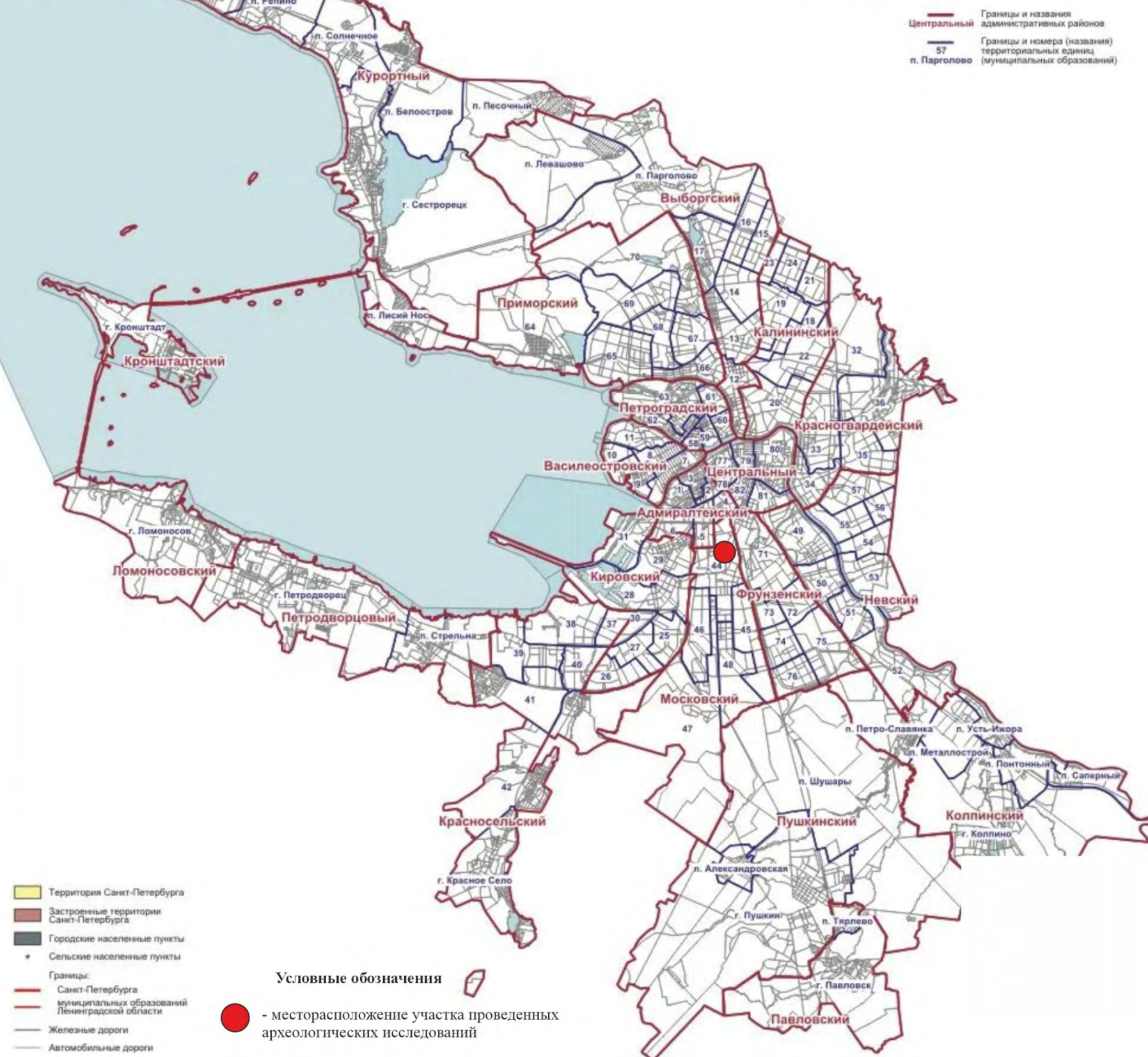


Рис. 1. Местоположение участка проведенных археологических исследований на схеме административного деления Ленинградской области. Не масштабирован.

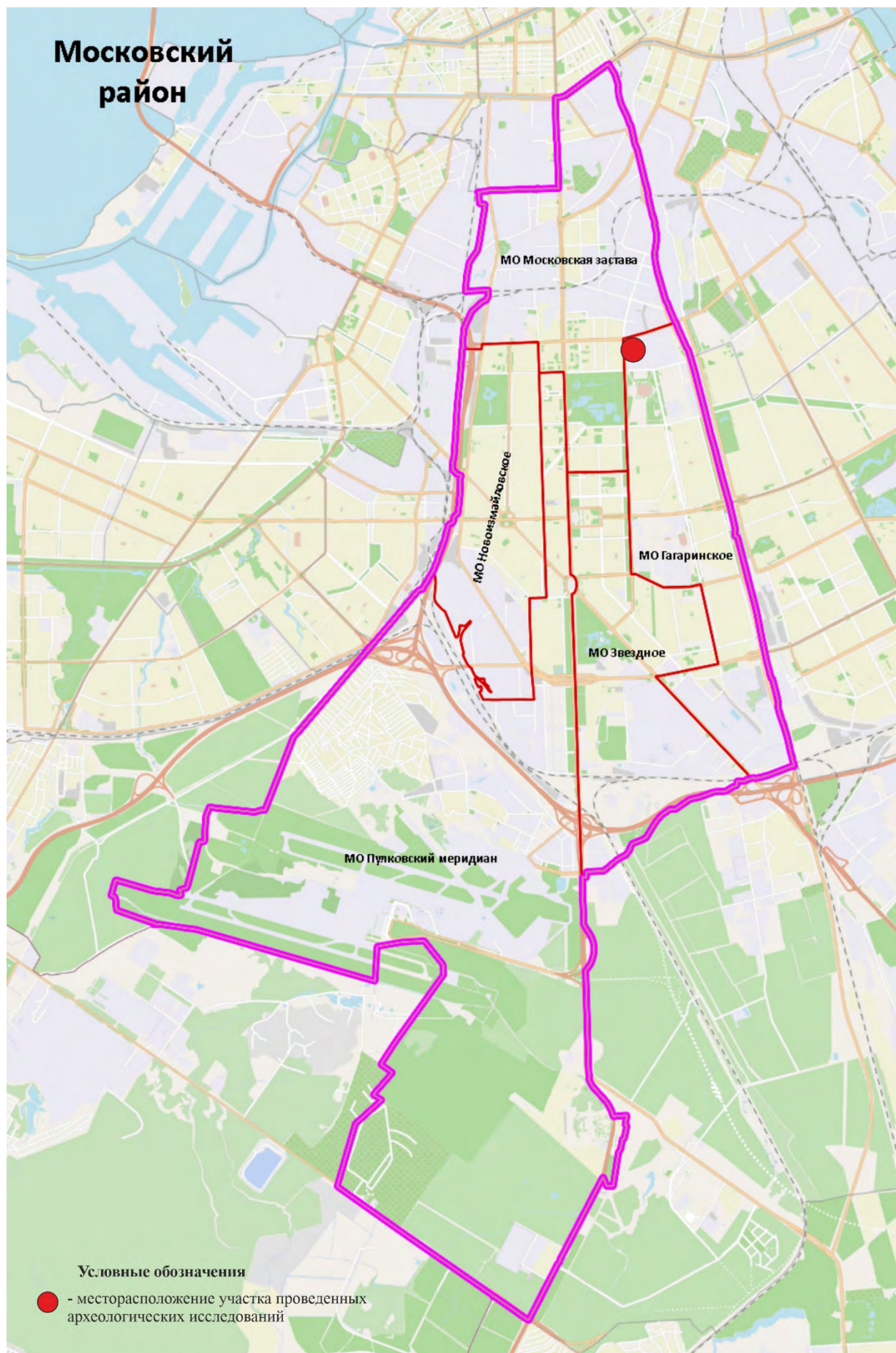


Рис. 2. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Местоположение территории обследования на схеме административного деления Московского района Санкт-Петербурга. Не масштабирована.



Рис. 3. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Местоположение территории обследования на фрагменте топографической карты Ленинградской области 2001 года. Использованы данные электронного ресурса <http://www.etomesto.ru/> Дата обращения: 10 сентября 2025 г.



Рис. 4. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5 . Местоположение территории обследования на фрагменте спутниковой карты Google. Дата обращения: 10 сентября 2025 г.



Рис. 5. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Местоположение территории обследования на фрагменте карты бывших губерний Иван-Города, Яма, Капорья и Нэтеборга авторства Бергенгейма от 1676 г. Использованы данные электронного ресурса <http://www.etomesto.ru/>. Дата обращения: 10 сентября 2025 г.



Рис. 6. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Местоположение территории обследования на фрагменте карты Санкт-Петербургской губернии 1792 г. Использованы данные электронного ресурса <http://www.etomesto.ru/>. Дата обращения: 10 сентября 2025 г.



Рис. 7. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Местоположение территории обследования на фрагменте сеμιтопографической карты окружности Санкт-Петербурга и Карельского перешейка 1810 г. Использованы данные электронного ресурса <http://www.etomesto.ru/>. Дата обращения: 10 сентября 2025 г.

