

Акт**государственной историко-культурной экспертизы**

документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ на территории земельного участка объекта «Многokвартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДООУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994)»).

г. Петрозаводск

«22» января 2026 года

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530.

1. Дата начала и окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 29.12.2025 г. по 22.01.2026 г.

2. Место проведения экспертизы:

Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Новодевяткинское сельское поселение, д. Новое Девяткино; г. Петрозаводск

3. Заказчик государственной историко-культурной экспертизы: ИП Аврух Л.Г.

4. Сведения об эксперте:

4.1. Фамилия, имя, отчество: Тарасов Алексей Юрьевич

4.2. Образование: высшее

4.3. Специальность: историк, археолог

4.4. Наличие степени (звания): доктор исторических наук (2023 г.)

4.5. Стаж работы: 25 лет

4.6. 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

4.7. Реквизиты аттестации: Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 27.07.2023 г. № 2252 (с приложением списка государственных экспертов). Направления экспертной деятельности:

- 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 статьи 9 Федерального закона № 73-ФЗ;

- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

- 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 настоящей статье 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.

4.8 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.

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

Эксперт признает свою ответственность за соблюдение принципов проведения экспертизы, установленных ст.29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее в тексте – Федеральный закон); за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы и обязуется выполнять требования «Положения о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530.

6. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ на территории земельного участка объекта «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994)» – «Производственный отчет об археологическом обследовании территории земельного участка объекта «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994)», ООО «ПМ-Гео», 2025

7. Основание для проведения государственной историко-культурной экспертизы:

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- «Положение о государственной историко-культурной экспертизе». Утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530;
- Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 24.07.2025 №01-43-18952/25-0-1;
- Договор № 11/10-25-ДОГ от 09 октября 2025 г. между ООО «ПМ-Гео» и ИП Аврух Л.Г.;
- Договор подряда на выполнение услуг № 43/12-25 от 29.12.2025 г. между экспертом Тарасовым А.Ю. и ИП Аврух Л.Г. на проведение государственной

историко-культурной экспертизы.

8. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение наличия или отсутствия объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в границах территории земельного участка объекта «Многokвартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994)», подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 работ по использованию лесов и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных земельных участках, землях лесного фонда либо водных объектах или их частях объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия в соответствии со статьей 3 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002.

9. Перечень документов, предоставленных заказчиком:

- Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 24.07.2025 №01-43-18952/25-0-1 (Приложение № 1);
- Документация «Производственный отчёт об археологическом обследовании территории земельного участка объекта «Многokвартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994)», ООО «ПМ-Гео», 2025 (Приложение №2);
- Градостроительные планы земельных участков (Приложение №3);
- Договор № 11/10-25-ДОГ от 09 октября 2025 г. между ООО «ПМ-Гео» и ИП Аврух Л.Г. (Приложение №4);
- Договор подряда на выполнение услуг № 43/12-25 от 29.12.2025 г. между экспертом Тарасовым А.Ю. и ИП Аврух Л.Г. на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение №5).

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

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

11. Сведения о проведенных экспертами исследованиях:

При подготовке настоящего акта изучена и проанализирована в полном объеме документация, представленная заказчиком на соответствие действующему законодательству в сфере охраны объектов культурного наследия. Для экспертизы

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

Результаты исследований, проведенных в рамках настоящей экспертизы, оформлены в виде настоящего Акта.

12. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований:

Согласно письму Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 24.07.2025 №01-43-18952/25-0-1, испрашиваемый земельный участок объекта «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994)» расположен вне зон охраны объектов культурного наследия.

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

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

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

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

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, на рассматриваемом земельном участке.

На основании вышеизложенного и в соответствии с действующим законодательством КГИОП было предписано проведение историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, путем археологической разведки.

Археологическое обследование земельного участка выполнено по договору № 11/10-25-ДОГ от 09 октября 2025 г., заключенному между ООО «ПМ-Гео» и ИП Аврух Л.Г. на основании действующего законодательства по Открытому листу № P018-00103-00/03584829, выданному по решению Министерства культуры Российской Федерации от 23.10.2025 г. Холкиной Маргарите Алексеевне 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 23.10.2025 г. по 26.02.2026 г.

По результатам археологического обследования была составлена документация «Производственный отчёт об археологическом обследовании территории земельного участка объекта «Многokвартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994)».

12.1 Описание современного состояния участка:

Испрашиваемый земельный участок объекта «Многokвартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994)» расположен в Невском районе г. Санкт-Петербурга, у пересечения Дальневосточного проспекта и Ультрамариновой улицы. Территория проектируемого объекта состоит из трёх отдельных земельных участков с кадастровыми номерами 78:12:0633102:4210 (площадью 643 кв. м), 78:12:0633102:14995 (площадью 59 кв. м) и 78:12:0633102:14994 (площадью 27776 кв. м). Общая площадь территории землеотвода составляет 27776 кв. м (2,8 Га).

Более 0,9 Га площади участка занято капитальными строениями железнодорожного депо, возведёнными на фундаментах. Основная часть территории занята подъездными железнодорожными путями. Большая часть пространства между строениями и железнодорожными путями покрыта асфальтом.

12.2. Краткие исторические сведения:

Первые археологические исследования южного берега Финского залива связано с работами Л.К. Ивановского, результаты которых частично опубликованы А.А. Спицыным. В 1927-1931 годах в западных районах Ленинградской области работал Палеоэтнологический отряд ГАИМК под руководством П.П. Ефименко. Было зарегистрировано около 1000 памятников, в основном курганов и городищ, и был составлен каталог на 630 сохранившихся памятников. В 1931 г. археологи П.Н. Третьяков и М.И. Артамонов обследовали памятники вдоль по течению Невы и к западу от Красного Села. Результатом этих полевых исследований стал краткий отчет и первые обобщающие археологические карты территории Большого Ленинграда. Скопления памятников были зарегистрированы в районе Ропши и Красного Села. В 1938 г. А.М. Тальгрэн опубликовал первую обобщающую работу

о памятниках от эпохи неолита до средневековья на территории Ингрии – Приневья.

В 1970-е г. наступил новый этап работ на памятниках региона. К изучению памятников средневековья Ленинградской области приступили исследователи Е.А. Рябинин, В.А. Кольчатов, В.А. Лапшин, Г.С. Лебедев, Ю.М. Лесман, Н.И. Платонова, В.А. Назаренко, О.И. Конькова и др. Начались масштабные полевые работы Е.А. Рябинина на Ижорском плато, раскопки А.Н. Кирпичникова в крепостях Копорье и Орешек. При проведении этих работ внимание уделялось также поиску и исследованию могильников и синхронных им сельских поселений. Многолетние археологические работы в регионе показали, что активное заселение и хозяйственное освоение территории Ижорского плато и части Предглинтовой низменности началось в XI-XIII веках нашей эры. Это подтверждается данными археологии: в это время на берегах водоемов появляются многочисленные древнерусские курганные могильники и поселенческие памятники. К 1990 г. В.А. Лапшин систематизирует накопленные предшественниками данные и публикует «Археологическую карту Ленинградской области» с данными о памятниках западных районов.

Несмотря на значительный интерес исторического сообщества к вопросам средневекового освоения региона, систематические археологические исследования южного Приневья в городской черте начались лишь на исходе XX столетия. На территории Петербурга проблему заселения этих земель в Средневековье и раннем Новом времени изучает Санкт-Петербургская археологическая экспедиция под рук. П.Е. Сорокина [Сорокин, 2006; 2008а; 2008б; 2017]. В 1993 году было произведено разведочное обследование земляной крепости в Дудергофе, располагавшейся вблизи пересечения двух путей (из Ниеншанца в Нарву и из Южного Приневья к Копорью).

Начиная со второй половины 2000-х гг. наблюдается существенная интенсификация спасательных археологических мероприятий в Санкт-Петербурге. Значительному росту объема археологических исследований способствовали работы 2006-2009 годов, проведенные СПбАЭ под руководством П.Е. Сорокина на объектах Охтинского мыса, продемонстрировавшие широкой общественности перспективность проведения разведок и раскопок в городе.

Систематические разведочные археологические изыскания в пределах Санкт-Петербурга осуществляются профильными организациями: исследования проводят ИИМК РАН и СПбГУ (СЗАЭ Лаборатории археологии, исторической социологии и культурного наследия СПбГУ). Негосударственный сектор представлен такими структурами как НИЦ "Актуальная археология", ООО "САТОР", ООО "ПИРС", АНО НИИ культурного и природного наследия, НИИ Спецпроектреставрация и другие.

Непосредственно в окрестностях участка проведения работ ранее выявленные памятники археологии отсутствуют. Одними из ближайших к участку обследования являются следующие объекты археологического наследия:

Охта 1 на Охтинском мысе: стоянка эпохи неолита и раннего металла Охта-1, крепости Ниеншанц и Ландскрона, поселение Невское устье, грунтовый могильник. Стоянка эпохи неолита и раннего металла Охта-1 – одно из наиболее выдающихся открытий последних лет на территории Санкт-Петербурга. Его раскопки продолжались с 2006 по 2010 г. – их общая площадь составила без малого 45 тыс. кв. м, а отложения неолита – эпохи раннего металла изучены на площади не менее 10 тыс. кв.м.. Многотысячная коллекция эпохи неолита и раннего металла

Охты 1 в настоящий момент опубликована частично: не опубликована коллекция из раскопок экспедиции ИИМК РАН (хранится в Государственном Эрмитаже и ИИМК РАН). Укрепления Ландскроны изучены на площади более 15 тыс. кв. м, изучена конфигурация укреплений и рвов, зафиксированы следы штурма крепости. С существованием торгового центра Невское устье связано и бытование могильника на левом берегу р. Охта в XVI в. В ходе раскопок изучены 216 захоронений, совершенных по христианскому обряду и практически безынвентарных. Наконец, вскрыты значительные по площади участки укреплений валов двух периодов существования крепости Ниеншанц. В сооружениях Ниеншанца найдены предметы, связанные с североевропейской культурной традицией: фрагменты керамических и стеклянных сосудов, печные изразцы, черепица, фрагменты глиняных курительных трубок, кожаной обуви, деревянные изделия, каменные жернова. Памятник расположен в 8,9 км к северо-западу от территории обследования.

Центральная часть города Ниена (Охта-2). В 2022 г. сотрудниками ЦСА ИИМК РАН были проведены разведки на участке по адресу Большеохтинский пр., участки 90, 100 В результате работ был выявлен объект археологического наследия «Центральная часть города Ниена (Охта 2): культурный слой». Площадь вновь выявленного участка ОАН составила 11503 кв.м. В июле-ноябре 2023 года Городской археологической экспедицией ИИМК РАН был заложен раскоп размерами 140х67 м. Площадь раскопа составила 8236 кв. м. В процессе работ были исследованы культурные слои XVII – начала XIX вв. Памятник расположен в 8,3 км к северо-западу от территории обследования.

Место битвы А. Невского с шведами в 1240 году. Объект культурного наследия расположен по обоим берегам р. Ижора в месте впадения в р. Нева на территории исторического центра пос. Ижора Колпинского района Санкт-Петербурга. Памятник расположен в 10,8 км к юго-востоку от участка проведения обследования.

Участок тракта Нотеборг-Ниен. Участок дороги расположен в 1,7 км южнее впадения р. Дегтярка в р. Черная. Эта дорога, возможно, была древнейшей сухопутной дорогой на этой территории, ее существование может прослеживаться уже в 1300 г. н. э. Вдоль тракта выявлены десятки поселений разного типа и размеров, от господских мыз до небольших хуторов. Дорога продолжала существовать и использоваться и после возвращения этих территорий в состав Русского государства, на протяжении XVIII – XIX вв. В «Списке населенных мест, входивших в состав современной территории Всеволожского района (по материалам 1896 г.)» упоминается деревня Привольная (Малая Жарновка) при зимнем почтовом тракте из Петербурга в Шлиссельбург, при р. Черной. Памятник расположен в 23 км к востоку от участка проведения обследования.

Дубровка 1. Стоянка Дубровка I, расположена на мысу, образованном при слиянии рек Невы и Дубровки. Стоянка выявлена в 2015 г. сотрудником ИИМК РАН А.Ю. Городиловым при обследовании земельного отвода. Культурный слой состоит из напластований мощностью до 0,50 м, сложенных супесчаными грунтами, содержащими золу, уголь, фрагменты сетчатой керамики. Памятник датируется II-I тыс. до н. э. Памятник расположен в 26 км к востоку от участка проведения обследования.

Грунтовый могильник на левом берегу р. Фонтанки. Могильник во дворе Шереметевского дворца выявлен и частично исследован в 1990-2005 гг. Санкт-

Петербургской археологической экспедицией. Здесь были вскрыты останки 31 захоронения разной степени сохранности. Время существования могильника укладывается в пределы XIV-XVII вв., но дата начала его функционирования нуждается в уточнении. Памятник расположен в 9,7 км к северо-западу от участка проведения обследования.

Монетный клад VIII-X вв. в Галерной гавани. В 1797 г. на Васильевском острове, в Галерной гавани, был найден клад, включавший сосуд с восточными монетами, одна из которых датирована 780 г. Точное местонахождение не известно. Место находки расположено в 15,8 км к северо-западу от участка проведения обследования.

Находки на стрелке Васильевского острова. В ходе раскопок на Стрелке Васильевского острова обнаружены остатки грунтовых захоронений XIV-XVII вв.. Поселения в этой части острова (земли на Стрелке и побережье Малой Невы, современный район между Биржевым и Тучковым мостами) отмечены как на картах кон. XVII в., так и в Писцовой книге Водской пятины 1500 г.. Место находок расположено в 12,3 км к северо-западу от участка проведения обследования.

Таким образом, известные памятники археологии расположены на значительном удалении от места работ (8 км и более). На территории либо в непосредственной близости от места проведения работ памятники археологии отсутствуют.

Участок землеотвода расположен на территории, ограниченной Киновеевским кладбищем, р. Нева, совр. Дальневосточным проспектом и ул. Дыбенко, и относящейся к историческому району Малая Архиерейская Слобода.

Первые картографические источники – шведские карты, отражающие ситуацию на кон. XVII – нач. XVIII вв. – показывают, что по правому берегу Невы к югу от Ниена шла дорога, а вдоль нее располагались отдельные населенные пункты. Ближайшей к участку проведения работ являлась деревня Дубок (Dubock). Известно также, что уже при шведах здесь, на берегу Невы южнее Ниеншанца, были кирпичные заводы. Обжита была узкая полоса вдоль берега Невы, а территория в отдалении от дороги была покрыта лесом и, вероятно, частично заболочена.

С XVIII в. ближайшим к месту проведения работ населенным пунктом становится деревня Ключки. Судя по историческим картам, деревня никогда не была большой – 10-15 домов. Жители деревни были беспашенными крестьянами и занимались ремеслами или торговлей. Земли вокруг деревни Ключки уже в 1714 г. Пётр I передал Александро-Невскому монастырю. Однако до начала XIX в. эти земли никак не использовались.

Собственно история Малой Архиерейской Слободы начинается в 1820-е гг. Митрополит Михаил (Десницкий) решает построить здесь для себя загородный летний дом. Участки были расчищены от леса, а между ними вырыты мелкие канавы. Помимо резиденции митрополита здесь был организован скотный двор и огороды для лаврской братии, построена каменная церковь и кельи для престарелых и болезненных монахов. Так на правом берегу Невы образовался общежитийный монастырь или Киновия, отмеченный на всех подробных картах с 1824 г. по нач. XX в. В 1841 г. на въезде в Киновию строится каменная колокольня, а в 1847 г. – два каменных келейных корпуса. С формированием Киновии и связано название Архиерейской слободы. И хотя Большой Архиерейской слободы в городе не

существовало, в начале XX в. эту слободу стали звать Малой Архиерейской. В сер. XIX в. здесь формируется и Киновиевское кладбище, на котором сначала хоронили монахов, а затем стали хоронить и жителей окрестных деревень. Киновия просуществовала до 1923 г., после чего часть построек была разрушена, часть отдана под нужды рабочих строящегося Невхимкомбината.

В 1876 г. был основан ультрамариновый завод Г.И. Веge. После 1918 г. предприятие было национализировано и получило название “Республика”, а в 1954 г. оно вошло в состав Невского химкомбината.

Участок проведения обследования на протяжении XVIII – XIX вв. оставался, по большей части, за границей зоны хозяйственного освоения. Лишь на картах 1855, 1868 и 1870-1890 гг. можно видеть, что эта территория к северо-востоку от Киновии и заводов покрыта сетью мелиоративных канав. Ситуация меняется в начале 1930-х гг. Было проведено осушение территории. На Историческом плане Петербурга – Ленинграда 1934 г. и позднейших картах можно видеть корпуса Невского химкомбината и ведущие к ним ответвления железнодорожных путей. Через участок проведения работ проходило две линии железнодорожного полотна, между которыми были небольшие хозяйственные постройки.

В 1975 г. произошло еще одно укрупнение предприятий – и Невский химкомбинат вошел в состав НПО “Пигмент”. Тогда же в 1970-е гг. на территории участка обследования появляется локомотивное депо. Сначала строится небольшое здание, примыкающее к границам участка с востока – его видно на спутниковой карте 1975 г. Основное здание – двухэтажное локомотивное депо – датируется 2000 годом. Тогда же появился и соседний «прирельсовый склад». Спутниковые снимки показывают, что комплекс построек продолжал эксплуатироваться до 2018 г., после чего на участке уже не видно локомотивов и вагонов, он превращается в заброшенный пустырь.

Анализ исторических карт XVIII – XIX вв. показывает, что в прошлом территория, где расположен участок землеотвода, как и значительная часть правого берега Невы, была сильно обводнена и заболочена. В сер. XIX в. начинаются работы по осушению территории: участок на картах пересечен сетью мелиоративных канав. Осушение территории требовалось и при застройке этих земель, о чем свидетельствуют фотографии 1930-х гг., времени строительства Невского химкомбината (буд. завода “Пигмент”) южнее территории проектируемого объекта. Какое-либо жилое или хозяйственное освоение участка до 1930-х гг. не проводилось. Территория была в отдалении от Невы, а соответственно и от основных магистралей и поселений, была сильно обводнена и заболочена. В 1930-е гг. через участок была проложена железная дорога, ведущая к корпусам химкомбината. С 1970-х гг. на участке формируется локомотивное депо, окончательно заброшенное после 2018 г.

Ближайшими к месту проведения обследования объектами историко-культурного наследия, согласно интерактивной карте на сайте Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга, являются следующие (нумерация соответствует карте-схеме на рис. 4):

Киновеевское (Киновиевское) кладбище, основано в 1848 г. при Киновии Александро-Невской лавры. На кладбище хоронили монахов Киновии, крестьян окрестных деревень, жителей Охты. К объектам культурного наследия регионального значения (по решению исполкома Ленгорсовета № 328 от 03.05.1976

г.) относится братская могила мирных жителей, погибших в период героической обороны Ленинграда 1941-1945 гг., братская могила воинов Советской армии, погибших в годы Великой Отечественной войны 1941-1945 гг. и могила Титова Николая Ивановича (1892-1966), участника Великой Октябрьской социалистической революции и Гражданской войны, члена КПСС с 1918 года.

Киновия Алексанро-Невской лавры, церковь Пресвятой Троицы, настоятельский келейный корпус с домовою церковью Архангела Михаила, братский келейный корпус. Ансамбль киновии включен в перечень выявленных объектов культурного наследия приказом председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г. [Перечень объектов культурного наследия..., электронный ресурс].

Два жилых дома Невского химкомбината. Кирпичные трехэтажные жилые дома для рабочих химкомбината построены на набережной правого берега Невы в 1930-1934 гг. архитектором Н.Д. Каценеленбогеном в стиле конструктивизма. В настоящее время используются как многоквартирные жилые дома. Ансамбль внесен в перечень выявленных объектов культурного наследия приказом председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г. [Перечень объектов культурного наследия..., электронный ресурс].

Производственное здание с дымовой трубой Киновиевского ультрамаринового завода Г.И. Веге. Сохранившееся от завода Веге производственное здание с дымовой трубой внесено в перечень объектов культурного наследия регионального значения распоряжением КГИОП № 1549-рп от 18.12.2024 г. [Перечень объектов культурного наследия..., электронный ресурс].

Особняк Веге Г.И. Особняк для Георгия Ивановича Веге был построен в кон. XIX в. при возглавляемом им Киновиевском ультрамариновом заводе. В настоящее время трехэтажное здание находится в руинированном состоянии. Особняк внесен в перечень объектов культурного наследия регионального значения законом Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.07.1999 г. [Перечень объектов культурного наследия..., электронный ресурс].

Октябрьская набережная. Ансамбль Октябрьской набережной внесен в перечень объектов культурного наследия регионального значения распоряжением мэра Санкт-Петербурга № 108-р от 30.01.1992 г. [Перечень объектов культурного наследия..., электронный ресурс].

12.3. Анализ документации:

Представленная документация является результатом историко-культурного исследования территории, содержит результаты проведения археологических работ (разведок) на предмет наличия (отсутствия) объектов, обладающих признаками историко-культурного наследия, на территории земельного участка объекта «Многokвартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994)», общей площадью 58 696 кв. м.

Документация содержит текстовую и иллюстративную части. Текстовая часть отражает данные, полученные в ходе историко-библиографических и археологических исследований на территории испрашиваемого земельного участка, выводы. Иллюстративная часть содержит ситуационные планы и фотографические

материалы, отражающие информацию по земельному участку и проведенным работам. Иллюстративная часть документации оформлена в виде приложения. В соответствии с представленными в документации данными для её подготовки использованы материалы историко-архивных изысканий, связанные с территорией обследования, и результаты археологической разведки.

В декабре 2025 г. археологической экспедицией под руководством М.А. Холкиной были проведены разведочные археологические работы на территории земельного участка объекта «Многokвартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994)».

Археологическое обследование земельного участка выполнено по договору № 11/10-25-ДОГ от 09 октября 2025 г., заключенному между ООО «ПМ-Гео» и ИП Аврух Л.Г. на основании действующего законодательства по Открытому листу № P018-00103-00/03584829, выданному по решению Министерства культуры Российской Федерации от 23.10.2025 г. Холкиной Маргарите Алексеевне 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 23.10.2025 г. по 26.02.2026 г.

В ходе археологического обследования был произведен осмотр территории на предмет наличия объектов археологического наследия и выполнены два археологических шурфа. Объем локальных земляных работ (6 шурфов при 5,8696 га площади площадного объекта) и выбор участков для их проведения обоснованы и соответствуют требованиям Положения «О порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчётной документации», утвержденного постановлением Бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от 12 апреля 2023 г. № 15, п. 3.13.

При визуальном исследовании отмечено, что поверхность участка поднята насыпными грунтами и выровнена, абсолютные отметки современной поверхности около 7 м. Севернее участка обследования проведена выемка технологических слоёв, пространство обводнено. Какие-либо артефакты и признаки наличия культурного слоя в имеющихся обнажениях грунта не найдены, визуально различимые на поверхности археологические объекты не обнаружены.

На участках открытого грунта было выполнено две археологических траншеи размером 2 x 1 м. Выемка технологических подсыпок грунта проводилась с помощью строительной техники, после чего выполнялась зачистка профилей. Напластования вскрыты на глубину до 2 м. В траншеях вскрыты техногенные напластования, подстилаемые стерильными супесями, в обеих траншеях проступили грунтовые воды. Артефактов и признаков культурного слоя в траншеях не обнаружено.

В результате археологического обследования земельного участка культурные отложения, комплексы и материалы, отвечающие признакам объекта археологического наследия, выявлены не были.

Археологическое обследование было проведено согласно принятой научной полевой методике археологических исследований (Положение ОПИ ИА РАН №15

от 12.04.2023 г.) и выполнено в полном объеме.

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

13.1. Документы

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

2) «Положение о государственной историко-культурной экспертизе». Утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530.

3) Федеральный закон Российской Федерации от 23.07.2013 №245-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части пресечения незаконной деятельности в области археологии».

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

5) Положение от 12.04.2023 №15 «О порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации», утвержденное постановлением бюро Отделения историко-филологических наук РАН.

7) Методика определения границ территорий объектов археологического наследия, рекомендованная к применению Письмом Министерства культуры Российской Федерации от 27.01.2012 № 12-01-39/05-АБ.

13.2. Список источников и литературы:

Литература и картографические источники:

1) 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 в границах земельного участка с кадастровым номером 47:07:0605001:3, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, ЗАО "Племенной завод ПРИНЕВСКОЕ", в р-не дер. Новосаратовка, в массиве уч. Центральное. СПб, 2021.

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., 2009. Новые данные относительно трансгрессии ладожского озера, образования реки Невы и земледельческого освоения северо-запада России // Доклады академии наук. Том 424. №5. М., 2009. С.

682-687.

- 3) Андрейчева В.Ф., 2015. Малая Рыбная слобода. Уткина заводь. Ключки и Киновия. СПб: Береста. — 124 с.
- 4) Бергенгейм А.И., 1827. Карта бывших губерний Иван-города, Яма, Капорья и Нэтеборга... / под ред. Ф. Ф. Шуберта, грав. Девятков, Муратов, Пинаев. Электронный ресурс: URL: https://www.aroundspb.ru/karty/150/sg_1676_ingermanlandia.html (дата обращения: 29.12.2025).
- 5) Временник Московского общества истории и древностей. Книги 11,12. Москва, 1851,1852.
- 6) Геоморфологическое районирование СССР. М., 1980.
- 7) Гидрология СССР. Том III. Ленинградская, Псковская и Новгородская области. М., 1967.
- 8) Гусенцова Т. М., Холкина М. А., 2015. Анализ технологии керамики эпохи неолита – раннего металла в регионе Санкт-Петербурга и Южном Приладожье // Древние культуры Восточной Европы: эталонные памятники и порочные комплексы в контексте современных археологических исследований. Замятинский сборник, 4. СПб: МАЭ РАН. С. 218–227.
- 9) Гусенцова Т.М., Сорокин П.Е., Кулькова М.А., 2024. Памятник эпох неолита и раннего металла Охта 1 в Санкт-Петербурге. Отв.ред. Д.В. Герасимов. СПб: Издательство МАЭ РАН. 297 с.
- 10) Долуханов П.М., 1969. История Балтики. М.: Наука, 1969. - 118 с.
- 11) Ивлев В. В. Всеволожский район Ленинградской области. Историко-географический справочник. СПб, 1994.
- 12) Квасов Д.Д., 1975. Позднечетвертичная история крупных озер и внутренних морей Восточной Европы. Л.
- 13) Кольчатов В.А. 1982. О времени заселения Ижорского плато // Северная Русь и ее соседи в эпоху раннего средневековья. Л.
- 14) Конькова О.И., 2008. Археологические находки на западе Ленинградской области и проблема происхождения ижоры // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 2. Древности Ижорской земли. СПб. С. 9-32.
- 15) Кулькова М. А., Гусенцова Т. М., 2012. Особенности технологии и источники сырья для изготовления глиняной посуды эпохи неолита – раннего металла на поселении Охта-1 в Санкт-Петербурге // Мезолит и неолит Восточной Европы: хронология и культурное взаимодействие. СПб: изд. Лема. С. 200–206.
- 16) Кулькова М. А., Сапелко Т. В., Лудикова А. В., Кузнецов Д. Д., Субетто Д. А., Нестеров Е. М., Гусенцова Т. М., Сорокин П. Е., 2010. Палеогеография и археология стоянок неолита – раннего металла в устье реки Охты (г.Санкт-Петербург) // Известия РГО, 142 (6). СПб: Наука. С. 13–31.
- 17) Лапшин В.А. 1990. Археологическая карта Ленинградской области. Часть I: Западные районы. Л.: ЛВВИСУ.
- 18) Лапшин В. А., 1995. Археологическая карта Ленинградской области. Ч. 2. Восточные и северные районы. СПб: СПбГУ. 232 с.
- 19) Лесман Ю.М. 1982. Хронологическая периодизация курганов Ижорского плато // Северная Русь и ее соседи в эпоху раннего средневековья. Л.
- 20) Малаховский В.Б., Арсланов Х.А., Гей Н.А., Джиноридзе Р.Н., 1993. Новые данные по возникновению Невы // Эволюция природных обстановок и современное состояние геосистемы Ладожского озера СПб.,1993. С. 61–84.

- 21) Марков А., 1910. Топография кладов восточных монет. СПб.
- 22) Мильков Ф.Н., Гвоздецкий Н.А. Физическая география СССР. Общий обзор. Европейская часть СССР. Кавказ. М. 1986.
- 23) Первушина Е.В. Ленинградская утопия. Авангард в архитектуре Северной столицы. — Россия: Центрполиграф, 2012.
- 24) Рябинин Е.А. 1984. Городища Водской земли // КСИА. № 179. М.
- 25) Рябинин Е.А. 2001. Водская земля Великого Новгорода (результаты археологических исследований 1971–1991 гг.). СПб.: Буланин.
- 26) Сорокин П.Е., 2006. Раскопки ижорских могильников в бассейне р. Невы // Записки Института истории материальной культуры РАН. № 1. СПб., 2006. С.94–111.
- 27) Сорокин П.Е., 2008. Археологическое изучение средневековых памятников в Приневье. Новые данные по археологии ижоры // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 2: Древности Ижорской земли. СПб.
- 28) Сорокин П.Е., 2008а. Археологическое изучение средневековых памятников в Приневье. Новые данные по археологии ижоры // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 2: Древности Ижорской земли. СПб.
- 29) Сорокин П. Е., 2008б. Археология юго-западных окрестностей Санкт-Петербурга. // Очерки истории Красного села и Дудергофа. СПб. «Дмитрий Буланин»., 2008. С. 14-23.
- 30) Сорокин П.Е., 2010. Крепость Ниеншанц. Некоторые итоги историко-археологического изучения // Краеугольный камень. Археология, история, искусство, культура России и сопредельных стран. Том. II. СПб. С.361-378.
- 31) Сорокин П.Е., 2016. О средневековом расселении в Приневье // Скандинавские чтения 2014 года: Этнографические и культурно-исторические аспекты. СПб: МАЭ РАН. С. 52-60.
- 32) Сорокин П.Е., 2017. Окрестности Петербурга. Из истории ижорской земли. М.: Центрполиграф.
- 33) Сорокин П. Е., Гусенцова Т. М., Глухов В. О., Екимова А. А., Кулькова М. Н., Мокрушин В. П., 2009а. Некоторые результаты изучения поселения Охта-1 в Санкт-Петербурге: Эпоха неолита – раннего металла // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. СПб. Вып. 3. С. 205–221.
- 34) Сорокин П. Е., Гусенцова Т. М., Екимова А. А., Кулькова М. А., Нестеров Е. М., Шаркова А., 2009б. Некоторые результаты изучения поселений эпохи неолита – раннего металла в устье р. Охты в Санкт-Петербурге // Геология в школе и вузе: Геология и цивилизация: Материалы конференции. Том I. СПб, изд-во РГПУ им. Герцена. С. 320–324.
- 35) Спицын А.А. 1896. Курганы Петербургской губернии в раскопках Л.К. Ивановского // Материалы по Археологии России № 20.
- 36) Физико-географическое районирование СССР. Характеристика региональных единиц. / Ред.: проф. К.А. Гвоздецкий. М. 1968.
- 37) Шерих Д.Ю., 2007. Невская застава. Берег левый, берег правый. СПб: Центрполиграф. 456 с.
- 38) Tallgren A.M. 1938. The Prehistory of Ingria. // Eurasia Septentrionalis Antiqua, XII. P. 79–108.

Электронные ресурсы:

- 39) Архитектурный сайт Санкт-Петербурга citywalls.ru // [Электронный

ресурс] – URL: <https://www.citywalls.ru/> (Дата обращения: 11.01.2026).

40) Сайт «Это место» // [Электронный ресурс] - URL: <http://www.etomesto.ru/> (Дата обращения: 11.01.2026).

41) Сайт «PastVu» // [Электронный ресурс] - URL: <http://www.pastvu.com/> (Дата обращения: 11.01.2026).

42) Сайт Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга // [Электронный ресурс] - URL: <https://fpd.lenobl.ru/app/12/layers> (Дата обращения: 11.01.2026).

14. Обоснование выводов государственной историко-культурной экспертизы:

Рассмотрев предоставленные на экспертизу документы и материалы, а также сведения, полученные в ходе проведения экспертизы, можно сделать следующие выводы:

1. Объекты культурного наследия, включённые в реестр, выявленные объекты культурного наследия либо объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, на территории земельного участка объекта «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994)» не известны. Ранее территория данного участка не была обследована в археологическом отношении, и Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры указал на необходимость проведения государственной историко-культурной экспертизы данного участка путём археологической разведки.

2. Натурное обследование территории земельного участка объекта «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994)» было проведено в полном объеме и в соответствии с требованиями Положения «О порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчётной документации», утвержденного постановлением Бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от 12 апреля 2023 г. № 15, что подтверждается представленной на экспертизу документацией.

На территории земельного участка объекта «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994)» в результате проведённого обследования не были выявлены культурные отложения и наземные древние сооружения, имеющие археологическую ценность и являющиеся объектами археологического наследия согласно ст.3 ФЗ-73 от 25 июня 2002 г. Таким образом, объекты археологического наследия, объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, не обнаружены.

15. Выводы экспертизы:

Экспертом сделан вывод о возможности (положительное заключение) проведения земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьёй 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ ввиду отсутствия объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, зон охраны объектов культурного наследия в границах территории земельного участка объекта «Многokвартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994)».

16. Перечень приложений к заключению экспертизы:

Приложение №1. Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 24.07.2025 №01-43-18952/25-0-1;

Приложение №2. Документация «Производственный отчёт об археологическом обследовании территории земельного участка объекта «Многokвартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994)», ООО «ПМ-Гео», 2025;

Приложение №3. Градостроительные планы земельных участков;

Приложение №4.; Договор № 11/10-25-ДОГ от 09 октября 2025 г. между ООО «ПМ-Гео» и ИП Аврух Л.Г.;

Приложение №5. Договор подряда на выполнение услуг № 43/12-25 от 29.12.2025 г. между экспертом Тарасовым А.Ю. и ИП Аврух Л.Г. на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

17. Дата оформления заключения экспертизы:

22.01.2026 г.

Аттестованный эксперт
по проведению государственной
историко-культурной экспертизы

А.Ю. Тарасов

Приложение 1.

Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 24.07.2025 №01-43-18952/25-0-1



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 «Специализированный застройщик
«Дальневосточный»**

Агаронову З.Б.

agaronov@gmail.com

№01-43-18952/25-0-1 от 24.07.2025

№ 01-43-18952/25-0-0 от 24.07.2025

На № 22ДЛВ/25 от 23.07.2025

В ответ на Ваше обращение КГИОП сообщает, что земельный участок по объекту: **«Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994) (согласно приложенной к запросу схеме) расположен вне зон охраны объектов культурного наследия.**

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

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

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

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

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

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

народов Российской Федерации» работ²⁰ 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**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

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

П.О. Яковлев

Приложение 2.

Документация «Производственный отчёт об археологическом обследовании территории земельного участка объекта «Многokвартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994)», ООО «ПМ-Гео», 2025



ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ОТЧЁТ

Об археологическом обследовании

**территории земельного участка проектируемого объекта
«Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, с
подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом,
отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г.
Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые
номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994)»**

Основание:
Договор №

11/10-25-ДОГ от 09 октября 2025 г. с ИП Аврух Л.Г.

УТВЕРЖДАЮ
23 декабря 2025 г.



Генеральный директор ООО «ПМ-Гео»
Н.А. Кассовский

Ответственный исполнитель

М.А. Холкина

Открытый лист № P018-00103-00/ 03584829
Срок действия 23 октября 2025 г. – 26 февраля 2026 г.

АННОТАЦИЯ

В 2025 г. была проведена археологическая разведка на территории земельного участка по объекту: «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994)». Площадь участка 2,8 Га.

Заложено две археологических траншеи размерами 1х2 м. Археологических находок, признаков археологического культурного слоя на обследованном участке не выявлено.

Отчёт состоит из 15 страниц текстовой части, библиографии из 42 наименований на русском и английском языках, альбома иллюстраций из 69 рисунков на 38 страницах

Ключевые слова: археология, Невский район, Санкт-Петербург, хозяйственное освоение.

Оглавление

Список участников работ.....	4
Введение.....	5
Физико-географическая характеристика и геоморфология района проведения археологических полевых работ.....	6
История археологического изучения района проведения археологических полевых работ.....	8
Методика работ.....	15
Результаты археологических работ.....	16
Заключение.....	18
Библиография и источники	19
Список иллюстраций.....	22
Иллюстрации.....	26
Копия Открытого листа	

Список участников работ

Холкина Маргарита Алексеевна – руководство полевыми работами, подготовка отчёта

Герасимов Дмитрий Владимирович – закладка и документирование шурфов, фотографии местности, подготовка отчёта

Муравьёв Роман Иванович - закладка и документирование шурфов

ВВЕДЕНИЕ

В декабре 2025 г. в Невском районе г. Санкт-Петербурга была проведена археологическая разведка на территории земельного участка по объекту: «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994)».

Целью археологической разведки на указанном участке являлось выявление объектов археологического наследия или установление факта их отсутствия в соответствии со ст. 30 и 41.1 ФЗ 73 «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации». Задачами археологической разведки являлись визуальный осмотр участка, закладка археологических шурфов.

Работы велись на основании договора № 11/10-25-ДОГ от 09 октября 2025 г. с ИП Аврух Л.Г. и Открытого листа № P018-00103-00/ 03584829, выданного Министерством культуры РФ 23 октября 2025 г. на имя М.А. Холкиной. Срок действия Открытого листа: 23 октября 2025 г. – 26 февраля 2026 г.

Объект обследования расположен на полностью хозяйственно освоенной территории, в недавнем прошлом являвшейся местом расположения железнодорожного депо, технических построек и подъездных путей (рис. 1-2). Площадь участка обследования составила 2,8 Га. Более 0,9 Га площади участка обследования занято капитальными строениями, возведённым на фундаментах. Заложено две археологических траншеи размером 2х1 м.

В полевых работах принимали участие М.А. Холкина, Д.В. Герасимов Р.И. Муравьёв.

Археологических находок, признаков археологического культурного слоя и наличия объектов археологического наследия на обследованном участке не выявлено.

ФИЗИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ГЕОМОРФОЛОГИЯ РАЙОНА ПРОВЕДЕНИЯ АРХЕОЛОГИЧЕСКИХ ПОЛЕВЫХ РАБОТ

Территория Санкт-Петербурга и запада Ленинградской области представляет собой северо-западную оконечность Восточно-Европейской платформы в северной части Балтийской моноклизы, на стыке Русской плиты с Балтийским кристаллическим щитом, граница между которыми проходит по ложбине, занятой Финским заливом, и Карельскому перешейку. Участок обследования расположен в Невском районе Санкт-Петербурга, на территории Приневской низменности. Согласно географическому районированию, территория относится к Западно-Приморской провинции Лесной зоны Русской равнины, в подзонах южной тайги и смешанных лесов [Физико-географическое районирование..., 1968: 68-70; Мильков, Гвоздецкий, 1986].

Современный рельеф района проведения исследований сложился вследствие сильной континентальной денудации (мезозой-неоген) и последующей интенсивной ледниковой аккумуляции [Гидрология..., 1968: 66]. В строении этой территории традиционно выделяются два структурных этажа: нижний – кристаллический фундамент и верхний – осадочный чехол. Четвертичные покровные отложения, состоящие из моренных суглинков и валунных супесей последнего вюрмского оледенения, составляют в низменных местах холмисто-моренную равнину, осложненную в центральной высотной части региона выходящими на поверхность ордовикскими известняками. Дегляциация территории началась после отступления ледника невской стадии около 13 300 кал. л. н., а окрестности Санкт-Петербурга освободились ото льда около 12 400 кал. л. н. Ледниковые отложения в настоящее время выходят на поверхность на Курголовском полуострове, а на территории Лужской низменности, лежащей восточнее Лужско-Нарвского междуречья, они слагают возвышенности Крикковского и Куровицкого плато.