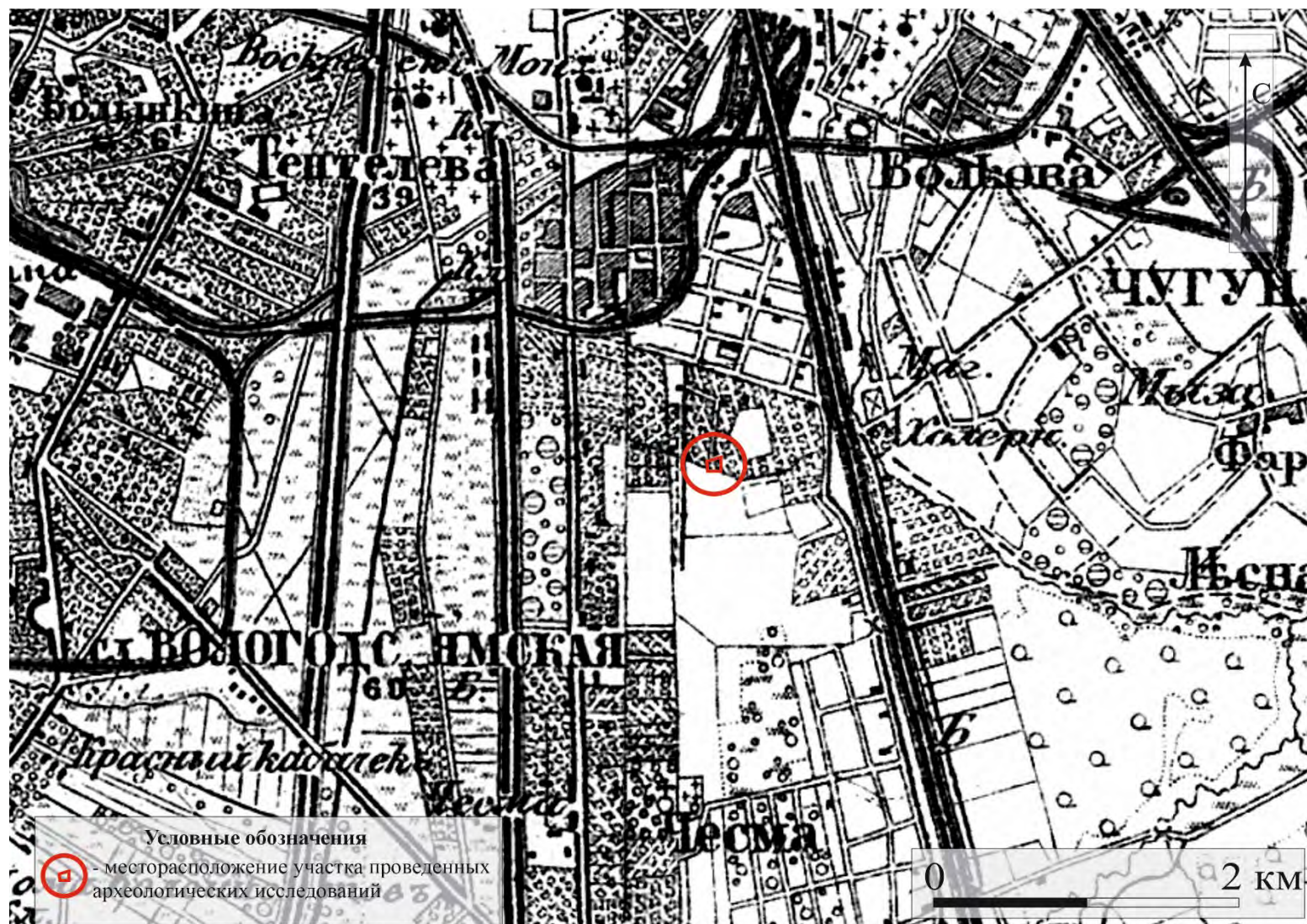


Рис. 8. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Местоположение территории обследования на фрагменте карты Шуберта Санкт-Петербургской губернии 1855 г. Использованы данные электронного ресурса <http://www.etomesto.ru/>. Дата обращения: 10 сентября 2025 г.

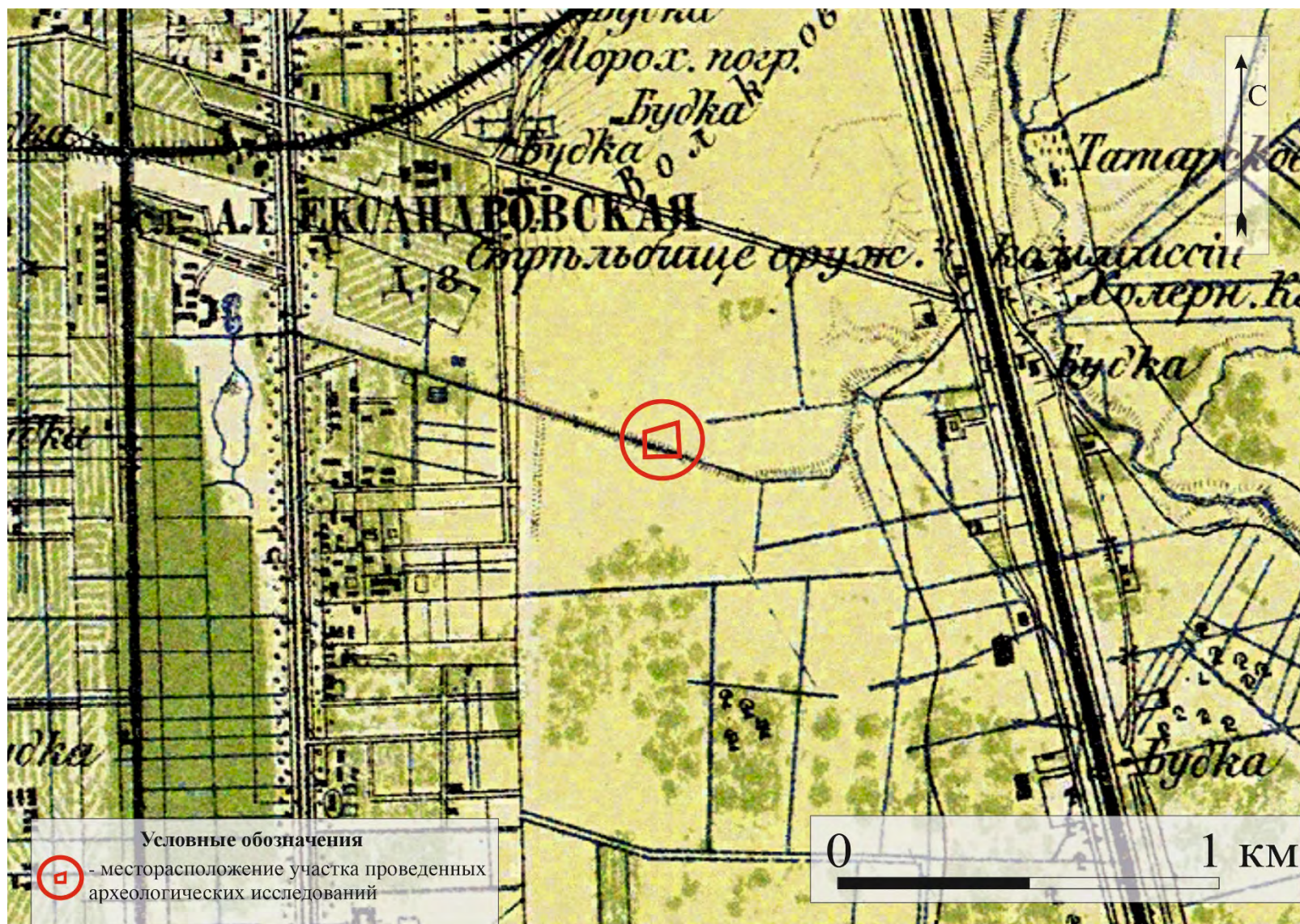


Рис. 9. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Местоположение территории обследования на фрагменте [военно-топографической карты Санкт-Петербургской и Выборгской губерний 1868 года](http://www.etomesto.ru/). Использованы данные электронного ресурса <http://www.etomesto.ru/>. Дата обращения: 10 сентября 2025 г.

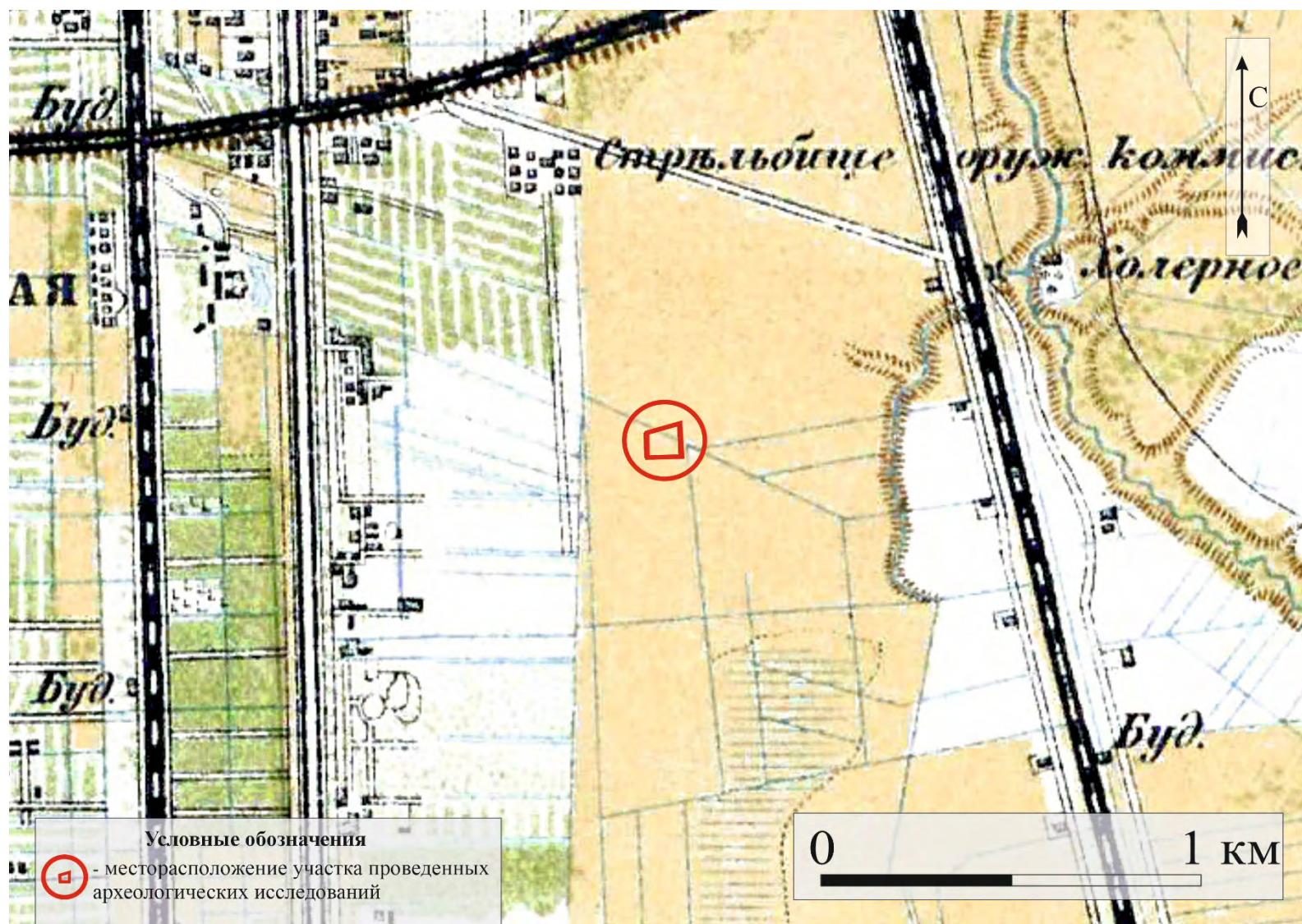


Рис. 10. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Местоположение территории обследования на фрагменте [военно-топографической карты Санкт-Петербургской губернии 1890 года](http://www.etomesto.ru/). Использованы данные электронного ресурса <http://www.etomesto.ru/>. Дата обращения: 10 сентября 2025 г.

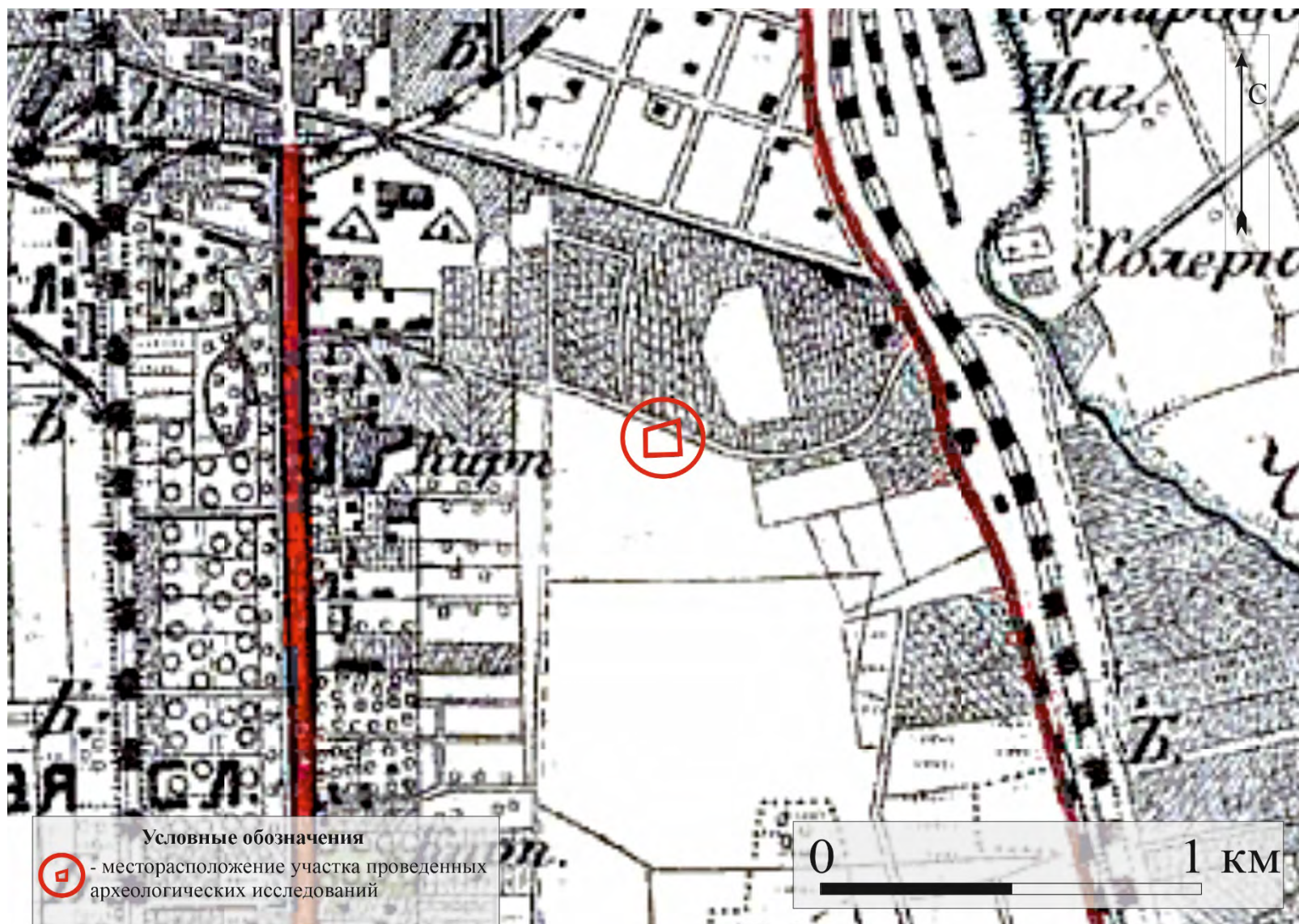


Рис. 11. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Местоположение территории обследования на фрагменте [двухверстовки Санкт-Петербургской губернии 1913 года](http://www.etomesto.ru/). Использованы данные электронного ресурса <http://www.etomesto.ru/>. Дата обращения: 10 сентября 2025 г.

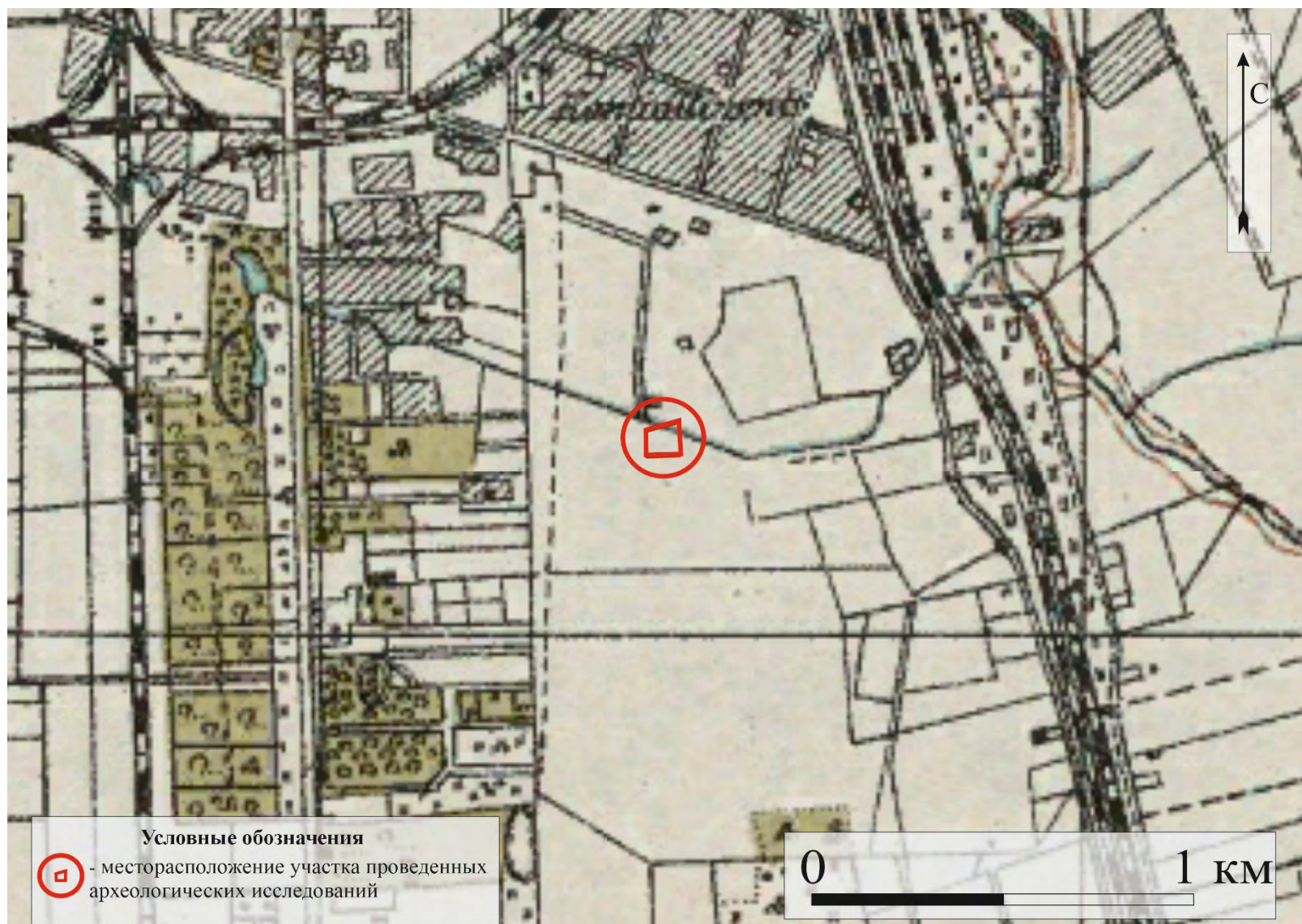


Рис. 12. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Местоположение территории обследования на фрагменте карты [окрестностей Петрограда на финской 500 метровке 1924 г.](http://www.etomesto.ru/) Использованы данные электронного ресурса <http://www.etomesto.ru/>. Дата обращения: 10 сентября 2025 г.