При южной границе ледникового массива сформировалось значительное по размерам Балтийское ледниковое озеро, охватывающее существенную долю территории Приневья. Высотные отметки и конфигурация озера подвергались непрерывным изменениям, находясь в зависимости от интенсивности поступления талых ледниковых масс и климата [Квасов, 1975: 139-142]. Прорыв водами естественных барьеров в южной Скандинавии приблизительно 11 тыс. лет назад обусловил соединение озерного бассейна с акваторией Атлантического океана с поступлением масс соленой воды. Водоем, береговая линия которого располагалась ниже современных отметок Балтийского моря, получил наименование Иольдиевого моря. Приблизительно 9200 лет до н.э. море вновь обособляется от Балтийского бассейна и именуется Анциловым озером. Ладога в данный хронологический период представляет автономную акваторию, сообщаемую с

обширным Анциловым озером через Хейнийокский пролив в северной части Карельского перешейка. В около 7500 лет до н.э. уровень Мирового океана выровнялся с акваторией ПраБалтики, в истории которой наступает солоноводная стадия Литоринового моря. В максимум Литориновой трансгрессии около 5500 лет до н.э. уровень моря в районе расположения участка обследования достигал абсолютной отметки 10 м, и вплоть до начала 2 тыс. до н.э. уровень воды в Балтике превышал современные отметки на 5-7 метров и покрывал всю территорию дельты Невы. По её современному руслу в морской бассейн впадала река Пра-Тосна, аккумулирующая гидрологический сток с восточной части Ижорской возвышенности на западе, и река Пра-Мга, впадающая в Ладогу бассейн на востоке. Морфологические характеристики рельефа, приближенные к современным, сформировались в завершающей стадии Ладожской трансгрессии с образованием около 1200 лет до н.э. р. Невы [Долуханов, 1969; Квасов, 1975; Малаховский и др., 1993; Александровский и др., 2009]. Реки Тосна и Мга интегрировались в её гидрологическую систему как притоки. Геологический профиль долины Невы представлен озёрно-ледниковыми и постледниковыми отложениями. На возвышенностях фиксируются локальные ареалы аллювиальных почв с выраженными признаками альфегумусового процесса и подзолообразования.

Участок обследования представляет собой выровненную насыпную поверхность с абсолютными отметками около 7 м. Однако до начала хозяйственного освоения участка высотные отметки поверхности были ниже 5 м. Таким образом, участок обследования освободился от воды не ранее начала 2 тыс. до н.э., и после этого оставался сильно обводнённым и непригодным для проживания и хозяйственной деятельности, пока не был искусственно приподнят.

ИСТОРИЯ АРХЕОЛОГИЧЕСКОГО ИЗУЧЕНИЯ РАЙОНА ПРОВЕДЕНИЯ АРХЕОЛОГИЧЕСКИХ ПОЛЕВЫХ РАБОТ

Первые археологические исследования южного берега Финского залива связано с работами Л.К. Ивановского, результаты которых частично опубликованы А.А. Спицыным [Спицын, 1896]. В 1927-1931 годах в западных районах Ленинградской области работал Палеоэтнологический отряд ГАИМК под руководством П.П. Ефименко. Было зарегистрировано около 1000 памятников, в основном курганов и городищ, и был составлен каталог на 630 сохранившихся памятников. В 1931 г. археологи П.Н. Третьяков и М.И. Артамонов обследовали памятники вдоль по течению Невы и к западу от Красного Села. Результатом этих полевых исследований стал краткий отчет и первые обобщающие археологические карты территории Большого Ленинграда. Скопления памятников были зарегистрированы в районе Ропши и Красного Села. В 1938 г. А.М. Таллгрен опубликовал первую обобщающую работу о памятниках от эпохи неолита до средневековья на территории Ингрии – Приневья [Tallgren, 1938].

В 1970-е г. наступил новый этап работ на памятниках региона. К изучению памятников средневековья Ленинградской области приступили исследователи Е.А. Рябинин, В.А. Кольчатов, В.А. Лапшин, Г.С. Лебедев, Ю.М. Лесман, Н.И. Платонова, В.А. Назаренко, О.И. Конькова и др. [например: Рябинин, 1984, 2001; Лесман, 1982; Кольчатов, 1982]. Начались масштабные полевые работы Е.А. Рябинина на Ижорском плато, раскопки А.Н. Кирпичникова в крепостях Копорье и Орешек. При проведении этих работ внимание уделялось также поиску и исследованию могильников и синхронных им сельских поселений. Многолетние археологические работы в регионе показали, что активное заселение и хозяйственное освоение территории Ижорского плато и части Предглинтовой низменности началось в XI-XIII веках нашей эры. Это подтверждается данными археологии: в это время на берегах водоемов появляются многочисленные древнерусские курганные могильники и поселенческие памятники. К 1990 г. В.А. Лапшин систематизирует накопленные предшественниками данные и публикует «Археологическую карту Ленинградской области» с данными о памятниках западных районов [Лапшин, 1990; 1995].

Несмотря на значительный интерес исторического сообщества к вопросам средневекового освоения региона, систематические археологические исследования южного Приневья в городской черте начались лишь на исходе XX столетия. На территории Петербурга проблему заселения этих земель в Средневековье и раннем Новом времени изучает Санкт-Петербургская археологическая экспедиция под рук. П.Е.

Сорокина [Сорокин, 2006; 2008а; 2008б; 2017]. В 1993 году было произведено разведочное обследование земляной крепости в Дудергофе, располагавшейся вблизи пересечения двух путей (из Ниеншанца в Нарву и из Южного Приневья к Копорью) [Сорокин, 2017: 161].

Начиная со второй половины 2000-х гг. наблюдается существенная интенсификация спасательных археологических мероприятий в Санкт-Петербурге. Значительному росту объема археологических исследований способствовали работы 2006-2009 годов, проведенные СПбАЭ под руководством П.Е. Сорокина на объектах Охтинского мыса, продемонстрировавшие широкой общественности перспективность проведения разведок и раскопок в городе.

Систематические разведочные археологические изыскания в пределах Санкт-Петербурга осуществляются профильными организациями: исследования проводят ИИМК РАН и СПбГУ (СЗАЭ Лаборатории археологии, исторической социологии и культурного наследия СПбГУ). Негосударственный сектор представлен такими структурами как НИЦ "Актуальная археология", ООО "САТОР", ООО "ПИРС", АНО НИИ культурного и природного наследия, НИИ Спецпроектреставрация и другие.

Непосредственно в окрестностях участка проведения работ ранее выявленные памятники археологии отсутствуют. Одними из ближайших к участку обследования являются следующие объекты археологического наследия (рис. 3):

Охта 1 на Охтинском мысе: стоянка эпохи неолита и раннего металла Охта-1, крепости Ниеншанц и Ландскрона, поселение Невское устье, грунтовый могильник. Стоянка эпохи неолита и раннего металла Охта-1 – одно из наиболее выдающихся открытий последних лет на территории Санкт-Петербурга. Его раскопки продолжались с 2006 по 2010 г. – их общая площадь составила без малого 45 тыс. кв. м, а отложения неолита – эпохи раннего металла изучены на площади не менее 10 тыс. кв.м. [Сорокин и др., 2009а; 2009б; Кулькова и др., 2010]. Многотысячная коллекция эпохи неолита и раннего металла Охты 1 в настоящий момент опубликована частично [Кулькова, Гусенцова, 2012; Гусенцова, Холкина, 2015; Гусенцова и др., 2024]: не опубликована коллекция из раскопок экспедиции ИИМК РАН (хранится в Государственном Эрмитаже и ИИМК РАН). Укрепления Ландскроны изучены на площади более 15 тыс. кв. м, изучена конфигурация укреплений и рвов, зафиксированы следы штурма крепости. С существованием торгового центра Невское устье связано и бытование могильника на левом берегу р. Охта в XVI в. В ходе раскопок изучены 216 захоронений, совершенных по христианскому обряду и практически безынвентарных. Наконец, вскрыты значительные по площади участки укреплений валов двух периодов существования крепости Ниеншанц. В сооружениях Ниеншанца найдены предметы, связанные с североευропейской

культурной традицией: фрагменты керамических и стеклянных сосудов, печные изразцы, черепица, фрагменты глиняных курительных трубок, кожаной обуви, деревянные изделия, каменные жернова [Сорокин, 2010]. Памятник расположен в 8,9 км к северо-западу от территории обследования.

Центральная часть города Ниена (Охта-2). В 2022 г. сотрудниками ЦСА ИИМК РАН были проведены разведки на участке по адресу Большеохтинский пр., участки 90, 100 В результате работ был выявлен объект археологического наследия «Центральная часть города Ниена (Охта 2): культурный слой». Площадь вновь выявленного участка ОАН составила 11503 кв.м. В июле-ноябре 2023 года Городской археологической экспедицией ИИМК РАН был заложен раскоп размерами 140х67 м. Площадь раскопа составила 8236 кв. м. В процессе работ были исследованы культурные слои XVII – начала XIX вв. Памятник расположен в 8,3 км к северо-западу от территории обследования.

Место битвы А. Невского с шведами в 1240 году. Объект культурного наследия расположен по обоим берегам р. Ижора в месте впадения в р. Нева на территории исторического центра пос. Ижора Колпинского района Санкт-Петербурга. Памятник расположен в 10,8 км к юго-востоку от участка проведения обследования.

Участок тракта Нотеборг-Ниен. Участок дороги расположен в 1,7 км южнее впадения р. Дегтярка в р. Черная. Эта дорога, возможно, была древнейшей сухопутной дорогой на этой территории, ее существование может проследиваться уже в 1300 г. н. э. Вдоль тракта выявлены десятки поселений разного типа и размеров, от господских мыз до небольших хуторов. Дорога продолжала существовать и использоваться и после возвращения этих территорий в состав Русского государства, на протяжении XVIII – XIX вв. В «Списке населенных мест, входивших в состав современной территории Всеволожского района (по материалам 1896 г.)» [Ивлев, 1994: 166] упоминается деревня Привольная (Малая Жарновка) при зимнем почтовом тракте из Петербурга в Шлиссельбург, при р. Черной. Памятник расположен в 23 км к востоку от участка проведения обследования.

Дубровка 1. Стоянка Дубровка I, расположена на мысу, образованном при слиянии рек Невы и Дубровки. Стоянка выявлена в 2015 г. сотрудником ИИМК РАН А.Ю. Городиловым при обследовании земельного отвода. Культурный слой состоит из напластований мощностью до 0,50 м, сложенных супесчаными грунтами, содержащими золу, уголь, фрагменты сетчатой керамики [Акт государственной ..., 2021]. Памятник датируется II-I тыс. до н. э. Памятник расположен в 26 км к востоку от участка проведения обследования.

Грунтовый могильник на левом берегу р. Фонтанки. Могильник во дворе Шереметевского дворца выявлен и частично исследован в 1990-2005 гг. Санкт-Петербургской археологической экспедицией. Здесь были вскрыты останки 31 захоронения разной степени сохранности. Время существования могильника укладывается в пределы XIV-XVII вв., но дата начала его функционирования нуждается в уточнении [Сорокин, 2006; 2008]. Памятник расположен в 9,7 км к северо-западу от участка проведения обследования.

Монетный клад VIII-X вв. в Галерной гавани. В 1797 г. на Васильевском острове, в Галерной гавани, был найден клад, включавший сосуд с восточными монетами, одна из которых датирована 780 г. Точное местонахождение не известно [Марков, 1910]. Место находки расположено в 15,8 км к северо-западу от участка проведения обследования.

Находки на стрелке Васильевского острова. В ходе раскопок на Стрелке Васильевского острова обнаружены остатки грунтовых захоронений XIV-XVII вв. [Сорокин, 2016: 57]. Поселения в этой части острова (земли на Стрелке и побережье Малой Невы, современный район между Биржевым и Тучковым мостами) отмечены как на картах кон. XVII в., так и в Писцовой книге Водской пятины 1500 г. [Бергенгейм, 1827; Временник 1851: 344, 372; Сорокин, 2008: 355]. Место находок расположено в 12,3 км к северо-западу от участка проведения обследования.

Таким образом, известные памятники археологии расположены на значительном удалении от места работ (8 км и более). На территории либо в непосредственной близости от места проведения работ памятники археологии отсутствуют.

Участок обследования расположен на территории, ограниченной Киновеевским кладбищем, р. Нева, совр. Дальневосточным проспектом и ул. Дыбенко, и относящейся к историческому району Малая Архиерейская Слобода (рис. 4).

Первые картографические источники – шведские карты, отражающие ситуацию на кон. XVII – нач. XVIII вв. – показывают, что по правому берегу Невы к югу от Ниена шла дорога, а вдоль нее располагались отдельные населенные пункты. Ближайшей к участку проведения работ являлась деревня Дубок (Dubock) (рис. 5). Известно также, что уже при шведах здесь, на берегу Невы южнее Ниеншанца, были кирпичные заводы. Обжита была узкая полоса вдоль берега Невы, а территория в отдалении от дороги была покрыта лесом и, вероятно, частично заболочена (рис. 6-8).

С XVIII в. ближайшим к месту проведения работ населенным пунктом становится деревня Клочки. Судя по историческим картам, деревня никогда не была большой – 10-15 домов (рис. 9-10). Жители деревни были беспашенными крестьянами и занимались

ремеслами или торговлей [Андрейчева, 2015: 69]. Земли вокруг деревни Ключки уже в 1714 г. Пётр I передал Александро-Невскому монастырю. Однако до начала XIX в. эти земли никак не использовались (рис. 11-13).

Собственно история Малой Архиерейской Слободы начинается в 1820-е гг. Митрополит Михаил (Десницкий) решает построить здесь для себя загородный летний дом. Участки были расчищены от леса, а между ними вырыты мелкие канавы (рис. 14). Помимо резиденции митрополита здесь был организован скотный двор и огороды для лаврской братии, построена каменная церковь и кельи для престарелых и болезненных монахов [Андрейчева, 2015: 71]. Так на правом берегу Невы образовался общежитийный монастырь или Киновия, отмеченный на всех подробных картах с 1824 г. по нач. XX в. (рис. 15). В 1841 г. на въезде в Киновию строится каменная колокольня, а в 1847 г. – два каменных келейных корпуса. С формированием Киновии и связано название Архиерейской слободы. И хотя Большой Архиерейской слободы в городе не существовало, в начале XX в. эту слободу стали звать Малой Архиерейской [Шерих, 2007]. В сер. XIX в. здесь формируется и Киновиевское кладбище, на котором сначала хоронили монахов, а затем стали хоронить и жителей окрестных деревень. Киновия просуществовала до 1923 г., после чего часть построек была разрушена, часть отдана под нужды рабочих строящегося Невхимкомбината.

В 1876 г. был основан ультрамариновый завод Г.И. Веge (рис. 16). После 1918 г. предприятие было национализировано и получило название “Республика”, а в 1954 г. оно вошло в состав Невского химкомбината.

Участок проведения обследования на протяжении XVIII – XIX вв. оставался, по большей части, за границей зоны хозяйственного освоения (рис. 17-19). Лишь на картах 1855, 1868 и 1870-1890 гг. можно видеть, что эта территория к северо-востоку от Киновии и заводов покрыта сетью мелиоративных канав (рис. 14-16). Ситуация меняется в начале 1930-х гг. Было проведено осушение территории (рис. 20-21). На Историческом плане Петербурга – Ленинграда 1934 г. и позднейших картах можно видеть корпуса Невского химкомбината и ведущие к ним ответвления железнодорожных путей (рис. 22-26). Через участок проведения работ проходило две линии железнодорожного полотна, между которыми были небольшие хозяйственные постройки.

В 1975 г. произошло еще одно укрупнение предприятий – и Невский химкомбинат вошел в состав НПО “Пигмент”. Тогда же в 1970-е гг. на территории участка обследования появляется локомотивное депо. Сначала строится небольшое здание, примыкающее к границам участка с востока – его видно на спутниковой карте 1975 г. (рис. 27). Основное здание – двухэтажное локомотивное депо – датируется 2000 годом.

Тогда же появился и соседний «прирельсовый склад». Спутниковые снимки показывают, что комплекс построек продолжал эксплуатироваться до 2018 г., после чего на участке уже не видно локомотивов и вагонов, он превращается в заброшенный пустырь (рис. 28-36).

Анализ исторических карт XVIII – XIX вв. показывает, что в прошлом территория, где расположен участок обследования, как и значительная часть правого берега Невы, была сильно обводнена и заболочена. В сер. XIX в. начинаются работы по осушению территории: участок на картах пересечен сетью мелиоративных канав. Осушение территории требовалось и при застройке этих земель, о чем свидетельствуют фотографии 1930-х гг., времени строительства Невского химкомбината (буд. завода “Пигмент”) южнее участка обследования (рис. 19-20). Какое-либо жилое или хозяйственное освоение участка до 1930-х гг. не проводилось. Территория была в отдалении от Невы, а соответственно и от основных магистралей и поселений, была сильно обводнена и заболочена. В 1930-е гг. через участок была проложена железная дорога, ведущая к корпусам химкомбината. С 1970-х гг. на участке формируется локомотивное депо, окончательно заброшенное после 2018 г.

Ближайшими к месту проведения обследования объектами историко-культурного наследия, согласно интерактивной карте на сайте Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга, являются следующие (нумерация соответствует карте-схеме на рис. 4):

1-2. Киновеевское (Киновиевское) кладбище, основано в 1848 г. при Киновии Александро-Невской лавры. На кладбище хоронили монахов Киновии, крестьян окрестных деревень, жителей Охты. К объектам культурного наследия регионального значения (по решению исполкома Ленгорсовета № 328 от 03.05.1976 г.) относится братская могила мирных жителей, погибших в период героической обороны Ленинграда 1941-1945 гг., братская могила воинов Советской армии, погибших в годы Великой Отечественной войны 1941-1945 гг. и могила Титова Николая Ивановича (1892-1966), участника Великой Октябрьской социалистической революции и Гражданской войны, члена КПСС с 1918 года.

3. Киновия Александро-Невской лавры, церковь Пресвятой Троицы, настоятельский келейный корпус с домовою церковью Архангела Михаила, братский келейный корпус. Ансамбль киновии включен в перечень выявленных объектов культурного наследия приказом председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г. [Перечень объектов культурного наследия..., электронный ресурс].

4-5. Два жилых дома Невского химкомбината. Кирпичные трехэтажные жилые дома для рабочих химкомбината построены на набережной правого берега Невы в 1930-1934 гг. архитектором Н.Д. Каценеленбогеном в стиле конструктивизма. В настоящее время используются как многоквартирные жилые дома. Ансамбль внесен в перечень выявленных объектов культурного наследия приказом председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г. [Перечень объектов культурного наследия..., электронный ресурс].

6. Производственное здание с дымовой трубой Киновиевского ультрамаринового завода Г.И. Веге. Сохранившееся от завода Веге производственное здание с дымовой трубой внесено в перечень объектов культурного наследия регионального значения распоряжением КГИОП № 1549-рп от 18.12.2024 г. [Перечень объектов культурного наследия..., электронный ресурс].

7. Особняк Веге Г.И. Особняк для Георгия Ивановича Веге был построен в кон. XIX в. при возглавляемом им Киновиевском ультрамариновом заводе. В настоящее время трехэтажное здание находится в руинированном состоянии. Особняк внесен в перечень объектов культурного наследия регионального значения законом Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.07.1999 г. [Перечень объектов культурного наследия..., электронный ресурс].

8. Октябрьская набережная. Ансамбль Октябрьской набережной внесен в перечень объектов культурного наследия регионального значения распоряжением мэра Санкт-Петербурга № 108-р от 30.01.1992 г. [Перечень объектов культурного наследия..., электронный ресурс].

МЕТОДИКА РАБОТ

Методика работ определена в соответствии с «Положением о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации», утвержденным постановлением Бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от 12 апреля 2023 г. № 15.

Было проведено сплошное обследование территории объекта. Выполнена фотофиксация ландшафтной ситуации, мест закладки и стратиграфии траншей.

Площадь участка обследования составила 2,8 Га, при этом мест, пригодных для закладки шурфов, на участке практически нет, 0,9 Га занято капитальными постройками. Две археологические траншеи размером 2х1 м были заложены в единственно возможных для того местах. Выемка технологических подсыпок грунта проводилась с помощью строительной техники, после чего выполнялась зачистка профилей.

Фотографирование траншей и местности производилось цифровой фотокамерой. Для указания масштаба при фотографировании использовались рейка и фоторулетка длиной 2 м с сантиметровыми делениями. Географические координаты траншей и точек фотофиксации определялись при помощи портативного прибора глобального позиционирования. При фиксации использовалась система координат WGS84.

Траншеи после документирования были засыпаны с помощью строительной техники.

РЕЗУЛЬТАТЫ АРХЕОЛОГИЧЕСКИХ РАБОТ

Объект обследования расположен в Невском районе г. Санкт-Петербурга, у пересечения Дальневосточного проспекта и Ультрамариновой улицы (рис. 37-38). Общая площадь участка обследования составила 2,8 Га.

Координаты поворотных точек границы обследованного участка (WGS84, DD.ddddd):

№	СШ	ВД
1	59.90874	30.44182
2	59.90775	30.44223
3	59.90717	30.44343
4	59.90707	30.44363
5	59.90718	30.44403
6	59.9076	30.44473
7	59.90776	30.44442
8	59.90805	30.44448
9	59.90812	30.44432
10	59.9084	30.44414
11	59.9094	30.44375
12	59.90974	30.44325
13	59.90904	30.44174
14	59.90874	30.44182

Более 0,9 Га площади участка обследования занято капитальными строениями железнодорожного депо, возведёнными на фундаментах. Основная часть территории участка занята подъездными железнодорожными путями. Большая часть пространства между строениями и железнодорожными путями покрыта асфальтом (рис. 39-59). Поверхность участка поднята насыпными грунтами и выровнена, абсолютные отметки современной поверхности около 7 м. Севернее участка обследования проведена выемка технологических слоёв, пространство обводнено (рис. 43).

На участках открытого грунта было выполнено две археологических траншеи размером 2 x 1 м, ориентированных по сторонам света.

Траншея 1, ориентированная длинной осью на восток, была заложена на участке газона между заасфальтированным проездом и железнодорожными путями (рис. 37-38, 60-62). Координаты траншеи: 59.908610° СШ, 30.443127° ВД. Стратиграфия траншеи (рис. 63): под дёрном толщиной около 10 см залегает

насыпной слой мешаного грунта, насыщенного строительным и бытовым мусором. Мощность слоя составляет 1,5 м, ниже залегает светло-серая плотная супесь. Зафиксировать зачистку материка, как и выполнить контрольный прокоп, было невозможно, поскольку по контакту с материком в траншею потоком начала поступать вода. Археологических находок и признаков археологического культурного слоя в траншее не обнаружено. После документирования траншея была засыпана (рис. 64).

Траншея 2, ориентированная длинной осью на север, была заложена на участке газона между заасфальтированным проездом и стеной строения (рис. 37-38, 65-67). Координаты траншеи: 59.908553° СШ, 30.443728° ВД. Стратиграфия траншеи (рис. 68): под слабо развитым дёрном толщиной около 5 см залегает насыпной слой мешаного грунта, насыщенного строительным и бытовым мусором. Слой прослежен до глубины 2 м от поверхности, с этого уровня в траншею потоком начала поступать вода. Археологических находок и признаков археологического культурного слоя в траншее не обнаружено. После документирования траншея была засыпана (рис. 69).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе археологической разведки на территории земельного участка по объекту: «Многokвартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994)» был обследован участок площадью 2,8 Га. Заложено две археологических траншеи размером 2х1 м. Признаков археологических объектов в границах участка и вблизи него не выявлено.

к.и.н. М.А. Холкина

БИБЛИОГРАФИЯ И ИСТОЧНИКИ

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 в границах земельного участка с кадастровым номером 47:07:0605001:3, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, ЗАО "Племенной завод ПРИНЕВСКОЕ", в р-не дер. Новосаратовка, в массиве уч. Центральное. СПб, 2021.

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., 2009. Новые данные относительно трансгрессии ладожского озера, образования реки Невы и земледельческого освоения северо-запада России // Доклады академии наук. Том 424. №5. М., 2009. С. 682-687.

Андрейчева В.Ф., 2015. Малая Рыбная слобода. Уткина заводь. Ключки и Киновия. СПб: Береста. — 124 с.

Бергенгейм А.И., 1827. Карта бывших губерний Иван-города, Яма, Капорья и Нэтеборга... / под ред. Ф. Ф. Шуберта, грав. Девятов, Муратов, Пинаев. Электронный ресурс: URL: https://www.aroundspb.ru/karty/150/sg_1676_ingermanlandia.html (дата обращения: 29.12.2025).

Временник Московского общества истории и древностей. Книги 11,12. Москва, 1851,1852.
Геоморфологическое районирование СССР. М., 1980.

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

Гусенцова Т. М., Холкина М. А., 2015. Анализ технологии керамики эпохи неолита – раннего металла в регионе Санкт-Петербурга и Южном Приладожье // Древние культуры Восточной Европы: эталонные памятники и опорные комплексы в контексте современных археологических исследований. Замятинский сборник, 4. СПб: МАЭ РАН. С. 218–227.

Гусенцова Т.М., Сорокин П.Е., Кулькова М.А., 2024. Памятник эпох неолита и раннего металла Охта 1 в Санкт-Петербурге. Отв.ред. Д.В. Герасимов. СПб: Издательство МАЭ РАН. 297 с.

Долуханов П.М., 1969. История Балтики. М.: Наука, 1969. - 118 с.

Ивлев В. В. Всеволожский район Ленинградской области. Историко-географический справочник. СПб, 1994.

Квасов Д.Д., 1975. Позднечетвертичная история крупных озер и внутренних морей Восточной Европы. Л.

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

Конькова О.И., 2008. Археологические находки на западе Ленинградской области и проблема происхождения ижоры // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 2. Древности Ижорской земли. СПб. С. 9-32.

- Кулькова М. А., Гусенцова Т. М., 2012. Особенности технологии и источники сырья для изготовления глиняной посуды эпохи неолита – раннего металла на поселении Охта-1 в Санкт-Петербурге // Мезолит и неолит Восточной Европы: хронология и культурное взаимодействие. СПб: изд. Лема. С. 200–206.
- Кулькова М. А., Сапелко Т. В., Лудикова А. В., Кузнецов Д. Д., Субетто Д. А., Нестеров Е. М., Гусенцова Т. М., Сорокин П. Е., 2010. Палеогеография и археология стоянок неолита – раннего металла в устье реки Охты (г. Санкт-Петербург) // Известия РГО, 142 (6). СПб: Наука. С. 13–31.
- Лапшин В.А. 1990. Археологическая карта Ленинградской области. Часть I: Западные районы. Л.: ЛВВИСУ.
- Лапшин В. А., 1995. Археологическая карта Ленинградской области. Ч. 2. Восточные и северные районы. СПб: СПбГУ. 232 с.
- Лесман Ю.М. 1982. Хронологическая периодизация курганов Ижорского плато // Северная Русь и ее соседи в эпоху раннего средневековья. Л.
- Малаховский В.Б., Арсланов Х.А., Гей Н.А., Джиноридзе Р.Н., 1993. Новые данные по возникновению Невы // Эволюция природных обстановок и современное состояние геосистемы Ладожского озера СПб., 1993. С. 61–84.
- Марков А., 1910. Топография кладов восточных монет. СПб.
- Милюков Ф.Н., Гвоздецкий Н.А. Физическая география СССР. Общий обзор. Европейская часть СССР. Кавказ. М. 1986.
- Первушина Е.В. Ленинградская утопия. Авангард в архитектуре Северной столицы. — Россия: Центрполиграф, 2012.
- Рябинин Е.А. 1984. Городища Водской земли // КСИА. № 179. М.
- Рябинин Е.А. 2001. Водская земля Великого Новгорода (результаты археологических исследований 1971–1991 гг.). СПб.: Буланин.
- Сорокин П.Е., 2006. Раскопки ижорских могильников в бассейне р. Невы // Записки Института истории материальной культуры РАН. № 1. СПб., 2006. С.94-111.
- Сорокин П.Е., 2008. Археологическое изучение средневековых памятников в Приневье. Новые данные по археологии ижоры // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 2: Древности Ижорской земли. СПб.
- Сорокин П.Е., 2008а. Археологическое изучение средневековых памятников в Приневье. Новые данные по археологии ижоры // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 2: Древности Ижорской земли. СПб.
- Сорокин П. Е., 2008б. Археология юго-западных окрестностей Санкт-Петербурга. // Очерки истории Красного села и Дудергофа. СПб. «Дмитрий Буланин», 2008. С. 14-23.
- Сорокин П.Е., 2010. Крепость Ниеншанц. Некоторые итоги историко-археологического изучения // Краеугольный камень. Археология, история, искусство, культура России и сопредельных стран. Том. II. СПб. С.361-378.
- Сорокин П.Е., 2016. О средневековом расселении в Приневье // Скандинавские чтения 2014 года: Этнографические и культурно-исторические аспекты. СПб: МАЭ РАН. С. 52-60.
- Сорокин П.Е., 2017. Окрестности Петербурга. Из истории ижорской земли. М.: Центрполиграф.

Сорокин П. Е., Гусенцова Т. М., Глухов В. О., Екимова А. А., Кулькова М. Н., Мокрушин В. П., 2009а. Некоторые результаты изучения поселения Охта-1 в Санкт-Петербурге: Эпоха неолита – раннего металла // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. СПб. Вып. 3. С. 205–221.

Сорокин П. Е., Гусенцова Т. М., Екимова А. А., Кулькова М. А., Нестеров Е. М., Шаркова А., 2009б. Некоторые результаты изучения поселений эпохи неолита – раннего металла в устье р. Охты в Санкт-Петербурге // Геология в школе и вузе: Геология и цивилизация: Материалы конференции. Том I. СПб, изд-во РГПУ им. Герцена. С. 320–324.

Спицын А.А. 1896. Курганы Петербургской губернии в раскопках Л.К. Ивановского // Материалы по Археологии России № 20.

Физико-географическое районирование СССР. Характеристика региональных единиц. / Ред.: проф. К.А. Гвоздецкий. М. 1968.

Шерих Д.Ю., 2007. Невская застава. Берег левый, берег правый. СПб: Центрполиграф. 456 с.

Tallgren A.M. 1938. The Prehistory of Ingria. // Eurasia Septentrionalis Antiqua, XII. P. 79–108.

Электронные ресурсы:

Архитектурный сайт Санкт-Петербурга citywalls.ru // [Электронный ресурс] – URL: <https://www.citywalls.ru/> (Дата обращения: 11.01.2026).

Сайт «Это место» // [Электронный ресурс] - URL: <http://www.etomesto.ru/> (Дата обращения: 11.01.2026).

Сайт «PastVu» // [Электронный ресурс] - URL: <http://www.pastvu.com/> (Дата обращения: 11.01.2026).

Сайт Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга // [Электронный ресурс] - URL: <https://fpd.lenobl.ru/app/12/layers> (Дата обращения: 11.01.2026).

СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ

Рис. 1. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Участок обследования на подробной топографической карте Ленинградской области (http://www.etomesto.ru/map-peterburg_topographic-map/), дата обращения 18.12.2025

Рис. 2. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Участок обследования на предоставленном Заказчиком плане.

Рис. 3. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Ближайшие к месту проведения работ археологические памятники Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Рис. 4. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Ближайшие к месту проведения работ объекты культурного наследия на карте с сайта КГИОП (https://kgiop.gov.spb.ru/deyatelnost/uchet/list_objects/):

Рис. 5. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Карте бывших губерний Иван-Города, Яма, Капорья и Нэтеборга авторства Бергенгейма 1676 г.

Рис. 6. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Карте места занимаемого Санкт-Петербургом в том виде, в каком оно находилось за год до основания города, 1702 г.

Рис. 7. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Карте Ингерманландии 1727 г.

Рис. 8. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Карте Санкт-Петербургской губернии и прилегающих областей 1792 г.

Рис. 9. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Семитопографической карте окружности С.Петербурга и Карельского перешейка 1810 г.

Рис. 10. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Топографической карте окружности Санкт-Петербурга 1817 г.

Рис. 11. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на карте С.Петербурга и окрестностей 1824 г.

Рис. 12. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Пятиверстной топографической карте С.-Петербургской губернии Ф.Ф. Шуберта 1840 г.

Рис. 13. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Семитопографической карте окрестности Ст.-Петербурга 1843 г.

Рис. 14. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Топографической карте окрестностей Санкт-Петербурга 1855 г.

Рис. 15. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Военно-топографической карте Санкт-Петербургской и Выборгской губерний 1868 г.

Рис. 16. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Подробной топографической карте окрестностей Санкт-Петербурга, верстовке 1870-1890 гг.

Рис. 17. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Военно-топографической карте Центра Санкт-Петербургской губернии 1892 г.

Рис. 18. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на карте района маневров центра Санкт-Петербургской губернии 1913 г.

Рис. 19. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Новом плане Ленинграда 1933 г.

Рис. 20. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Осушение территории для постройки Невского химкомбината, 1930 г. Вид с юго-востока. Фото с сайта pastvu.com (2287432).

Рис. 21. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Осушительные работы по подготовке места под фундамент Невского химкомбината, 1930 г. Вид с юго-востока. Фото с сайта pastvu.com (2288708).

Рис. 22. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Историческом плане Петербурга – Ленинграда 1934 г. Розовым показана застройка после 1917 г.

Рис. 23. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Детальной карте РККА Ленинграда и окрестностей 1941 г.

Рис. 24. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на немецкой аэрофотосъемке 1942 г.

Рис. 25. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на на Генплане Ленинграда 1955 г. Заливка участка показывает существующую зону промышленного назначения.

Рис. 26. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Спутниковой карте Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1966 г.

Рис. 27. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Спутниковой карте Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1975 г.

Рис. 28. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Спутниковой карте Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1978 г.

Рис. 29. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Спутниковой карте Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1980 г.

Рис. 30. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Спутниковой карте Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1984 г.

Рис. 31. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на спутниковом снимке в программе Google Earth (дата съемки 09.2003).

Рис. 32. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на спутниковом снимке в программе Google Earth (дата съемки 09.2011).

Рис. 33. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на спутниковом снимке в программе Google Earth (дата съемки 09.2014).

Рис. 34. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на спутниковом снимке в программе Google Earth (дата съемки 04.2018).

Рис. 35. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на спутниковом снимке в программе Google Earth (дата съемки 09.2019).

Рис. 36. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на спутниковом снимке в программе Google Earth (дата съемки 05.2023).

Рис. 37. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. План участка обследования и прилегающей территории. Картографическая основа: OpenStreetMap (<https://www.openstreetmap.org>, дата обращения 14.11.2025)

Рис. 38. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Участок обследования и прилегающая территория на спутниковом снимке. Дата съёмки 13.04.2025

Рис. 39. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Строение в центральной части участка обследования. Точка фотофиксации 1. Вид с севера

Рис. 40. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Заасфальтированная поверхность в северной части участка обследования. Точка фотофиксации 1. Вид с юга

Рис. 41. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Железнодорожные пути в северо-восточной части участка обследования. Точка фотофиксации 2. Вид с юго-востока

Рис. 42. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Железнодорожные пути в северо-восточной части участка обследования. Точка фотофиксации 2. Вид с северо-запада

Рис. 43. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Северный край участка обследования. Точка фотофиксации 3. Вид с юга

Рис. 44. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Железнодорожные пути в северо-восточной части участка обследования. Точка фотофиксации 3. Вид с запада

Рис. 45. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Проезд в северной части участка обследования. Точка фотофиксации 4. Вид с юго-запада

Рис. 46. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Северный край участка обследования. Точка фотофиксации 4. Вид с юга

Рис. 47. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Центральная часть участка обследования. Точка фотофиксации 5. Вид с юго-востока

Рис. 48. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Центральная часть участка обследования. Точка фотофиксации 5. Вид с северо-запада

Рис. 49. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Южная часть участка обследования. Точка фотофиксации 6. Вид с юго-запада

Рис. 50. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Южная часть участка обследования. Точка фотофиксации 6. Вид с северо-востока

Рис. 51. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Южная часть участка обследования. Точка фотофиксации 7. Вид с северо-востока

Рис. 52. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Южная часть участка обследования. Точка фотофиксации 7. Вид с юго-востока

Рис. 53. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Южная часть участка обследования. Точка фотофиксации 7. Вид с юго-запада

Рис. 54. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Южная часть участка обследования. Точка фотофиксации 8. Вид с юго-востока

Рис. 55. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Западная часть участка обследования. Точка фотофиксации 9. Вид с северо-запада

Рис. 56. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Западная часть участка обследования. Точка фотофиксации 9. Вид с юго-запада

Рис. 57. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Центральная часть участка обследования. Точка фотофиксации 10. Вид с северо-запада

Рис. 58. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Центральная часть участка обследования. Точка фотофиксации 10. Вид с юга

Рис. 59. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Западная часть участка обследования. Точка фотофиксации 11. Вид с юго-востока

Рис. 60. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Траншея 1. Место закладки. Вид с запада

Рис. 61. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Траншея 1. Выборка до уровня грунтовых вод. Вид с запада.

Рис. 62. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Траншея 1 после выборки до уровня грунтовых вод. Вид с запада

Рис. 63. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Траншея 1. Стратиграфия восточной стенки. Вид с запада

Рис. 64. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Траншея 1. Восстановленная поверхность. Вид с запада

Рис. 65. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Траншея 2. Место закладки. Вид с востока

Рис. 66. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Траншея 2. Выборка до уровня грунтовых вод. Вид с востока.