Рис. 13. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Местоположение территории обследования на фрагменте [аэрофотоснимков с немецких разведывательных самолетов времен Второй Мировой войны. 1939 и 1942 года](http://www.etomesto.ru/). Использованы данные электронного ресурса <http://www.etomesto.ru/>. Дата обращения: 10 сентября 2025 г.



Рис. 14. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Местоположение территории обследования на фрагменте [спутниковой карты Санкт-Петербурга \(Ленинграда\) 1966 года](http://www.etomesto.ru/). Использованы данные электронного ресурса <http://www.etomesto.ru/>.
Дата обращения: 10 сентября 2025 г.

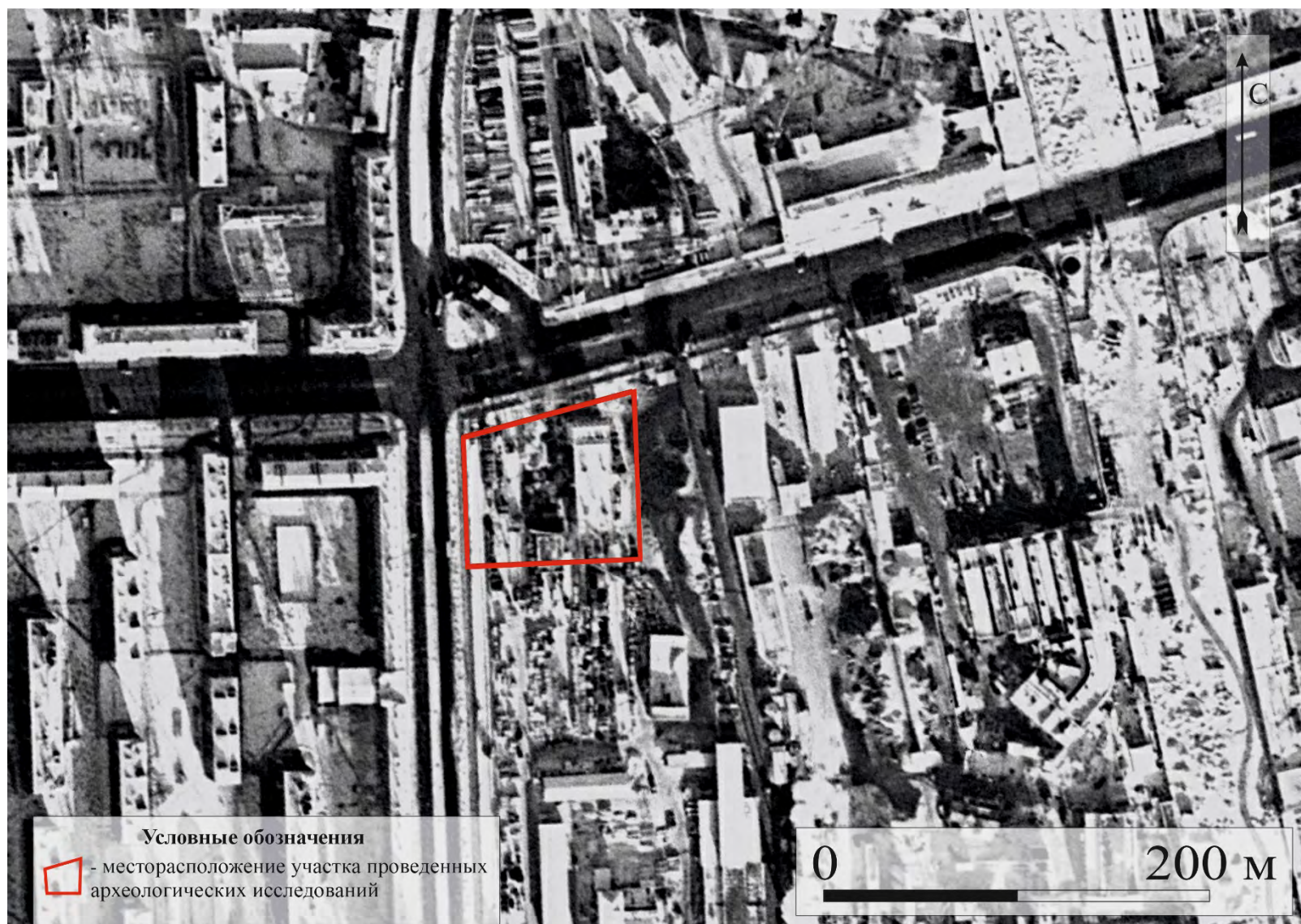


Рис. 15. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Местоположение территории обследования на фрагменте [спутниковой карты Санкт-Петербурга \(Ленинграда\) 1972 года](http://www.etomesto.ru/). Использованы данные электронного ресурса <http://www.etomesto.ru/>.
Дата обращения: 10 сентября 2025 г.

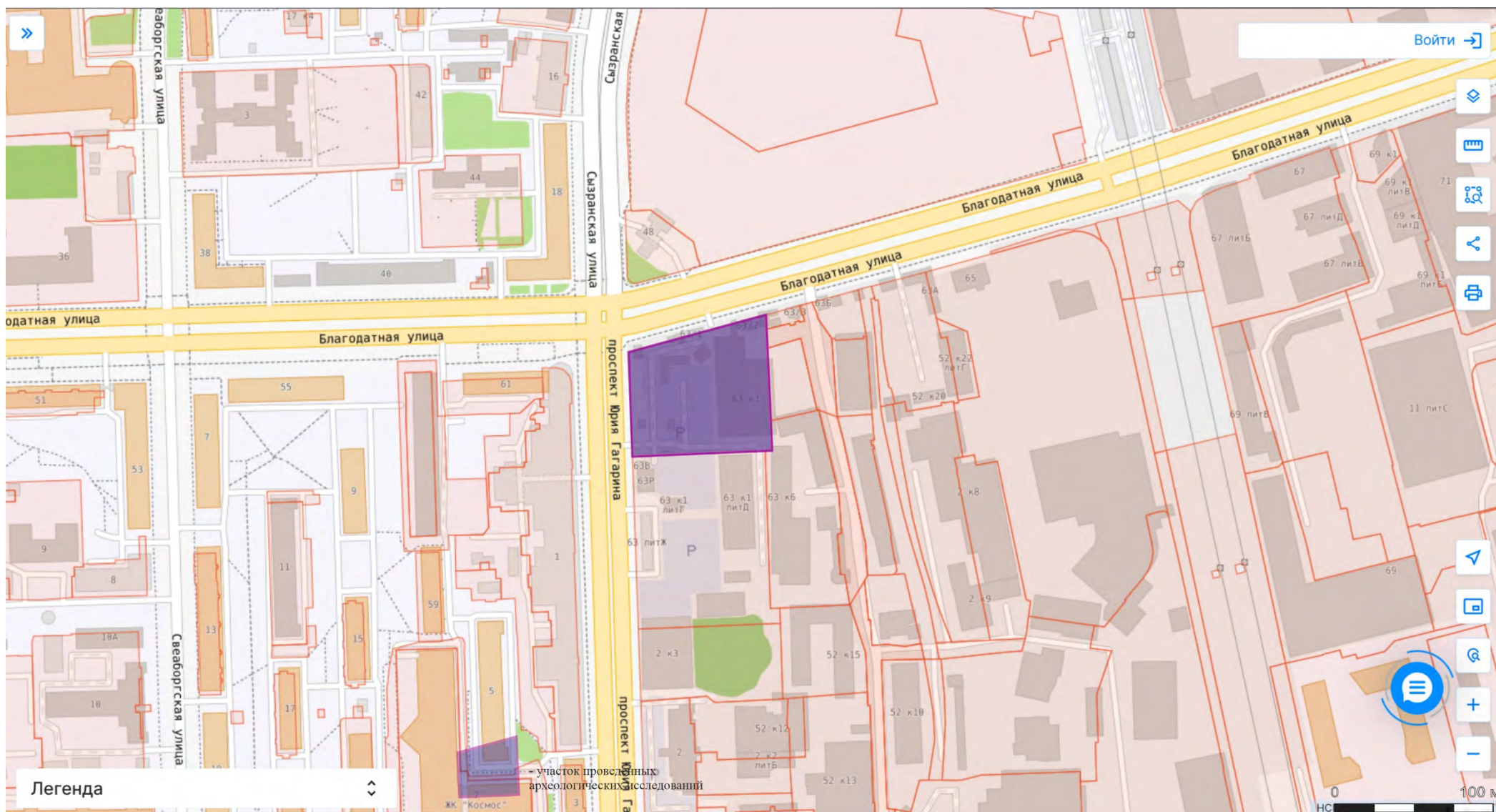


Рис. 16. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Местоположение территории обследования на публичной кадастровой карте. Использованы данные электронного ресурса: <https://nspd.gov.ru/>. Дата обращения: 10 сентября 2025 г.