Рис. 67. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Траншея 2 после выборки до уровня грунтовых вод. Вид с востока

Рис. 68. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Траншея 2. Стратиграфия северной стенки. Вид с востока

Рис. 69. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Траншея 2. Восстановленная поверхность. Вид с востока

ИЛЛЮСТРАЦИИ

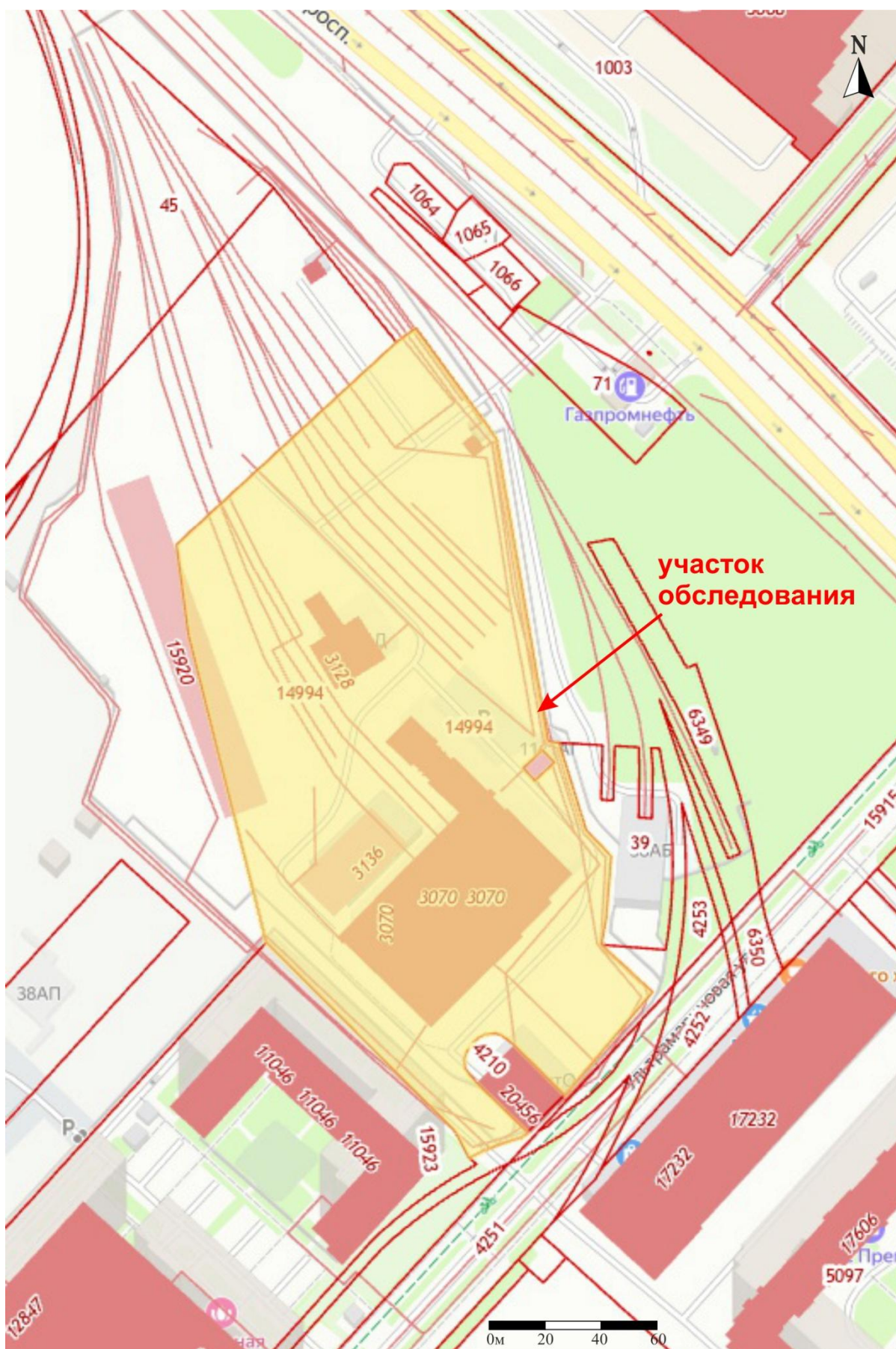
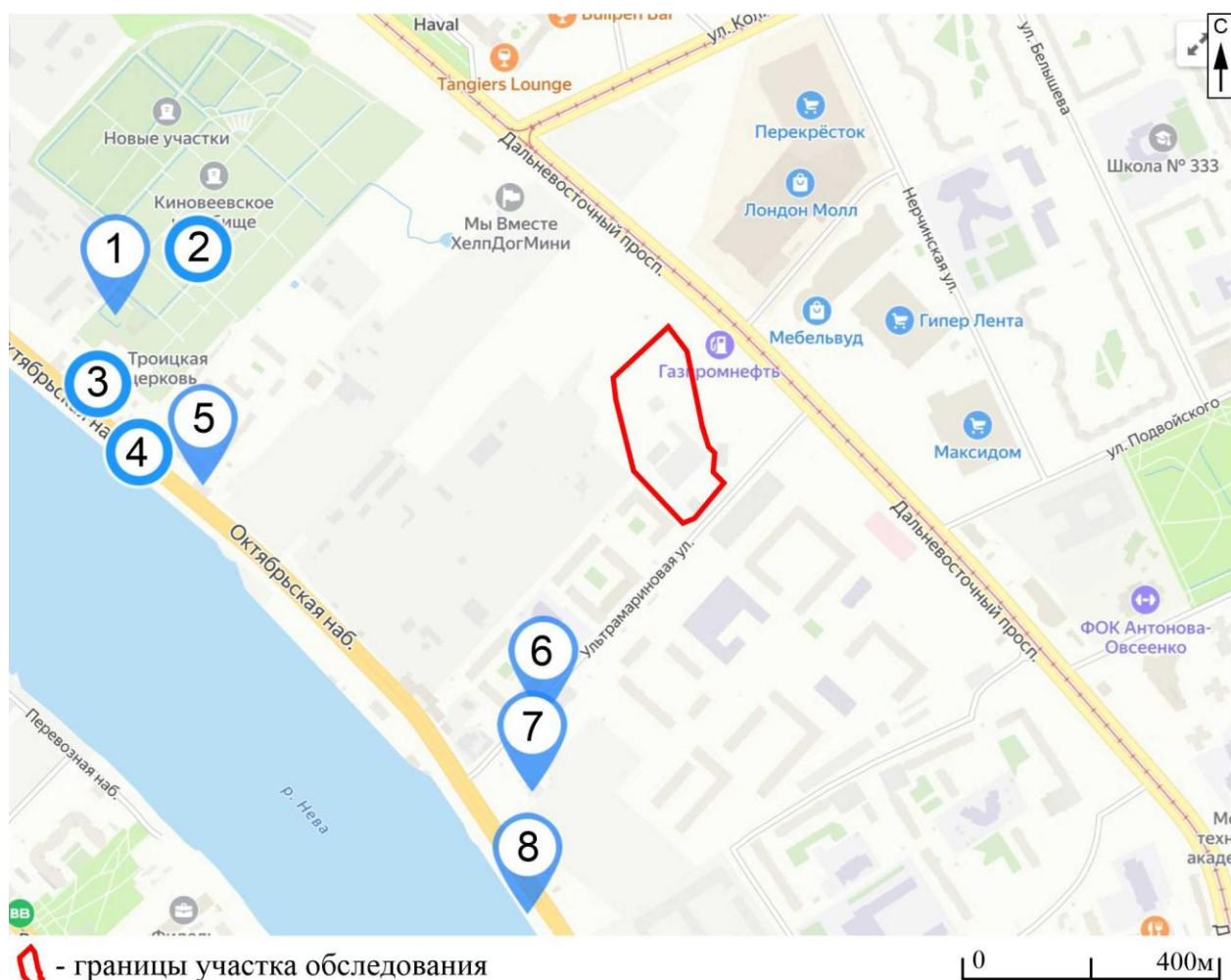


Рис. 2. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Участок обследования на предоставленном Заказчиком плане.



Рис. 3. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Ближайшие к месту проведения работ археологические памятники Санкт-Петербурга и Ленинградской области.



1 - границы участка обследования

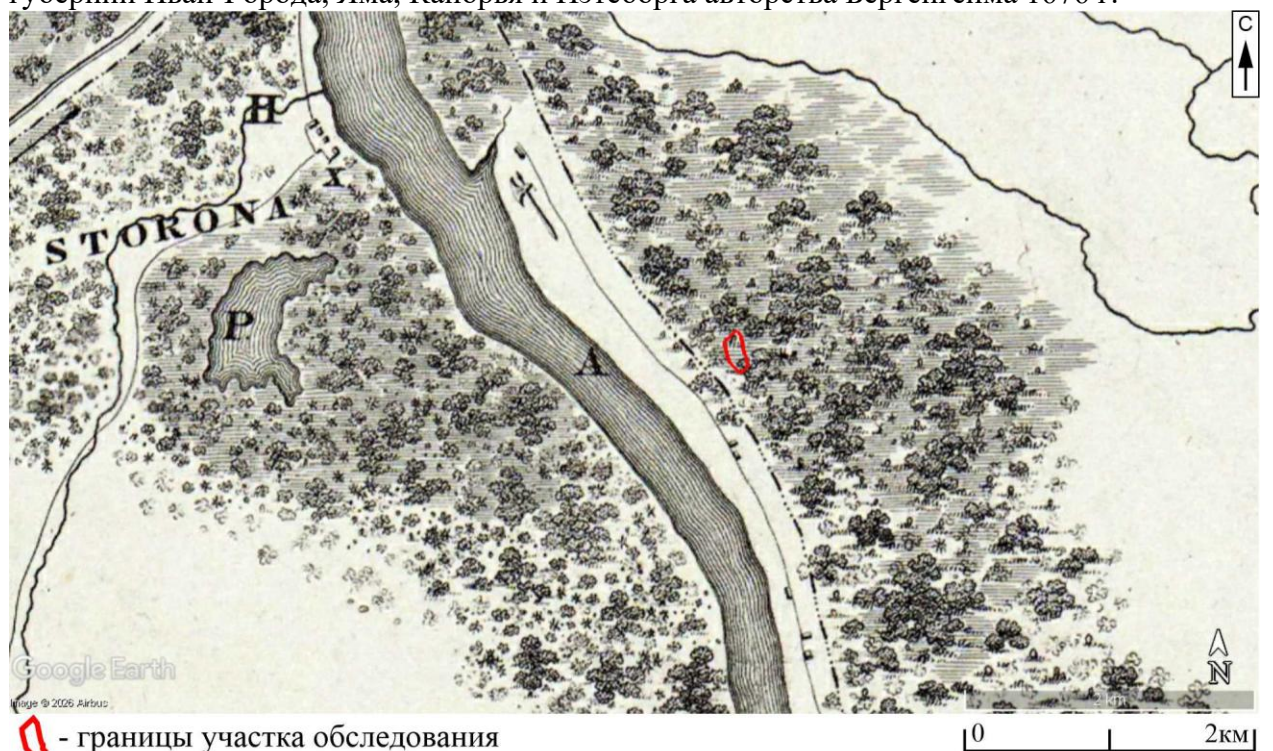
Рис. 4. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Ближайшие к месту проведения работ объекты культурного наследия на карте с сайта КГИОП (https://kgiop.gov.spb.ru/deyatelnost/uchet/list_objects/):

- 1–2 – Киновеевское кладбище (в т.ч. могила Титова И.В., братские могилы жителей блокадного Ленинграда и воинов советской армии), 1896-1966 гг.;
- 3 – Киновия Александро-Невской лавры (1845-1868 гг.), церковь Пресвятой Троицы (1861-1868 гг.), настоятельский келейный корпус с домовою церковью Архангела Михаила (1845-1847 гг.), братский келейный корпус (1845-1847 гг.);
- 4–5 – два жилых дома Невского химкомбината, 1930-1934 гг.;
- 6 – производственное здание с дымовой трубой Киновиевского ультрамаринового завода Г.И. Вега, 2я пол. XIX в.;
- 7 – особняк Вега Г.И., кон. XIX в.;
- 8 – Октябрьская набережная, 1932-1936 гг.



○ - границы участка обследования

Рис. 5. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Карте бывших губерний Иван-Города, Яма, Капорья и Нэтеборга авторства Бергенгейма 1676 г.



○ - границы участка обследования

Рис. 6. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Карте места занимаемого Санкт-Петербургом в том виде, в каком оно находилось за год до основания города, 1702 г.



Рис. 7. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Карте Ингерманландии 1727 г.



Рис. 8. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Карте Санкт-Петербургской губернии и прилежающих областей 1792 г.



Рис. 9. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Семитопографической карте окружности С.Петербурга и Карельского перешейка 1810 г.

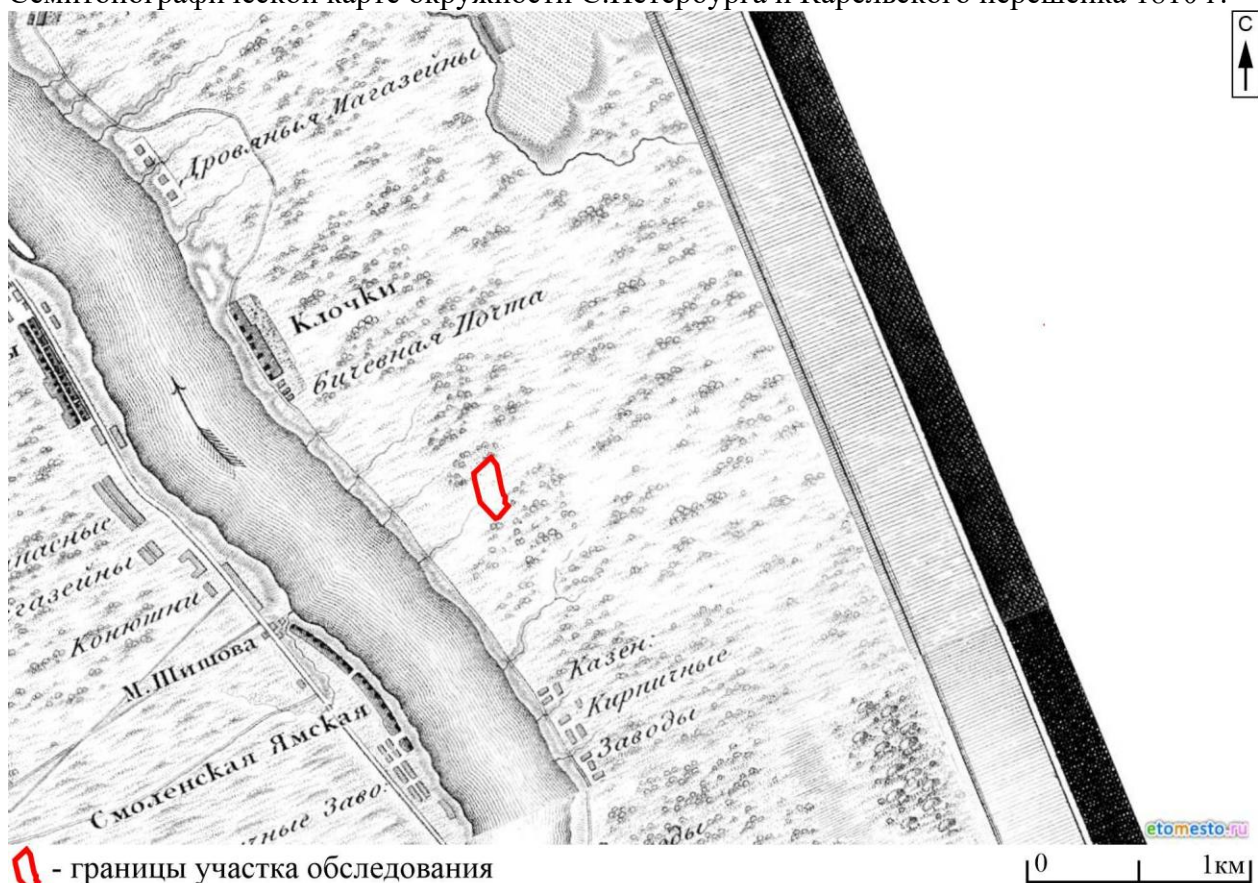
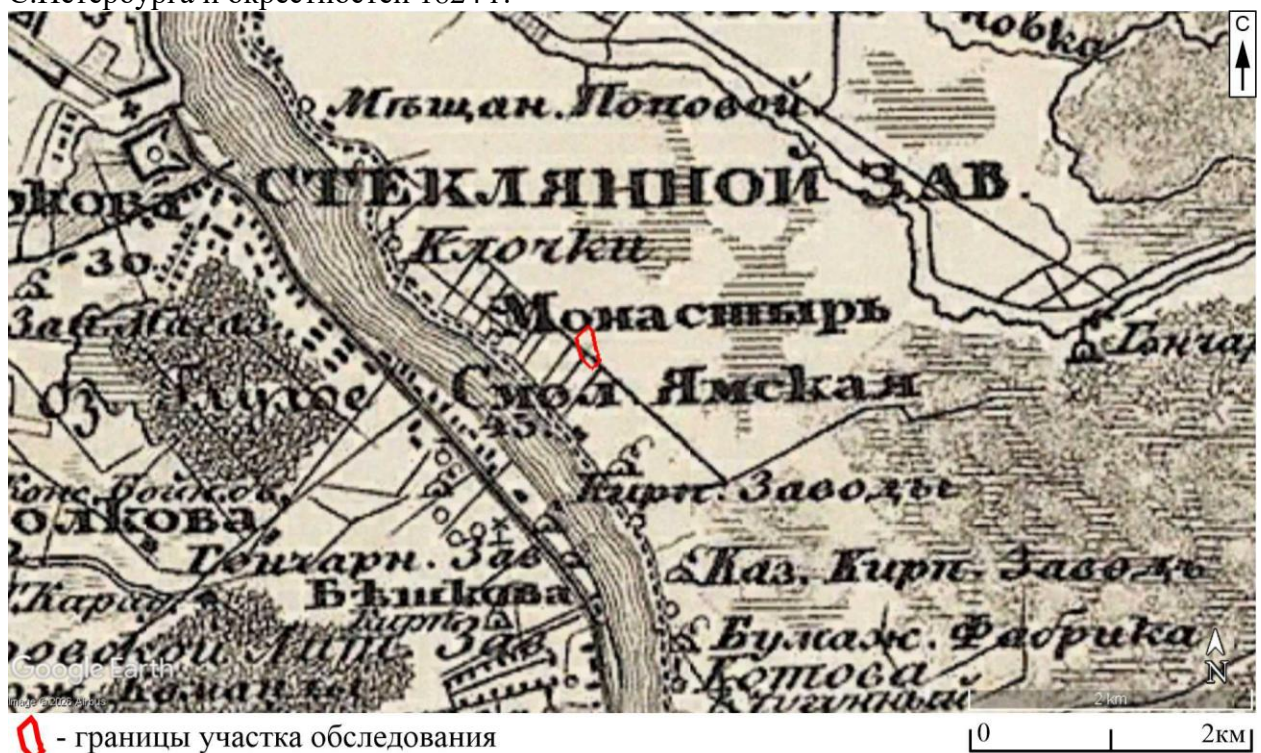
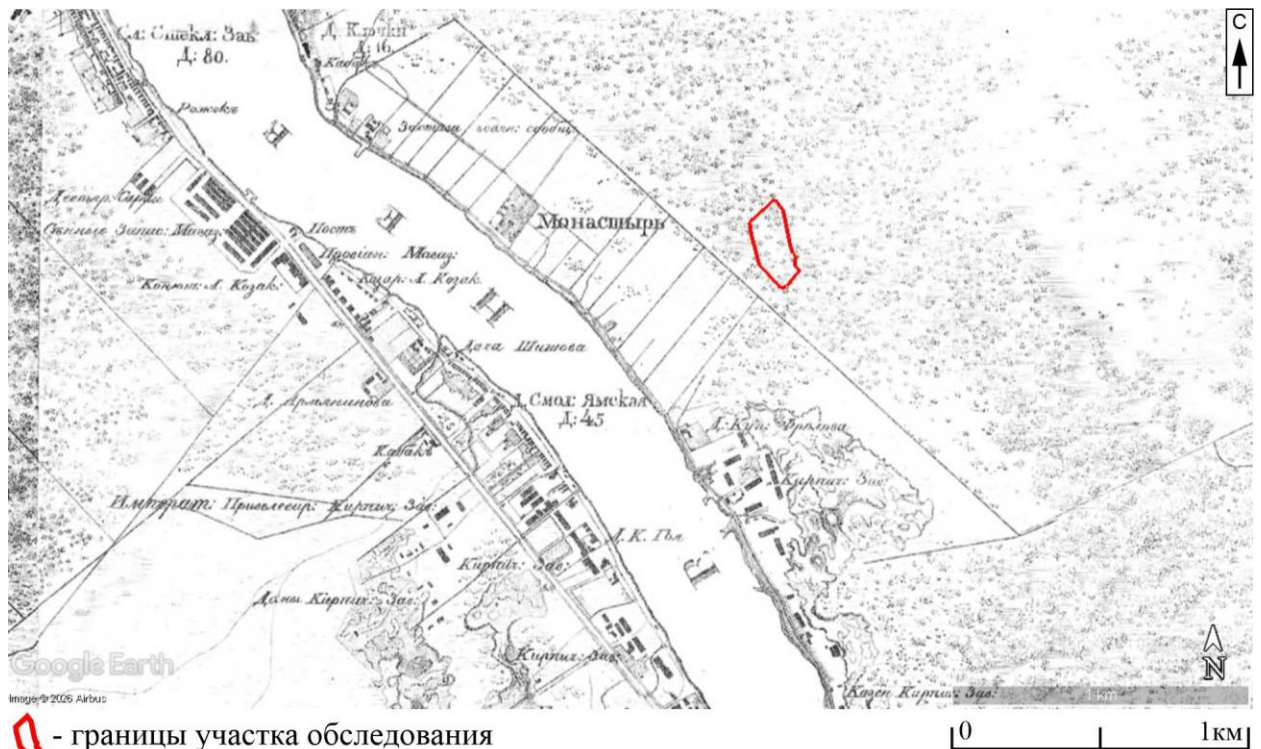


Рис. 10. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Топографической карте окружности Санкт-Петербурга 1817 г.

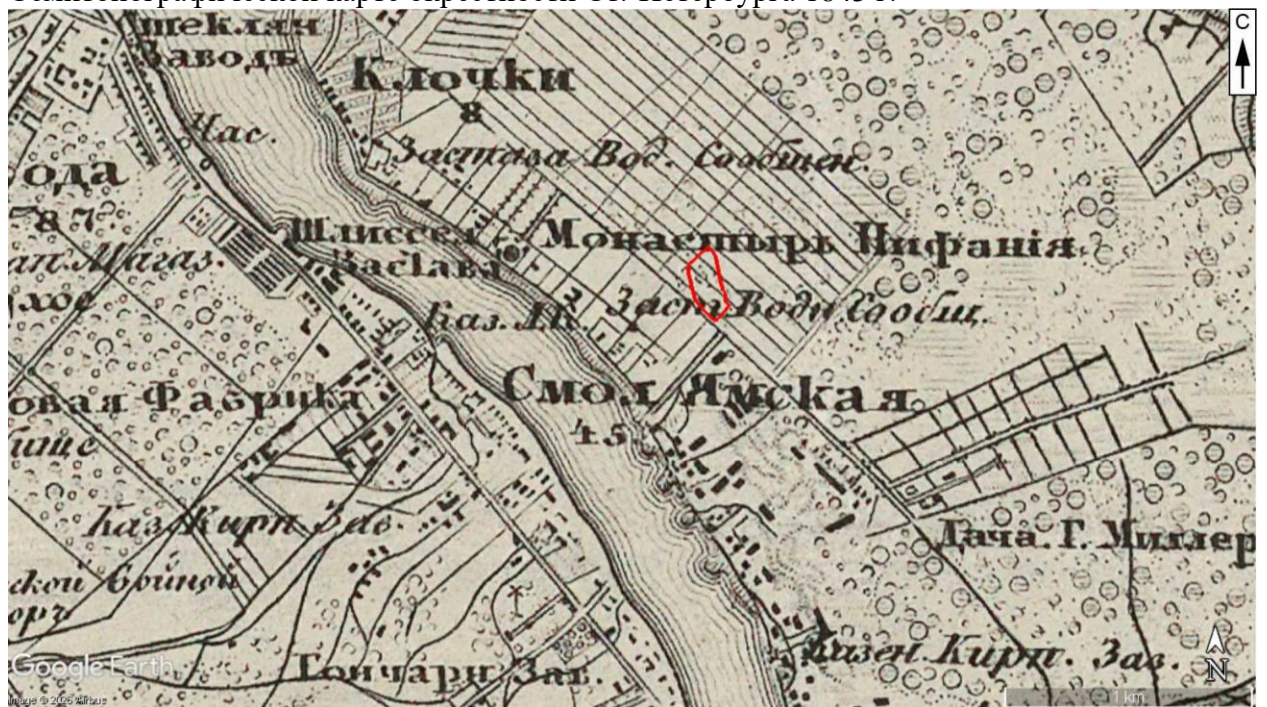




0 - границы участка обследования

0 1 км

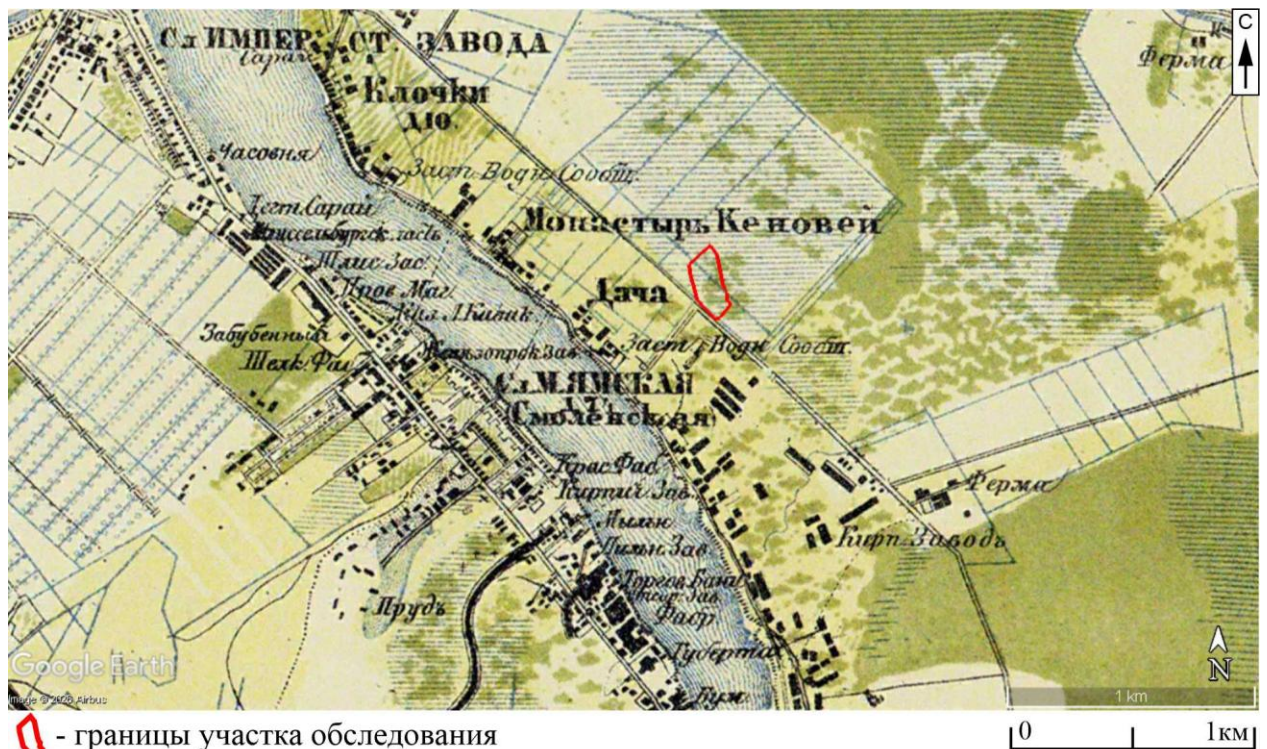
Рис. 13. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Семи топографической карте окрестности Ст.-Петербурга 1843 г.



0 - границы участка обследования

0 1 км

Рис. 14. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Топографической карте окрестностей Санкт-Петербурга 1855 г.



0 - границы участка обследования

Рис. 15. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Военно-топографической карте Санкт-Петербургской и Выборгской губерний 1868 г.



0 - границы участка обследования

Рис. 16. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Подробной топографической карте окрестностей Санкт-Петербурга, верстовке 1870-1890 гг.

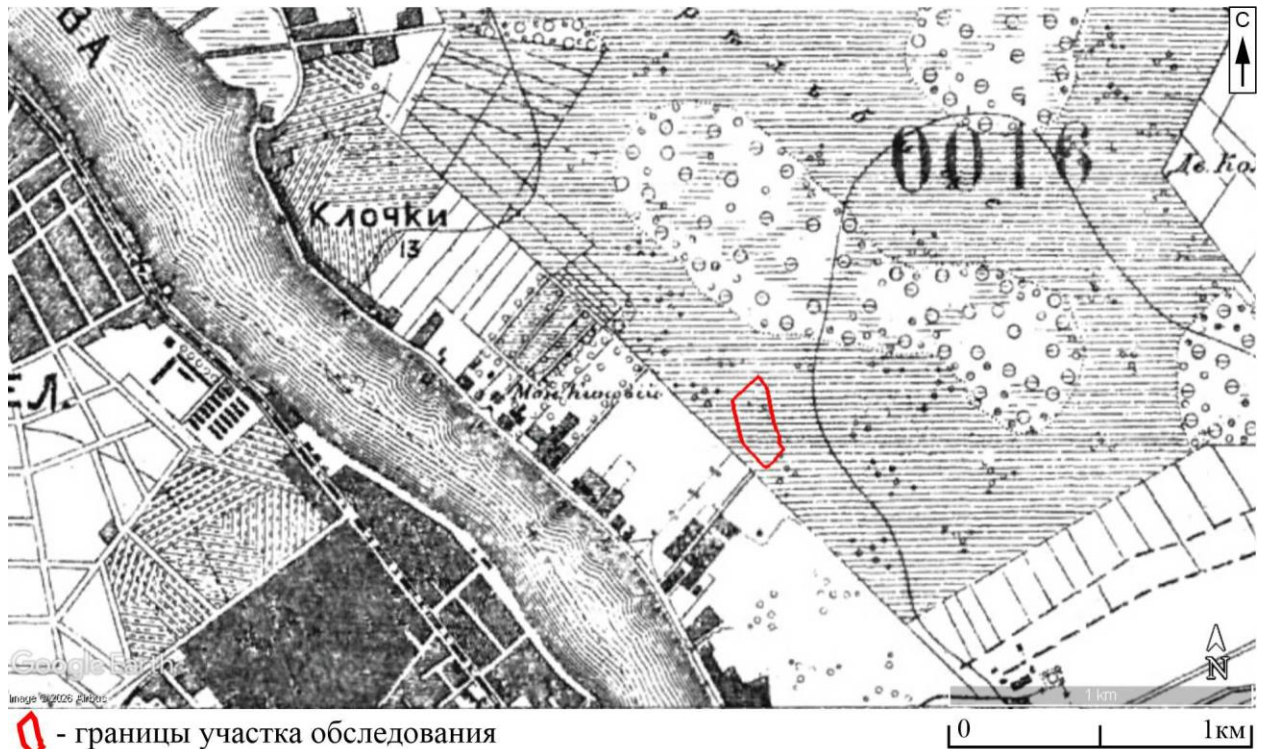


Рис. 17. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Военно-топографической карте Центра Санкт-Петербургской губернии 1892 г.

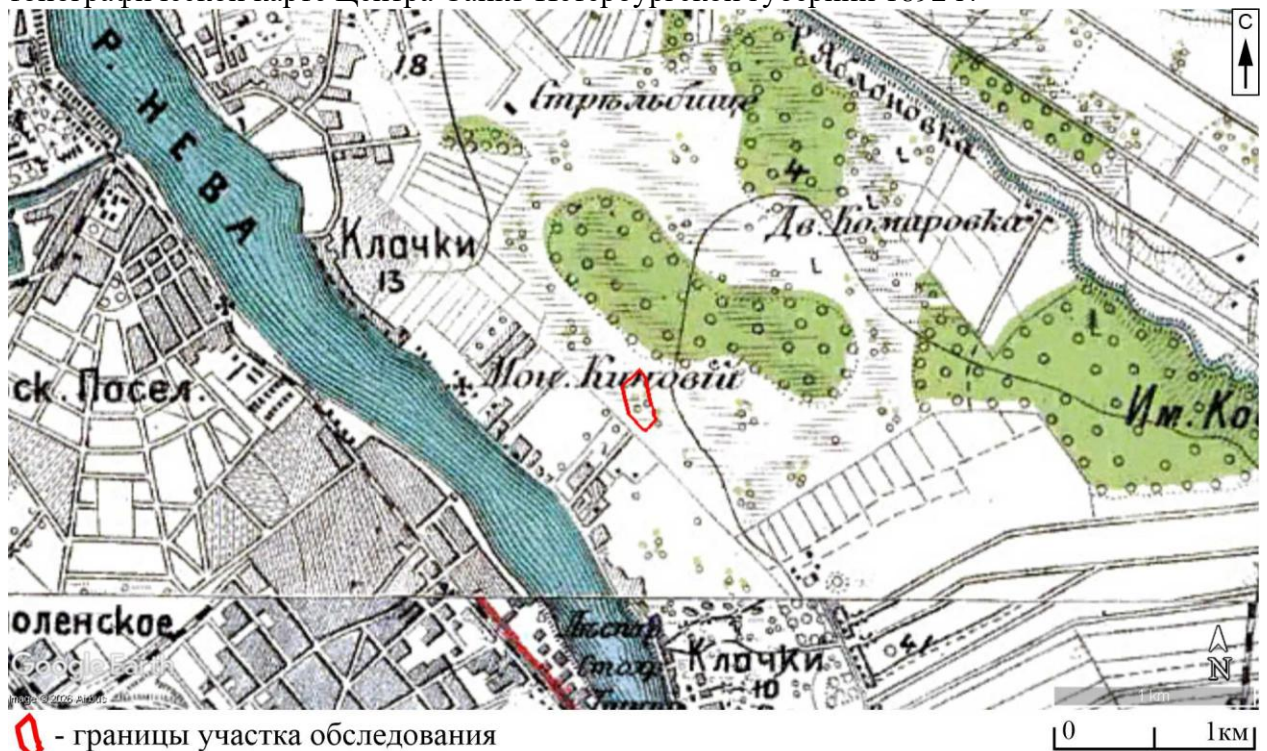
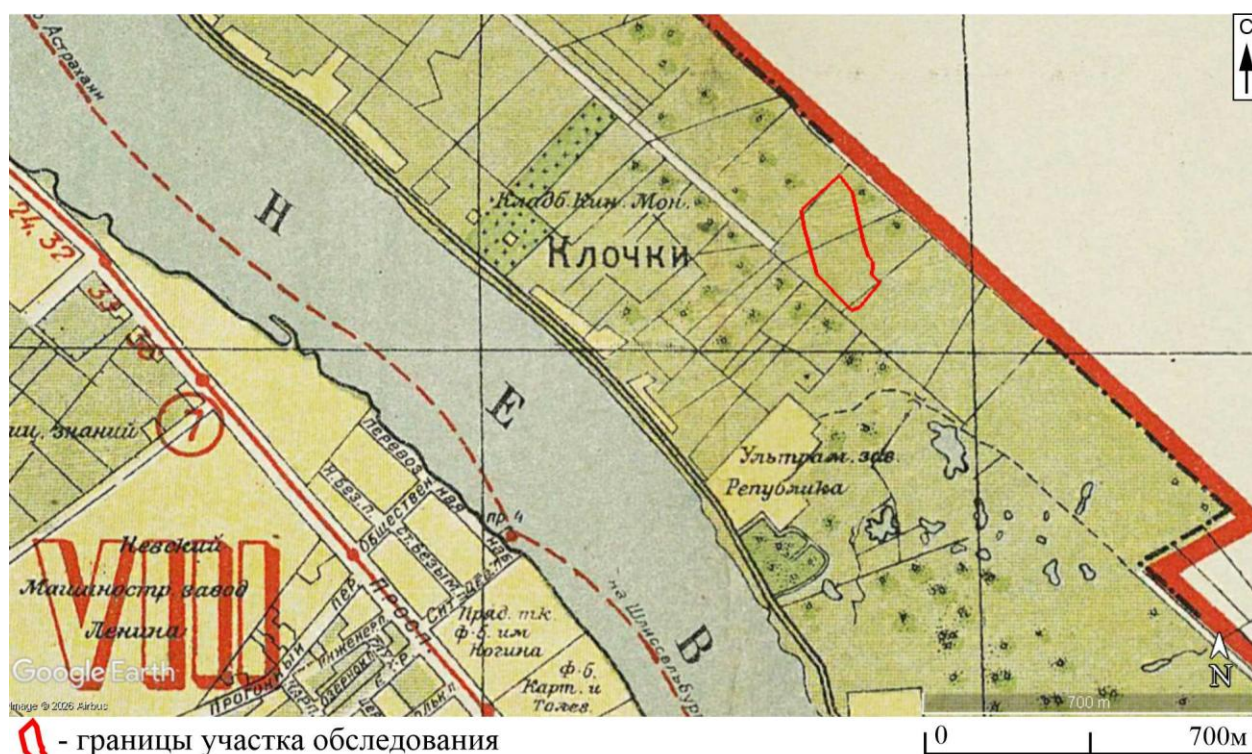


Рис. 18. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на карте района маневров центра Санкт-Петербургской губернии 1913 г.



0 - границы участка обследования

Рис. 19. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Новом плане Ленинграда 1933 г.



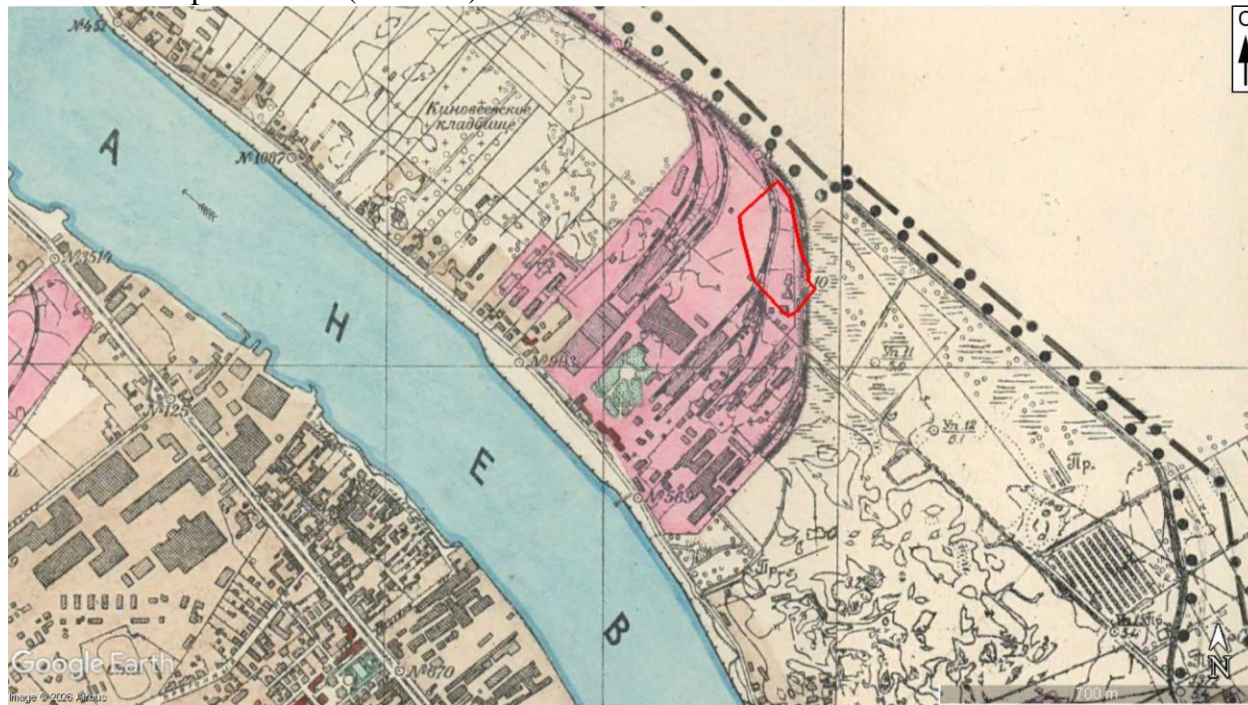
pastvu.com/2287432 uploaded by BezImyanniy

Рис. 20. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Осушение территории для постройки Невского химкомбината, 1930 г. Вид с юго-востока. Фото с сайта pastvu.com (2287432).



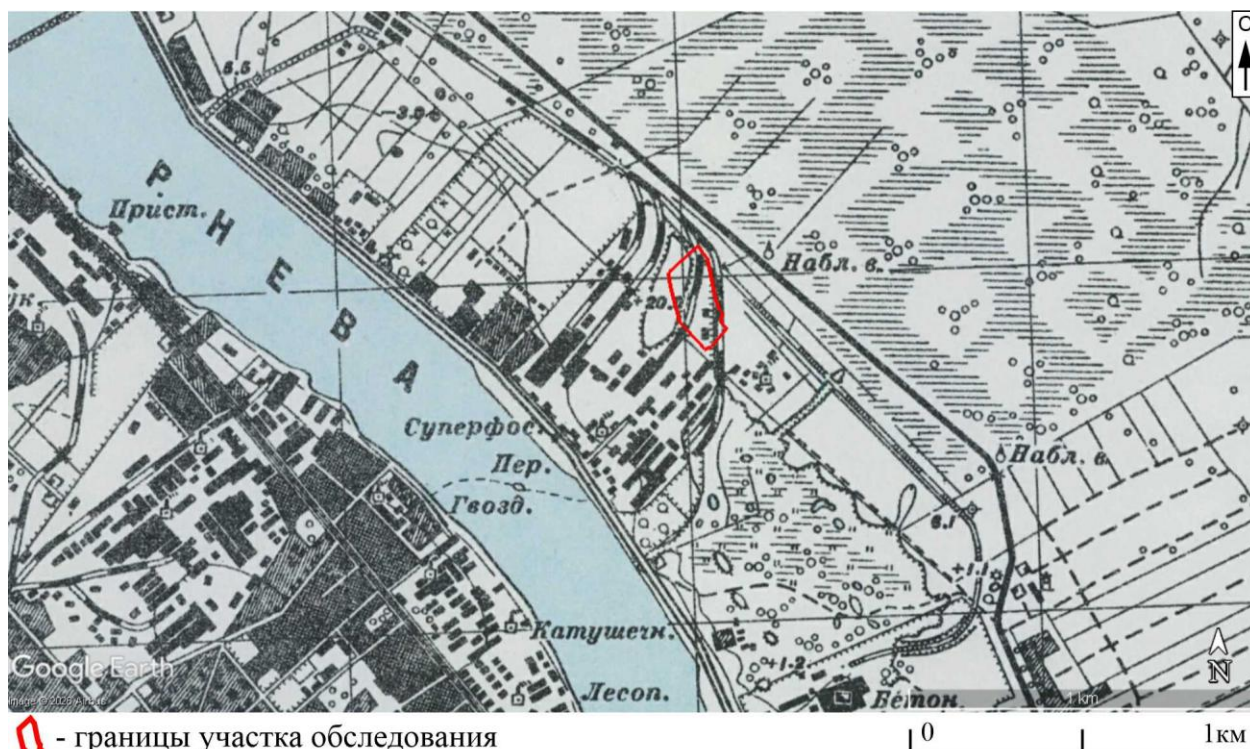
pastvu.com/2288708 uploaded by Bezimyanny

Рис. 21. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Осушительные работы по подготовке места под фундамент Невского химкомбината, 1930 г. Вид с юго-востока. Фото с сайта pastvu.com (2288708).