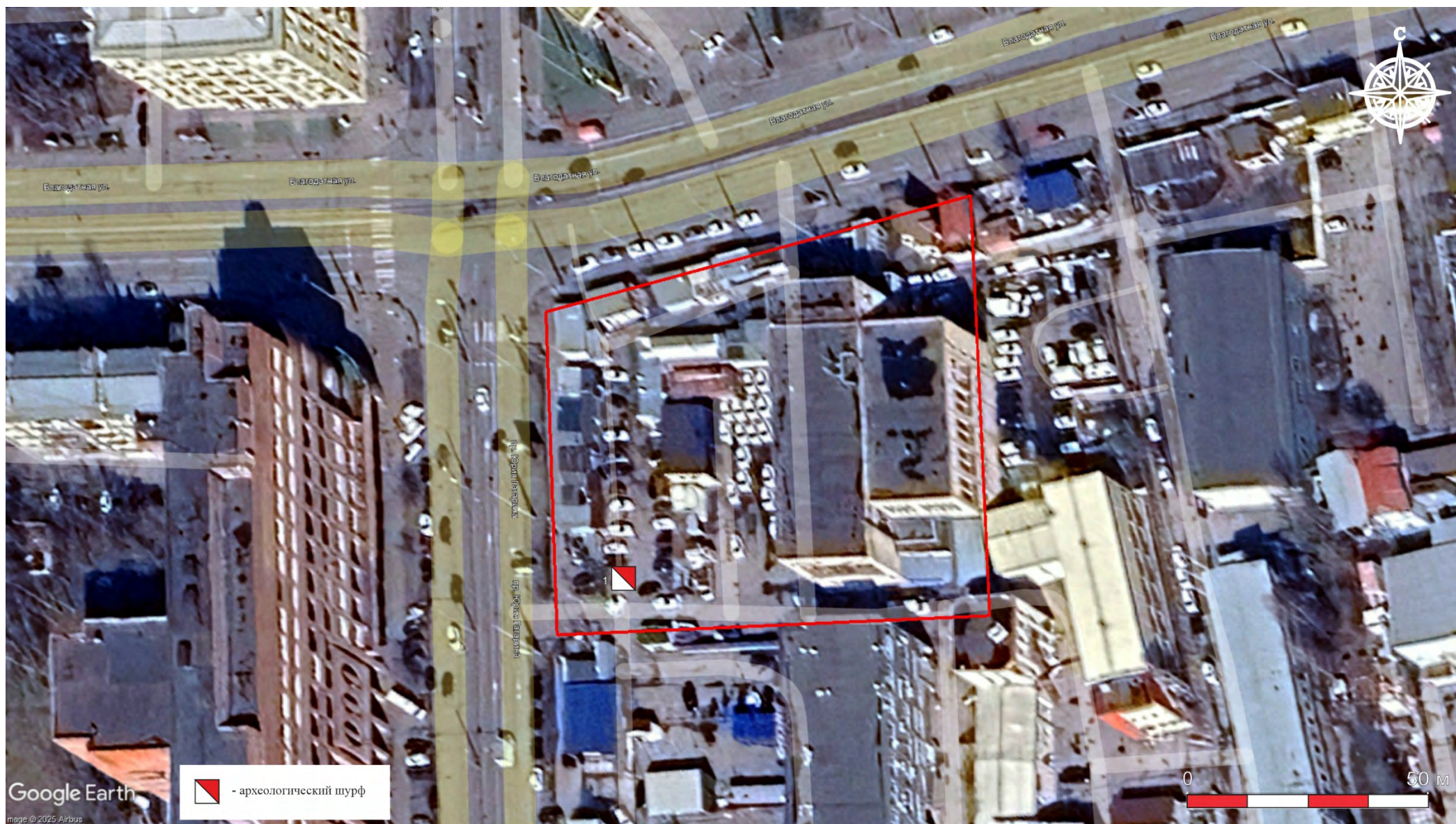


Рис. 17. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Местоположение шурфа и зачистки на обследованной территории. Использованы данные электронного ресурса <https://www.google.ru/maps/>. Дата обращения: 10 сентября 2025 г.

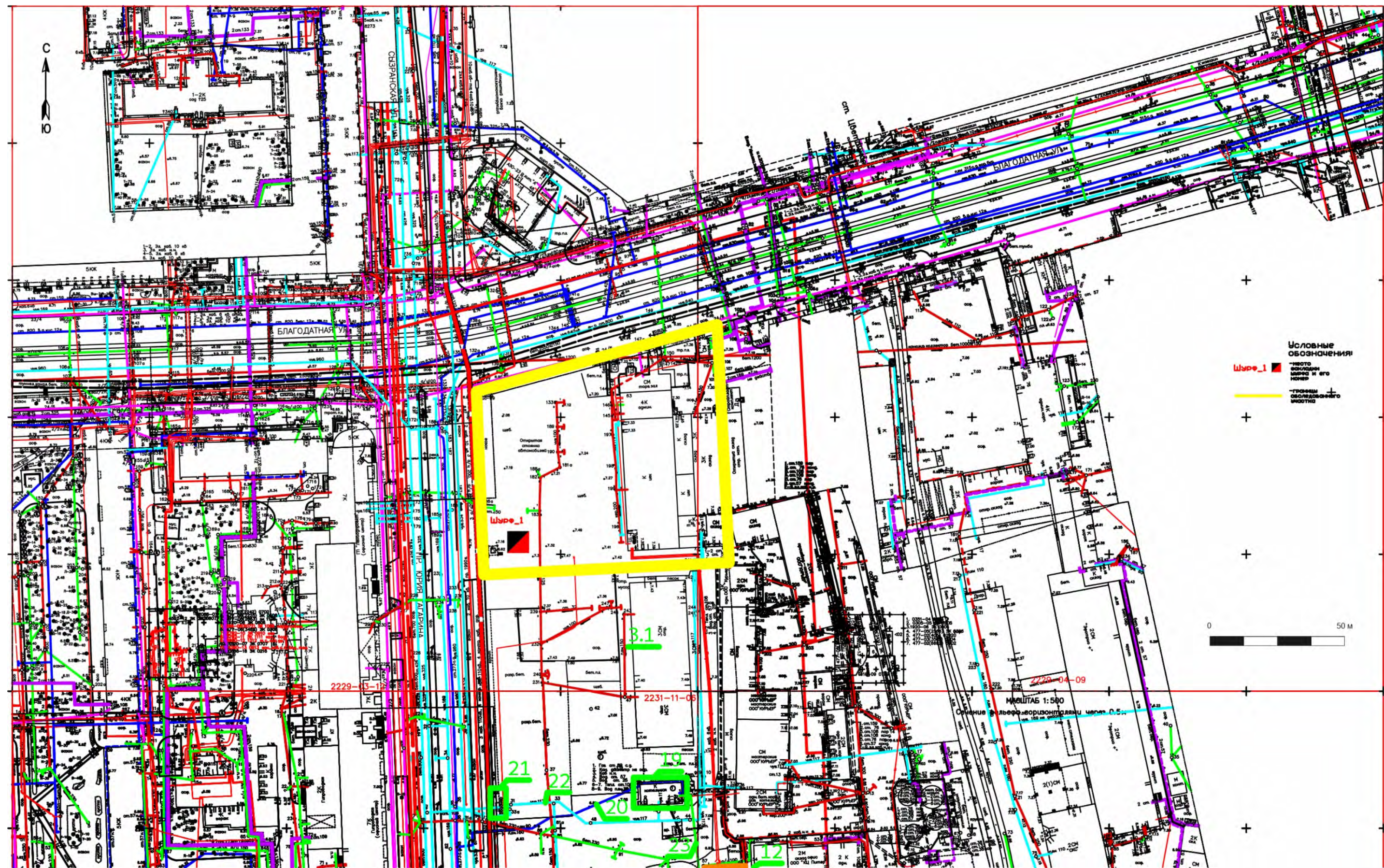


Рис. 18. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Местоположение шурфа и зачистки на топографической основе, предоставленной заказчиком.

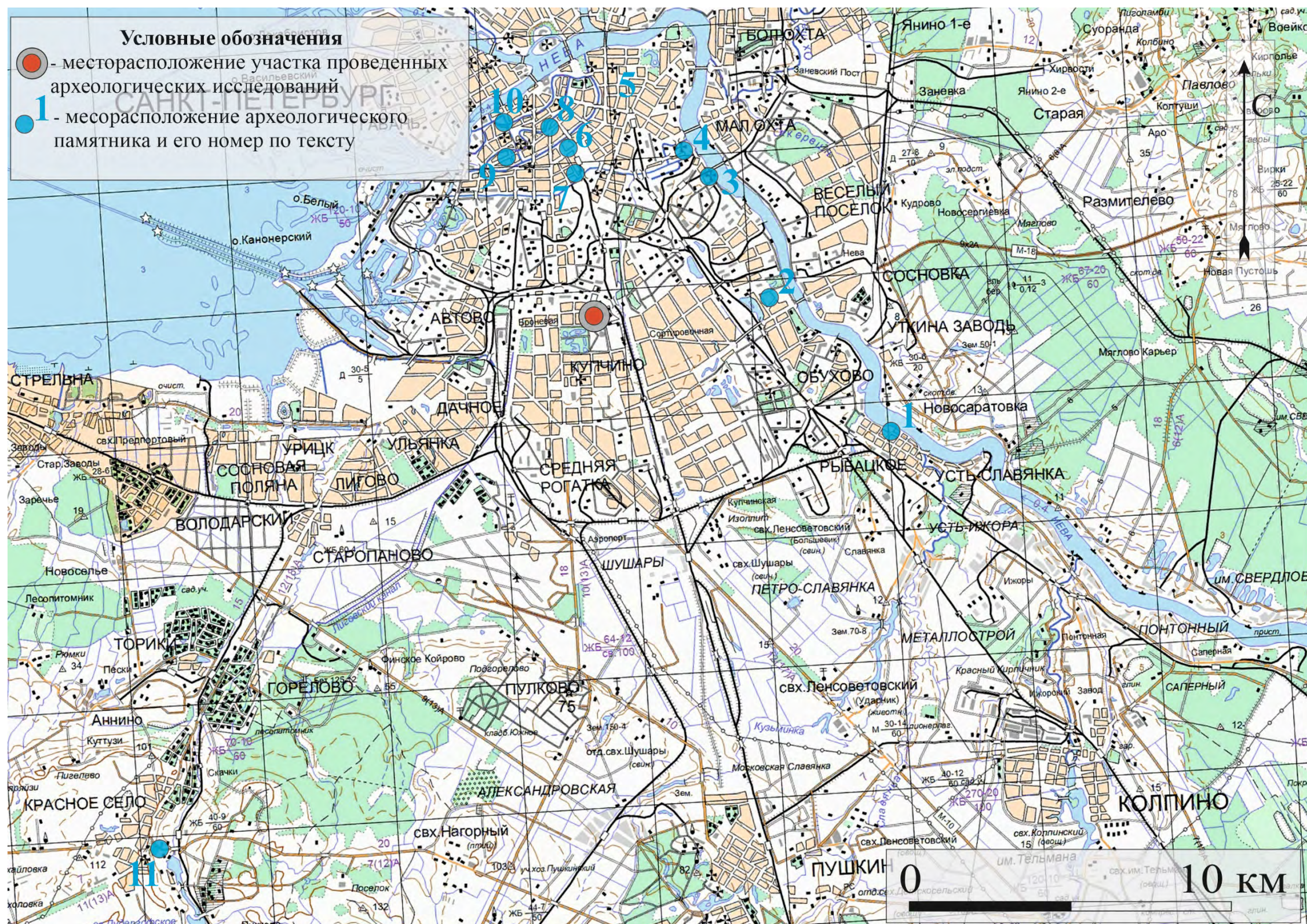


Рис. 19. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Местоположение ближайших памятников археологии относительно территории обследования: 1. Работы на церкви Покрова Пресвятой Богородицы в Рыбацком. 2. Работы на церкви Иконы Божией Матери Всех Скорбящих Радости (Скорбящей церкви). 3. Работы на Сошествия Святого Духа. 4. Работы в некрополе Александро-Невской Лавры. 5. Исследования ижорского могильника конца XIII–XVII вв. на берегу р. Фонтанки во дворе Шереметевского дворца. 6. Введенский сад с фонтаном и фундаментом собора Введения во храм Пресвятой Богородицы; 7. Церковь Св. мученика Мирония лейб-гвардии Егерского полка (фундамент). 8. Церковь Успения Пресвятой Богородицы «Спас на Сенной» (фундамент), была расположена на Сенной площади. 9. Покровский сквер (с фундаментом церкви Покрова Пресвятой Богородицы); 10. Исследования культурного слоя Шневской слободы. 11. Шведский редут. Расположен в парке Красное село. Использованы данные электронного ресурса <https://www.google.ru/maps/>. Дата обращения: 10 сентября 2025 г.

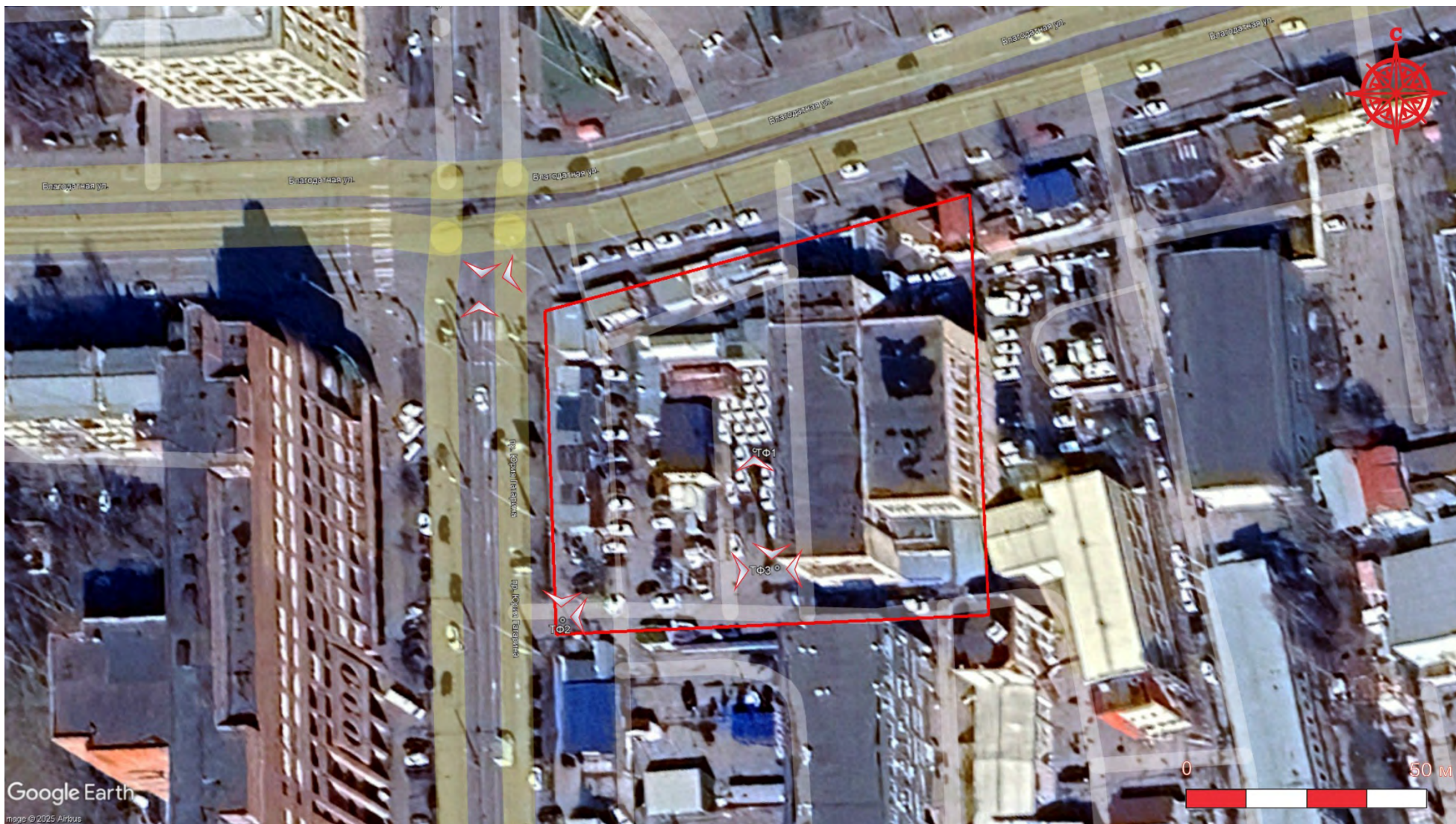


Рис.

20. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. План фотофиксации участка обследования с указанием направления съемки. Использованы данные электронного ресурса <https://www.google.ru/maps/>. Дата обращения: 10 сентября 2025 г.



Рис. 21. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Точка фотофиксации 1. Вид с С.