□ - границы участка обследования

Рис. 22. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Историческом плане Петербурга – Ленинграда 1934 г. Розовым показана застройка после 1917 г.



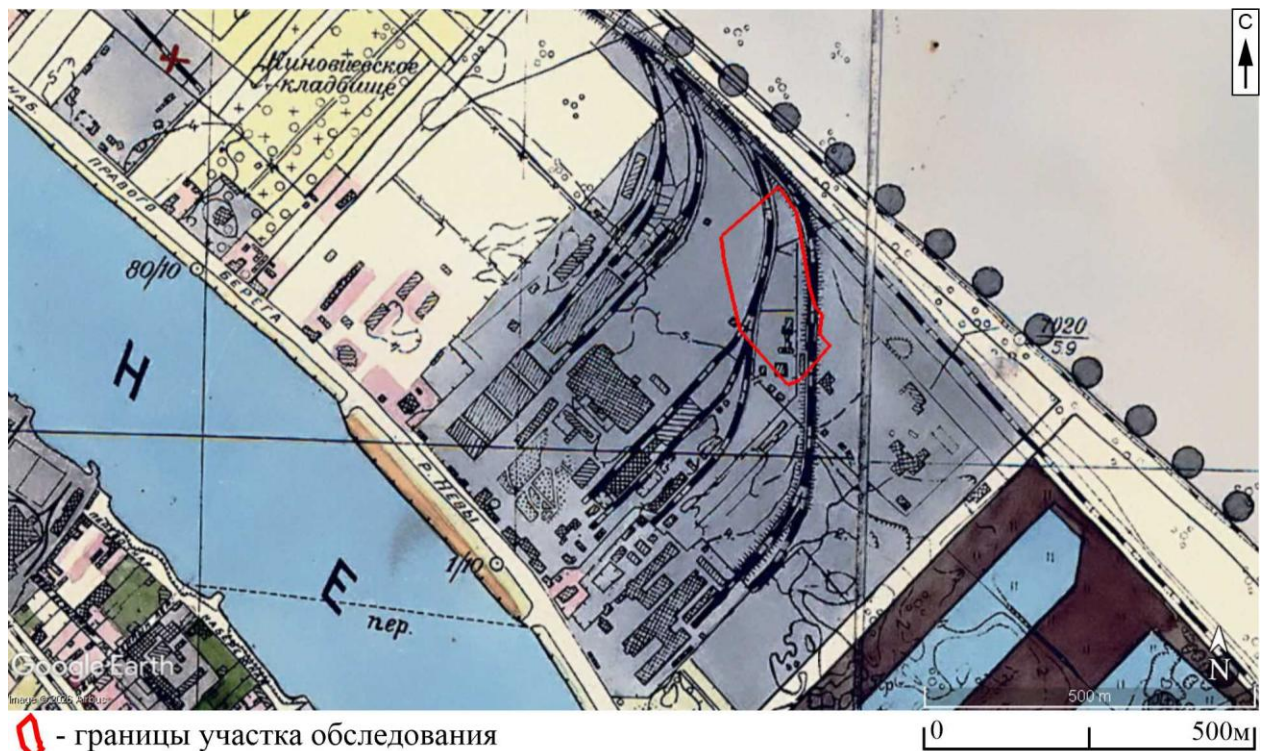
0 - границы участка обследования

Рис. 23. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Детальной карте РККА Ленинграда и окрестностей 1941 г.



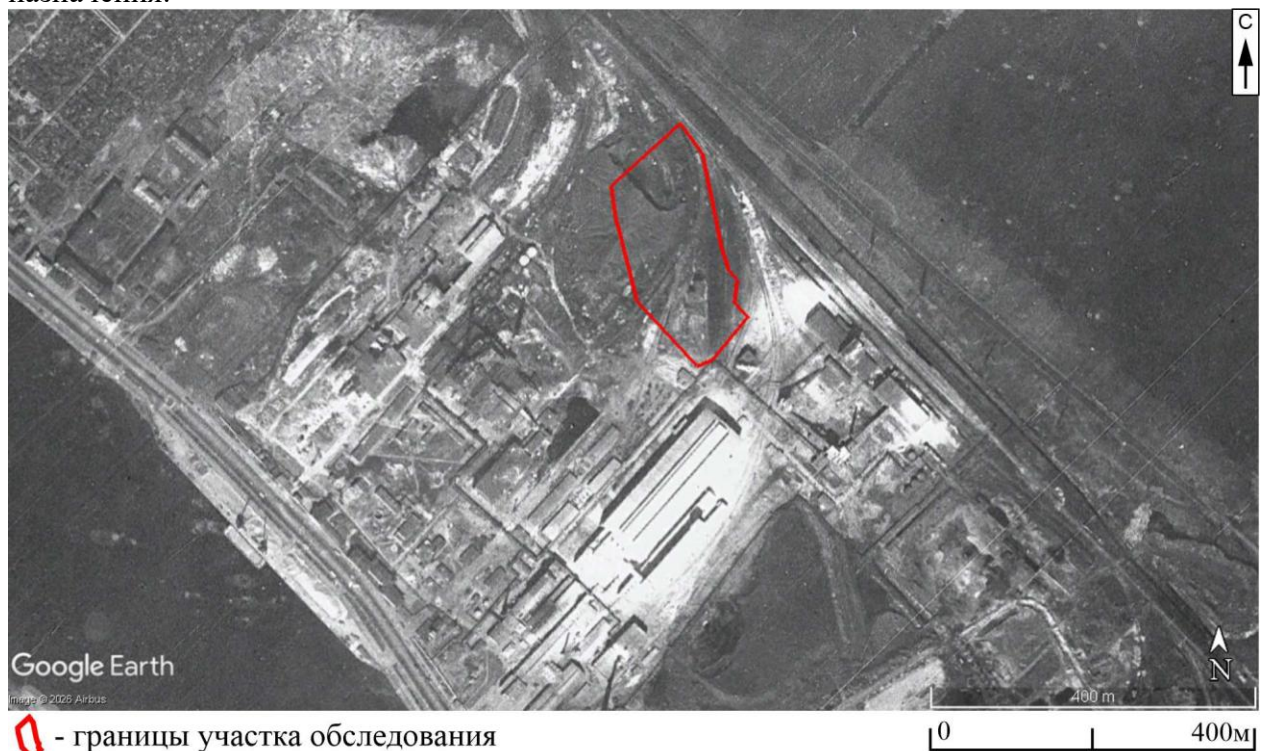
0 - границы участка обследования

Рис. 24. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на немецкой аэрофотосъемке 1942 г.



0 - границы участка обследования

Рис. 25. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на на Генплане Ленинграда 1955 г. Заливка участка показывает существующую зону промышленного назначения.



0 - границы участка обследования

Рис. 26. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Спутниковой карте Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1966 г.

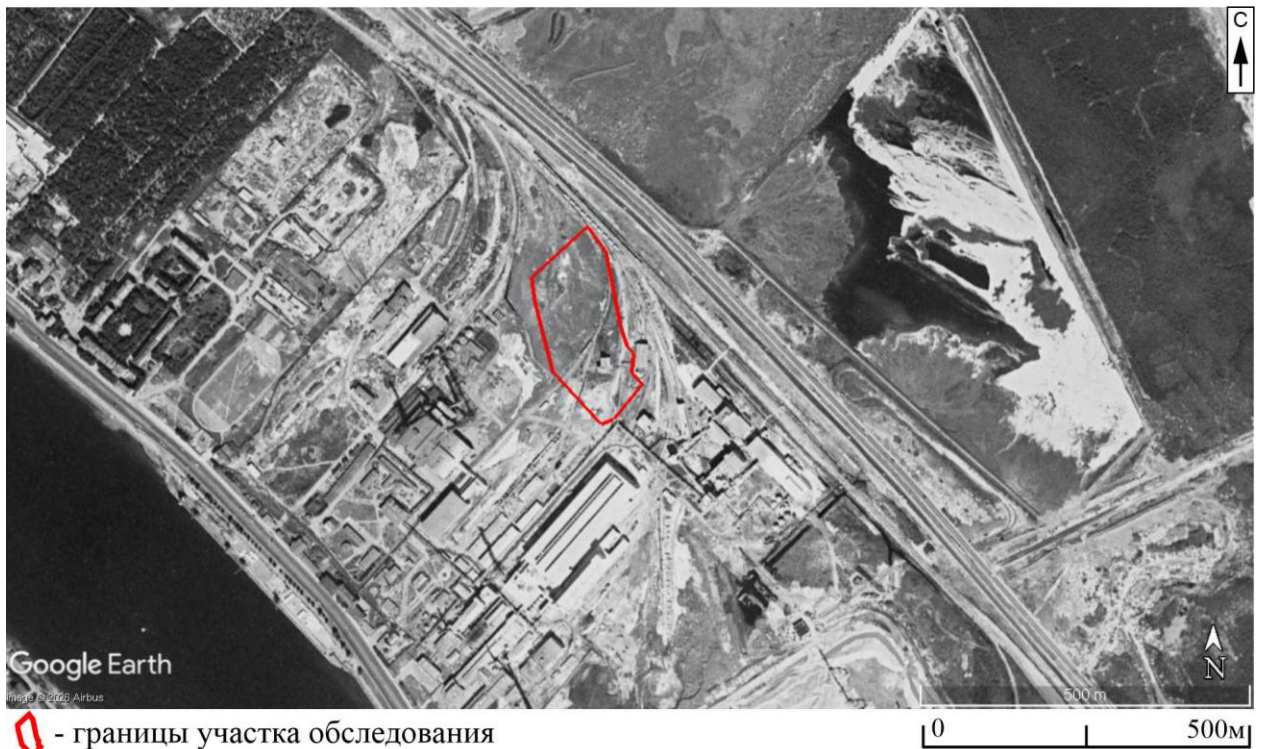


Рис. 27. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Спутниковой карте Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1975 г.



Рис. 28. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Спутниковой карте Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1978 г.

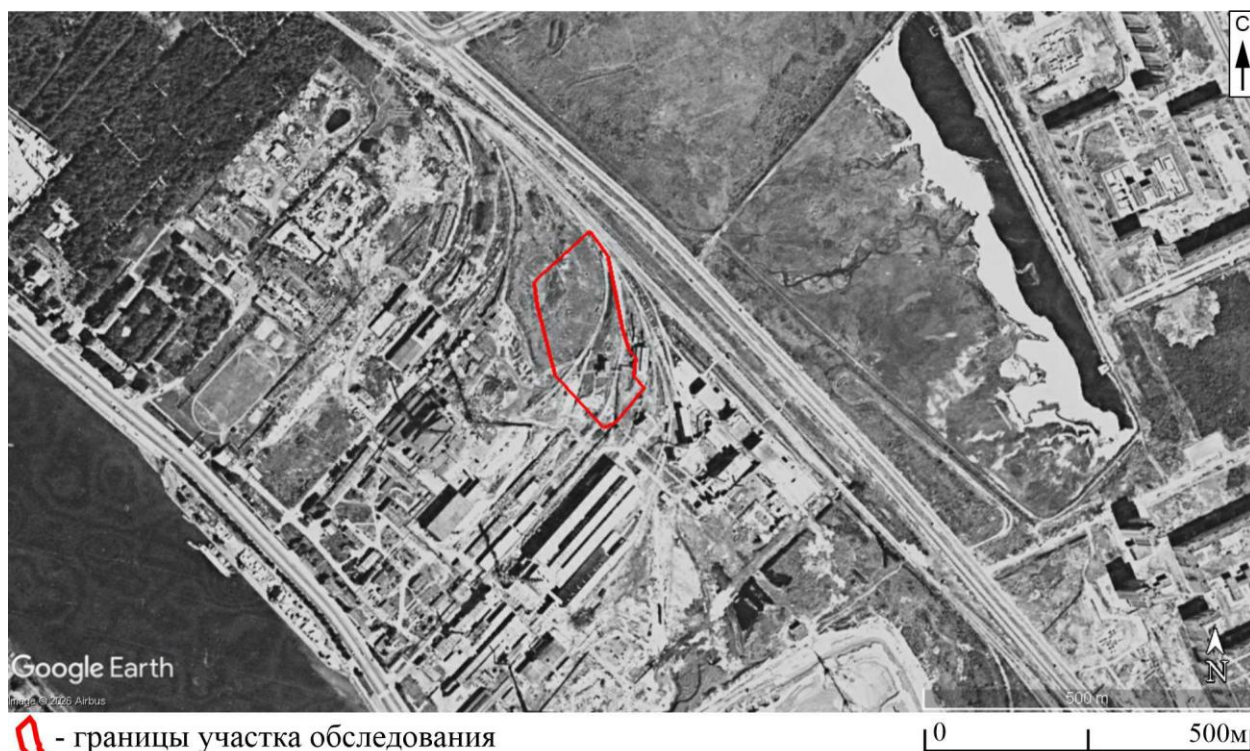


Рис. 29. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Спутниковой карте Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1980 г.



Рис. 30. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на Спутниковой карте Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1984 г.



Рис. 31. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на спутниковом снимке в программе Google Earth (дата съемки 09.2003).



Рис. 32. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на спутниковом снимке в программе Google Earth (дата съемки 09.2011).



Рис. 33. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на спутниковом снимке в программе Google Earth (дата съемки 09.2014).



Рис. 34. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на спутниковом снимке в программе Google Earth (дата съемки 04.2018).



0 - границы участка обследования

Рис. 35. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на спутниковом снимке в программе Google Earth (дата съемки 09.2019).



0 - границы участка обследования

Рис. 36. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2026. Границы участка на спутниковом снимке в программе Google Earth (дата съемки 05.2023).



Рис. 37. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. План участка обследования и прилегающей территории. Картографическая основа: OpenStreetMap (<https://www.openstreetmap.org>, дата обращения 14.11.2025)

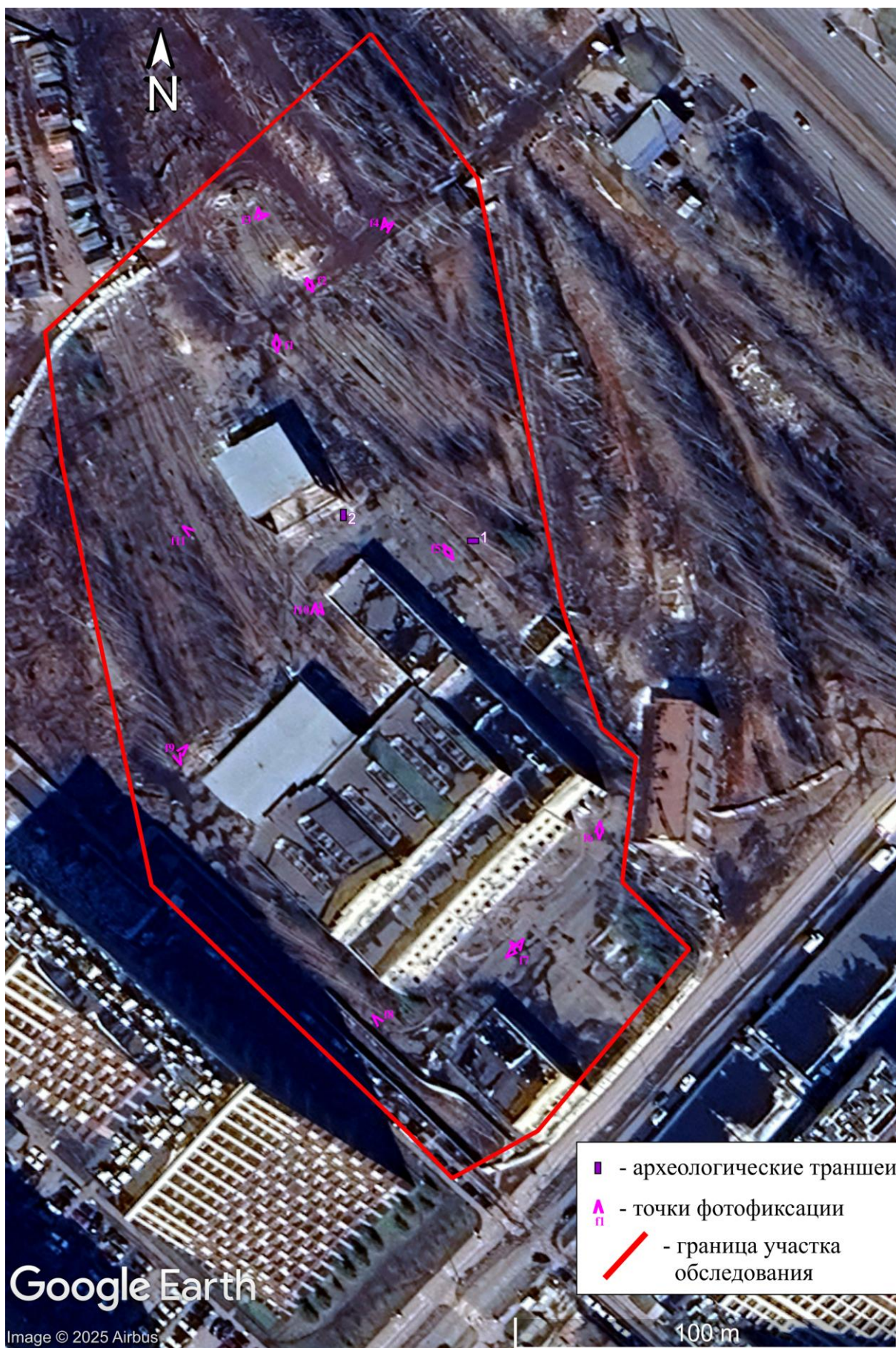


Рис. 38. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Участок обследования и прилегающая территория на спутниковом снимке. Дата съёмки 13.04.2025



Рис. 39. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Строение в центральной части участка обследования. Точка фотофиксации 1. Вид с севера



Рис. 40. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Заасфальтированная поверхность в северной части участка обследования. Точка фотофиксации 1. Вид с юга



Рис. 41. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Железнодорожные пути в северо-восточной части участка обследования. Точка фотофиксации 2. Вид с юго-востока



Рис. 42. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Железнодорожные пути в северо-восточной части участка обследования. Точка фотофиксации 2. Вид с северо-запада



Рис. 43. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Северный край участка обследования. Точка фотофиксации 3. Вид с юга



Рис. 44. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Железнодорожные пути в северо-восточной части участка обследования. Точка фотофиксации 3. Вид с запада



Рис. 45. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Проезд в северной части участка обследования. Точка фотофиксации 4. Вид с юго-запада



Рис. 46. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Северный край участка обследования. Точка фотофиксации 4. Вид с юга



Рис. 47. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т — 2025. Центральная часть участка обследования. Точка фотофиксации 5. Вид с юго-востока



Рис. 48. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т — 2025. Центральная часть участка обследования. Точка фотофиксации 5. Вид с северо-запада



Рис. 49. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Южная часть участка обследования. Точка фотофиксации 6. Вид с юго-запада



Рис. 50. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Южная часть участка обследования. Точка фотофиксации 6. Вид с северо-востока