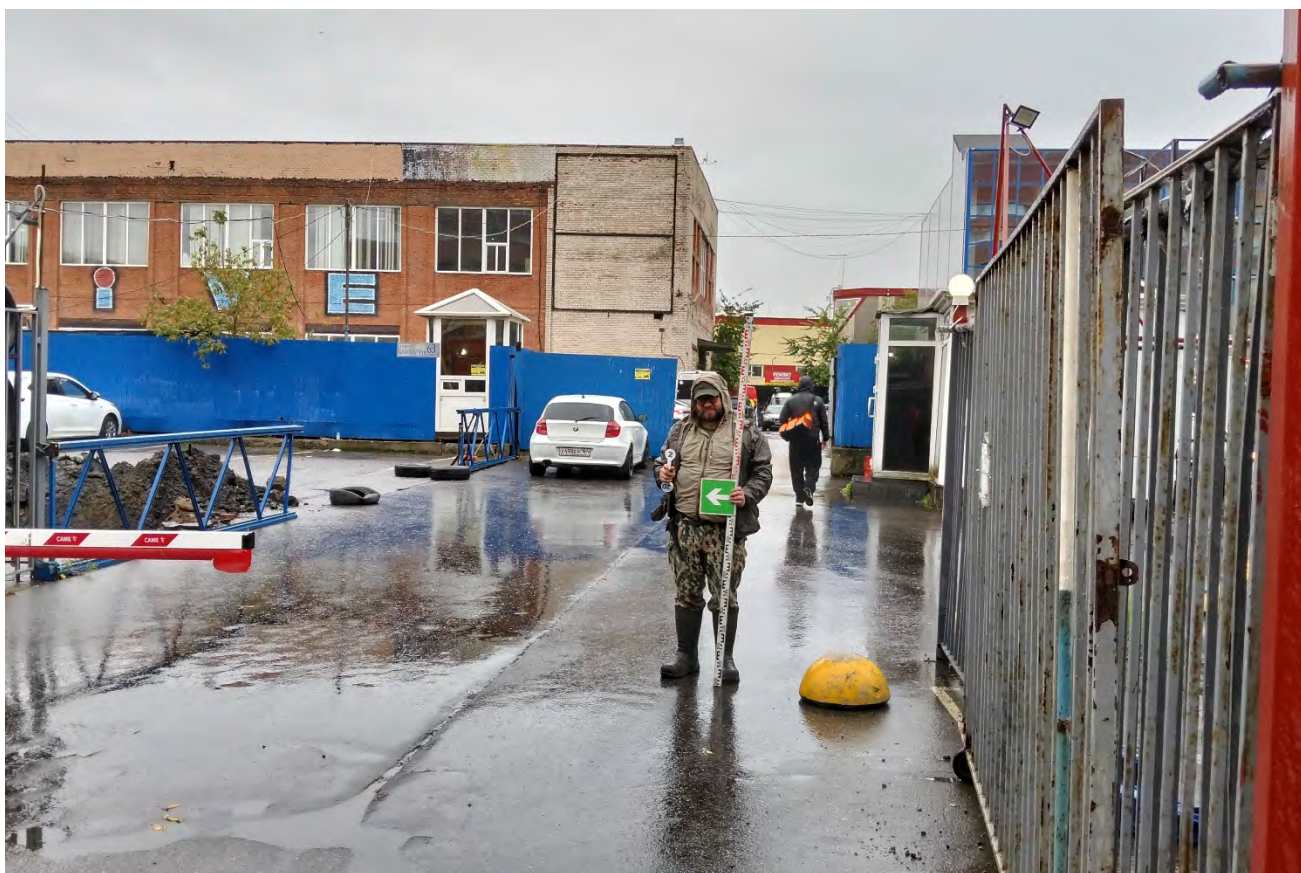


Рис. 22. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Точка фотофиксации 2. Вид с 3.

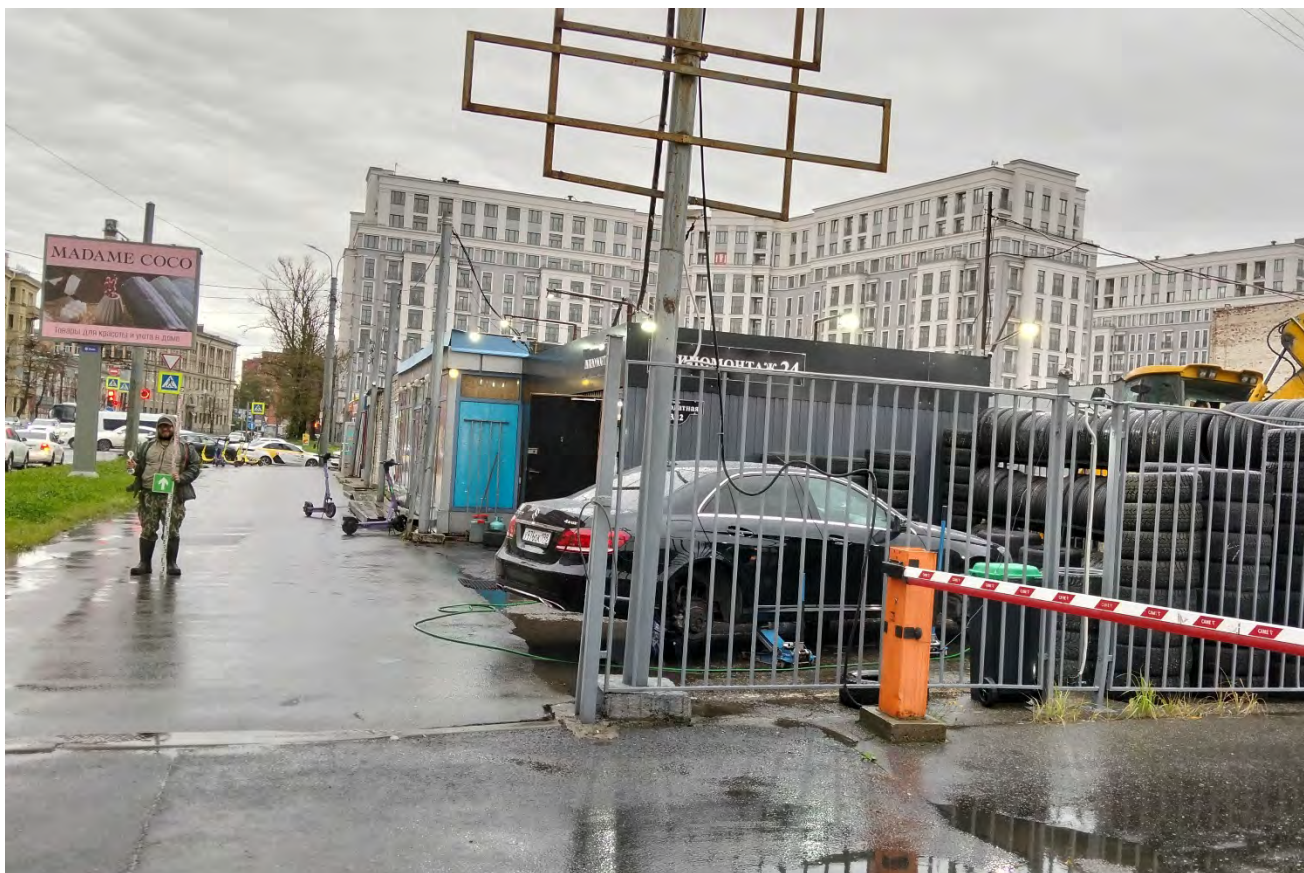


Рис. 23. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Точка фотофиксации 2. Вид с Ю.



Рис. 24. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Точка фотофиксации 3. Вид с В.



Рис. 25. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Точка фотофиксации 3. Вид с З.

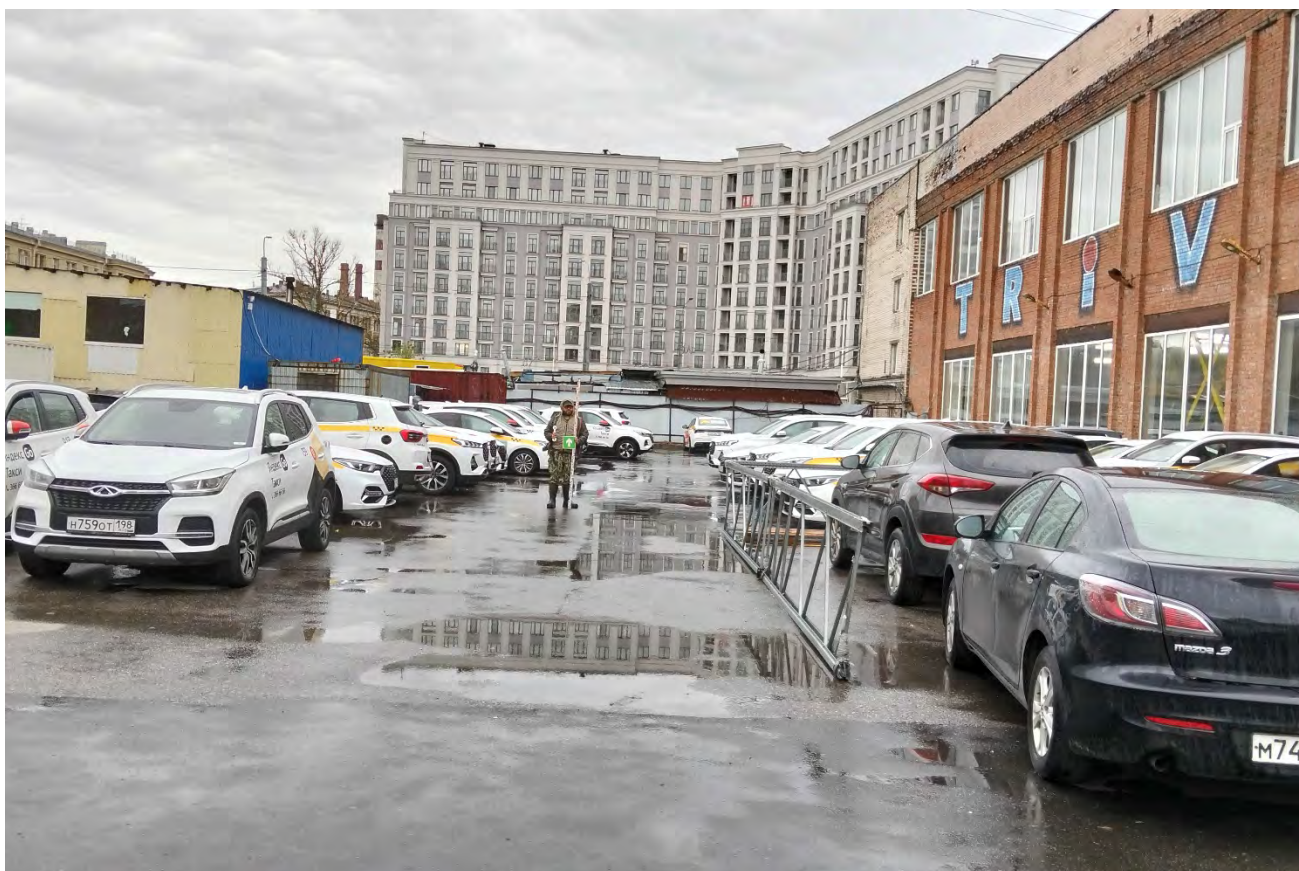


Рис. 26. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Точка фотофиксации 3. Вид с Ю.

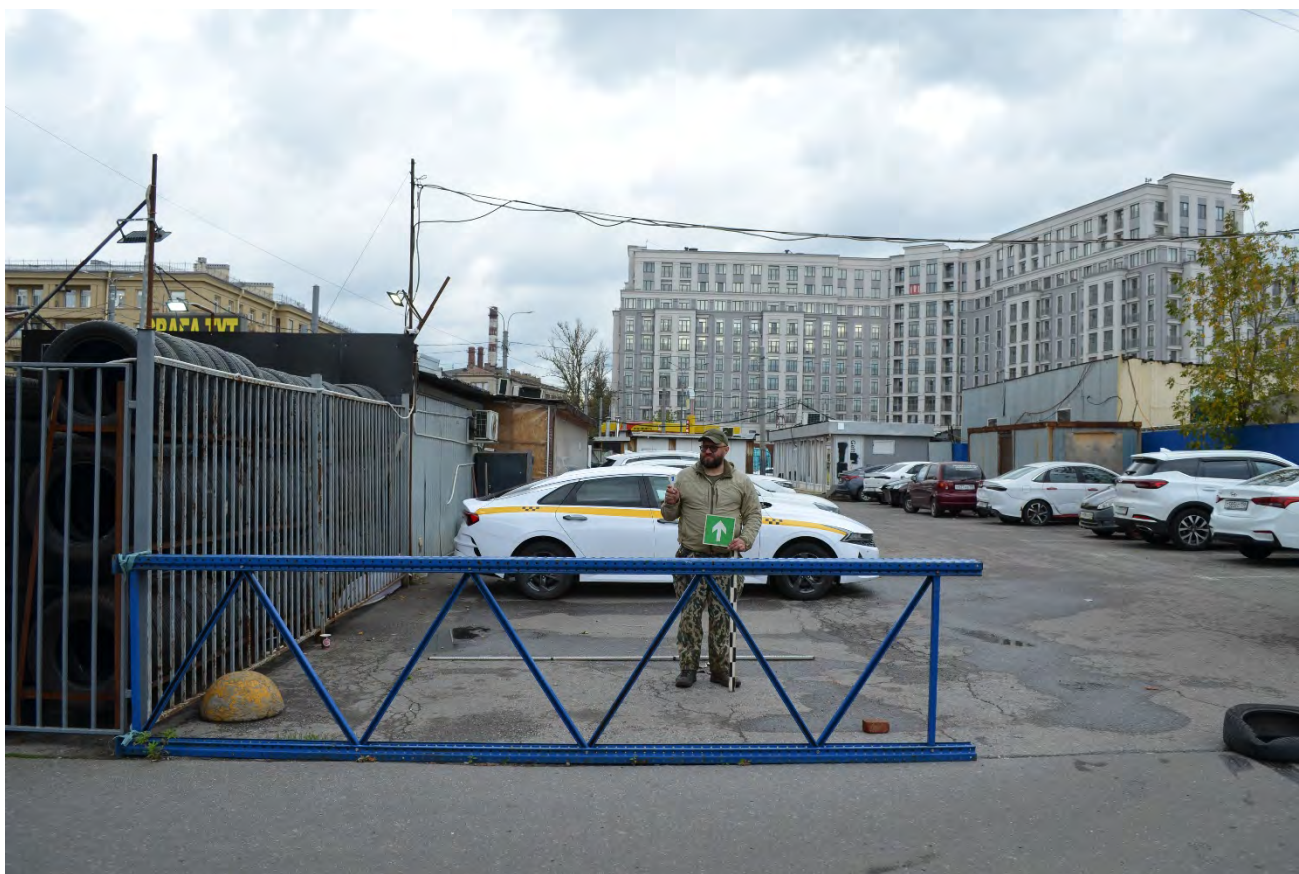


Рис. 27. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Шурф 1. Месторасположение. Вид с Ю.



Рис. 28. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Шурф 1. Выборка заполнения шурфа. Фрагмент асбестовой трубы. Рабочий момент. Вид с ЮВ.



Рис. 29. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Шурф 1. Западная стенка. Вид с В.



Рис. 30. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Шурф 1. Прокопка материка. Рабочий момент. Вид с ЮВ.



Рис. 31. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Шурф 1. Откачка воды из шурфа. Рабочий момент. Вид с Ю.



Рис. 32. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Шурф 1. Западная стенка после контрольного прокопа. Вид с В.



Рис. 33. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Шурф 1. Выкопанный шурф с включением окружающего пейзажа. Вид с В.

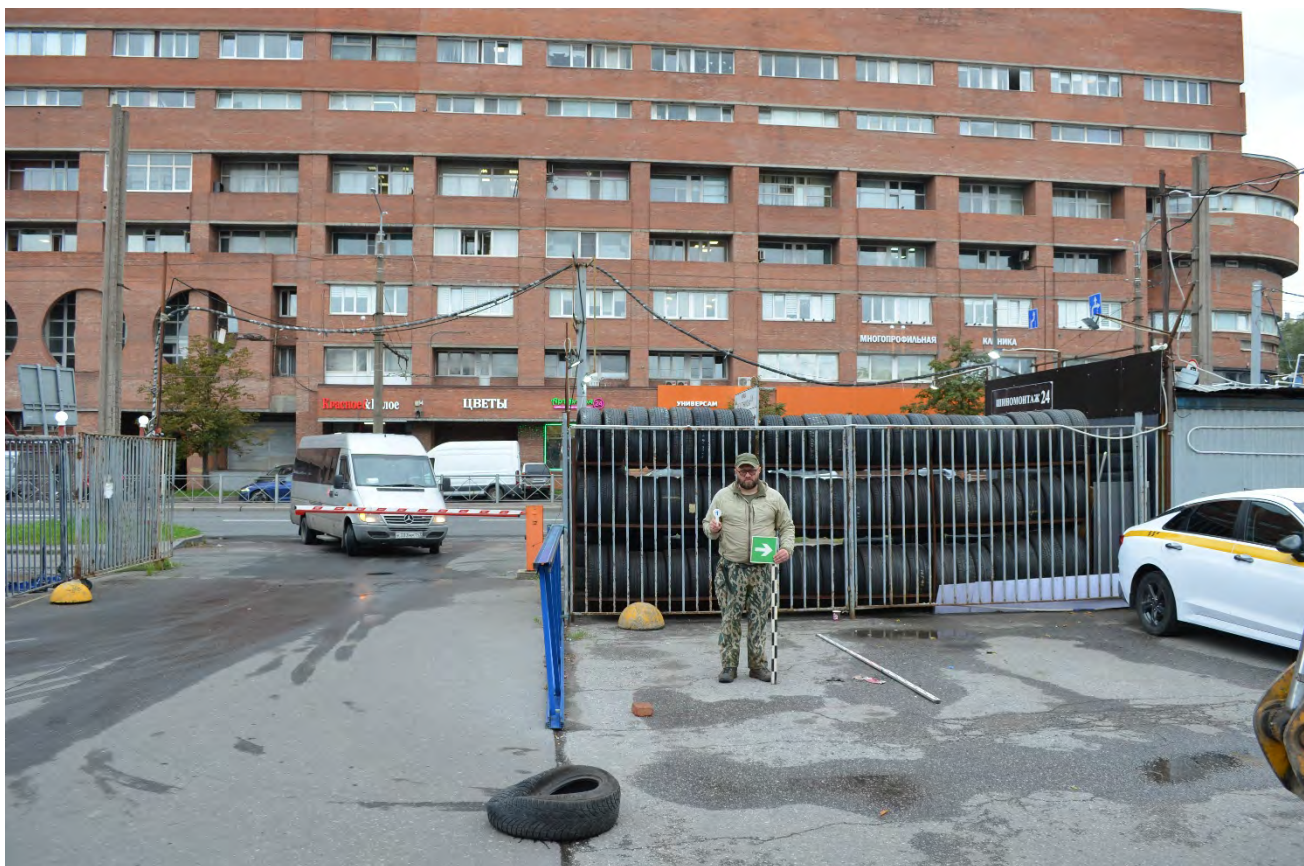


Рис. 34. Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, дом 52, корпус 18, литера С, земельный участок с кадастровым номером: 78:14:0007622:5. Шурф 1. Рекультивация. Вид с В.

ОТКРЫТЫЙ ЛИСТ



Министерство культуры Российской Федерации

ОТКРЫТЫЙ ЛИСТ

№ P018-00103-00/03003552

Настоящий открытый лист выдан:

Заботину Никите Александровичу

паспорт 2806 № 739890

(серия номер паспорта)

на право проведения археологических полевых работ
на земельных участках с кадастровыми номерами 78:42:0015108:2266,
78:07:0315202:159, 78:14:0007622:5; под объекты «Распределительные газопроводы
с отводами до границ земельных участков домовладений, расположенных в границах
садоводческих товариществ в Петродворцовом районе г. Санкт-Петербурга»
в г. Санкт-Петербурге; «Строительство улично-дорожных и инженерных сетей
мкр. Искра-1 в г. Сосновый Бор, Ленинградская область» в г. Сосновом Бору
Ленинградской области.

(место проведения археологических полевых работ)

На основании открытого листа

Заботин Никита Александрович

(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 26 августа 2025 г. по 29 декабря 2025 г.

Дата принятия решения о предоставлении открытого листа: 26 августа 2025 г.

Первый заместитель Министра
(должность)

Дата 26 августа 2025 г.



С.Г.Обрывални
(Ф.И.О.)

М.П.

044495