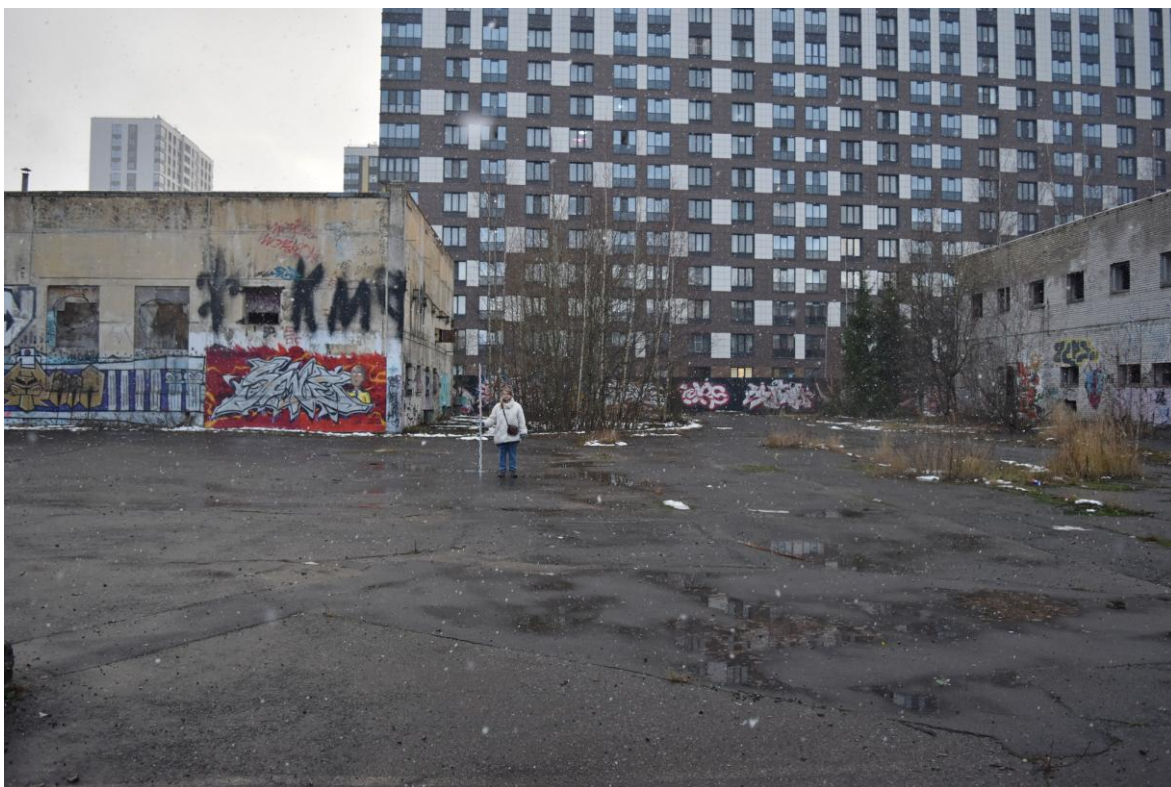


Рис. 51. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Южная часть участка обследования. Точка фотофиксации 7. Вид с северо-востока



Рис. 52. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Южная часть участка обследования. Точка фотофиксации 7. Вид с юго-востока



Рис. 53. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Южная часть участка обследования. Точка фотофиксации 7. Вид с юго-запада



Рис. 54. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Южная часть участка обследования. Точка фотофиксации 8. Вид с юго-востока



Рис. 55. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Западная часть участка обследования. Точка фотофиксации 9. Вид с северо-запада



Рис. 56. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Западная часть участка обследования. Точка фотофиксации 9. Вид с юго-запада



Рис. 57. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т — 2025. Центральная часть участка обследования. Точка фотофиксации 10. Вид с северо-запада



Рис. 58. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т — 2025. Центральная часть участка обследования. Точка фотофиксации 10. Вид с юга



Рис. 59. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Западная часть участка обследования. Точка фотофиксации 11. Вид с юго-востока



Рис. 60. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Траншея 1. Место закладки. Вид с запада



Рис. 61. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Траншея 1. Выборка до уровня грунтовых вод. Вид с запада.



Рис. 62. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Траншея 1 после выборки до уровня грунтовых вод. Вид с запада



Рис. 63. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Траншея 1.
Стратификация восточной стенки. Вид с запада



Рис. 64. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Траншея 1.
Восстановленная поверхность. Вид с запада



Рис. 65. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Траншея 2. Место закладки. Вид с востока



Рис. 66. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Траншея 2. Выборка до уровня грунтовых вод. Вид с востока.



Рис. 67. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Траншея 2 после выборки до уровня грунтовых вод. Вид с востока



Рис. 68. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Траншея 2. Стратиграфия северной стенки. Вид с востока



Рис. 69. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т – 2025. Траншея 2.
Восстановленная поверхность. Вид с востока



Министерство культуры Российской Федерации

ОТКРЫТЫЙ ЛИСТ

№ P018-00103-00/03584829

Настоящий открытый лист выдан:

Холкиной Маргарите Алексеевне

паспорт 4010 № 197915

(серия номер паспорта)

на право проведения археологических полевых работ

на земельных участках под объекты «Распределительные газопроводы с отводами до границ земельных участков домовладений, расположенных в границах садоводческих товариществ в Невском районе г. Санкт-Петербурга»; «Распределительные газопроводы с отводами до границ земельных участков домовладений, расположенных в границах садоводческих товариществ в Приморском районе г. Санкт-Петербурга. Этап 2»; «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-кт, д. 11 (кадастровые номера 78:12:0633102:4210, 78:12:0633102:14995, 78:12:0633102:14994)»; «Производственное здание» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Новикова, участок 46 (южнее д. 28, литера И), кадастровый номер 78:34:0412003:24» в г. Санкт-Петербурге; в мкр. Искра-1 Сосновоборского г.о.; под объект «Строительство ливневой канализации по ул. Суворовская д. Низино» в Низинском с.п. Ломоносовского района; в кадастровых кварталах 47:07:0601021, 47:07:0601020, 47:07:0601019, 47:07:0601018, 47:07:0617001, 47:07:0617002, 47:07:0617003, 47:07:0617004, 47:07:0601022, 47:07:0601015, 47:07:0601023, 47:07:0601024, 47:07:0601026, 47:07:0601001, 47:07:0601005, 47:07:0601025, 47:07:0601029, 47:07:0000000: 47:07:0612001, 47:07:0601002, 47:07:0616001, 47:07:0605001, 47:07:0601014 в п. Красная Заря Свердловского г.п.; с кадастровым номером 47:07:0722001:147075 в д. Новое Девяткино Новодевяткинского с.п.; под объекты «Производственно-складской комплекс, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Колтушское г.п., кадастровый номер земельного участка 47:07:1047003:2892»; «Склад, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Колтушское г.п., кадастровый номер земельного участка 47:07:1047003:2893» во Всеволожском районе Ленинградской области; с кадастровыми номерами 78:40:0019185:7211 по ш. Красносельскому, з/у 111 (участок № 1 по ППТ) вн.тер.г. п. Стрельна; 78:40:0008472:7791 по ул. Тамбасова, з/у 6 в м.о. Сосновая Поляна г. Санкт-Петербурга.

(место проведения археологических полевых работ)

На основании открытого листа

Холкина Маргарита Алексеевна

(Ф.И.О.)

имеет право производить следующие археологические полевые работы:

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

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

Срок действия открытого листа: с 23 октября 2025 г. по 26 февраля 2026 г.

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

Первый заместитель Министра

(должность)

Дата 23 октября 2025 г.

(подпись)

С.Г.Обрывалин

(Ф.И.О.)

М.П.

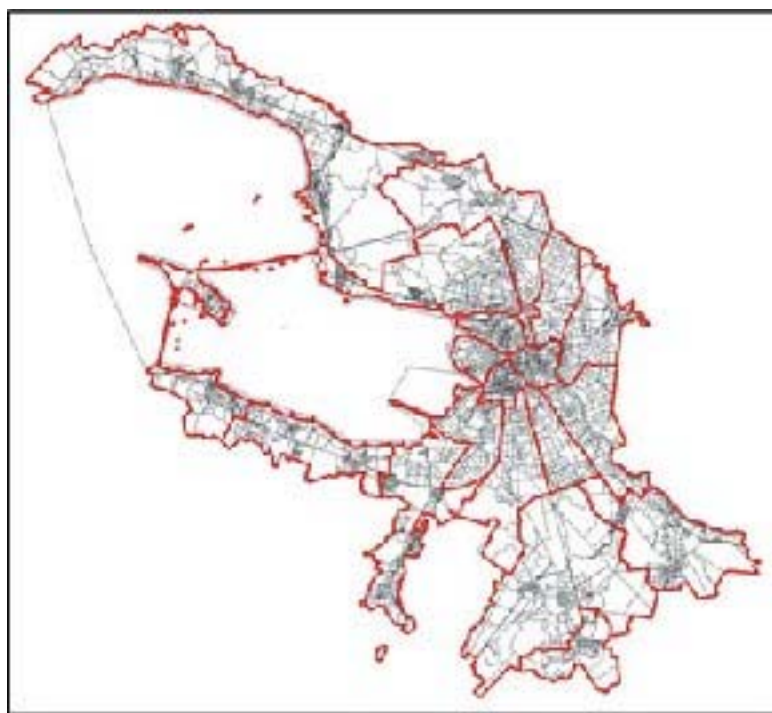
045814

Приложение 3.
Градостроительные планы земельных участков

РФ-78-1-60-00-00-2025-1519-0

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**Санкт-Петербург,
внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ
Невский округ, Дальневосточный проспект, земельный участок 11аг (местоположение:
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование
Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Дальневосточный проспект, дом 11,
№01-24-3-1482/25 от 03.06.2025 пус 1, литера АГ)
78:12:0633102:14995**



Санкт-Петербург

2025

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 0094F6FBF3E7EDEDEF9EF4CDB38FB46403
Владелец **Соколов Павел Сергеевич**
Действителен с 03.06.2024 по 27.08.2025

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН⁸⁹ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N РФ-78-1-60-0-00-2025-1519-0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "СЗ "ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ" (регистрационный номер 01-47-23019/25 от 22.05.2025)

(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,

Невский район, муниципальный округ Невский округ

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:

78:12:0633102:14995

Площадь земельного участка:

59 +/- 3 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)

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

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 06.05.2024 №328 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Дальневосточным пр., проектируемой улицей №1, Октябрьской наб., проектируемой улицей №2, в Невском районе".

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

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

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

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

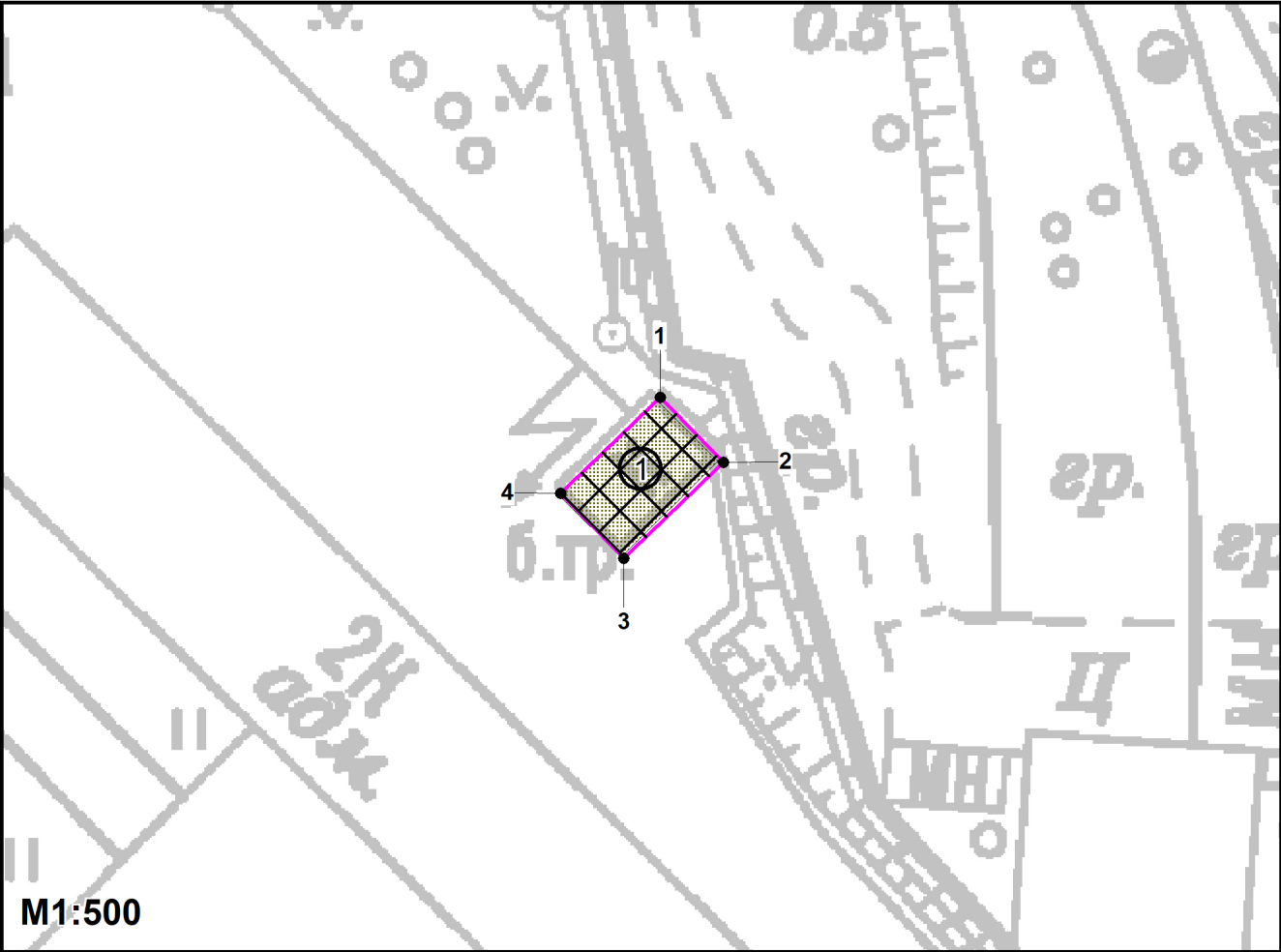
Градостроительный план подготовлен

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

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

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

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения:

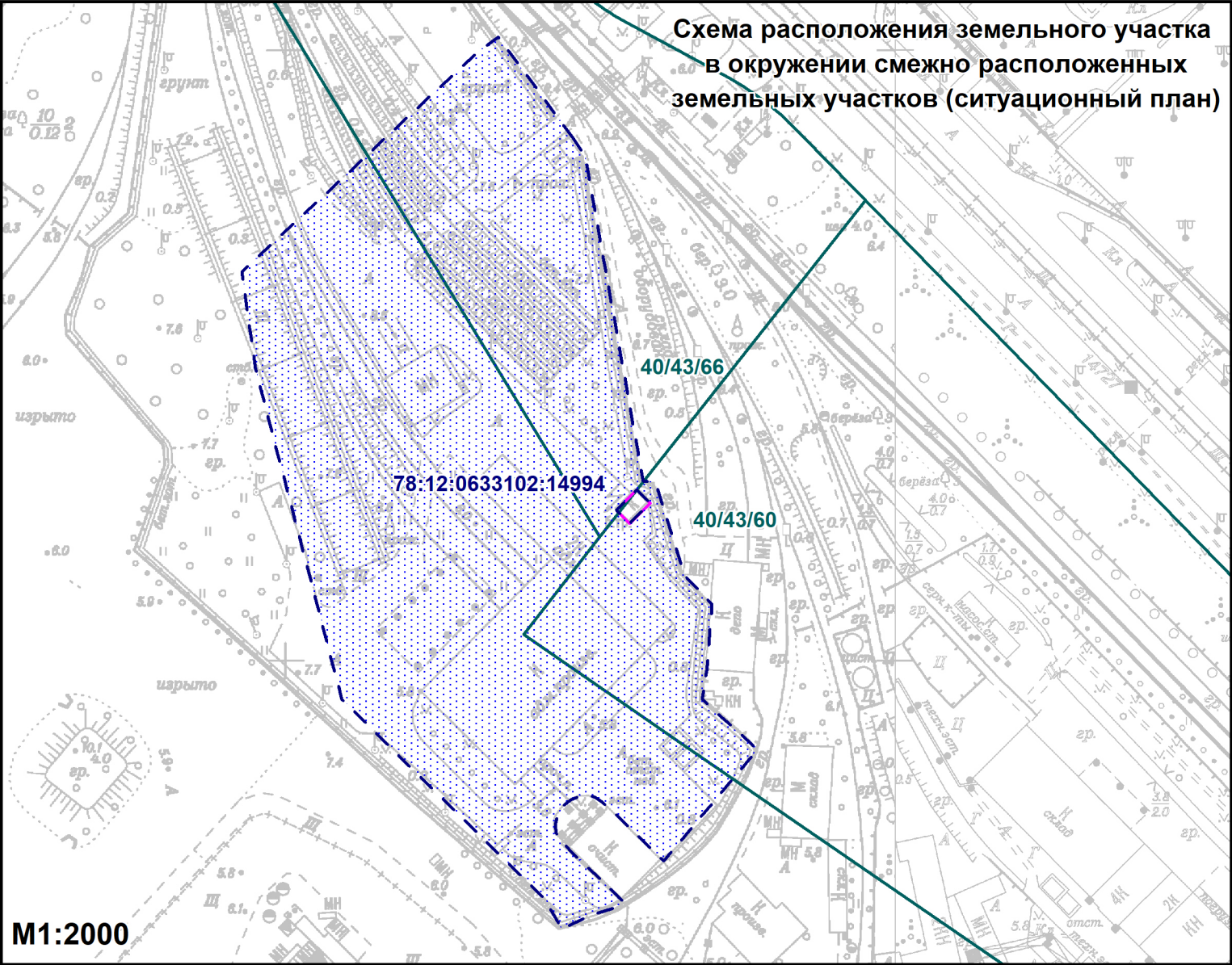
- границы земельного участка с кадастровым номером 78:12:0633102:14995
- сооружение ** в границах участка
- границы, в пределах которых разрешается строительство (реконструкция) объектов капитального строительства при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, приведенных в разделе 2 градостроительного плана земельного участка, и ограничений к размещению объектов (при их наличии), указанных в разделе 5

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2006 г., М1:2000.

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

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

(**) - в соответствии со сведениями АИС УГД



- смежный земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет
- 78:12:0633102:14994** - кадастровый номер смежного земельного участка
- границы действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений
- 40/43/60** - максимальная высота зданий, строений и сооружений – 40/43/60 м
- 40/43/66** - максимальная высота зданий, строений и сооружений – 40/43/66 м

						РФ-78-1-60-0-00-2025-1519-0				
						Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Дальневосточный проспект, земельный участок 11аг (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Дальневосточный проспект, дом 11, корпус 1, литера АГ)				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Градостроительный план земельного участка		Стадия	Лист	Листов
Спец.ОГП		Смолина В.В.			29.05.2025				1	1
						Чертеж градостроительного плана М1:500		Комитет по градостроительству и архитектуре		

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне ТЗЖ2 - жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

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

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки нежилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 15% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования "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 Правилам⁹⁵, 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

Код	Вид использования
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
2.7.1	Хранение автотранспорта

3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.2.1	Дома социального обслуживания<*>
3.2.2	Оказание социальной помощи населению<*>
3.2.3	Оказание услуг связи<*>
3.2.4	Общежития<*>
3.3	Бытовое обслуживание<*>
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание<*>
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности<*>
3.8.1	Государственное управление
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание<*>
4.3	Рынки<*> <***>
4.4	Магазины<*>
4.5	Банковская и страховая деятельность<*> <***>
4.6	Общественное питание<*> <***>
4.9	Служебные гаражи
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом
6.8	Связь<*>
7.6	Внеуличный транспорт
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов<*>
3.7.2	Религиозное управление и образование<*>
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<*>

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

<***> относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках не превышает 1500 кв. м. В случае если общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках превышает 1500 кв. м, то вид разрешенного использования относится к условно разрешенным видам использования.

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

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

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

В случае если на земельном участке размещаются объекты капитального строительства с условно разрешенным и основным видами разрешенного использования, расчет предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объекта капитального строительства с основным видом разрешенного использования осуществляется применительно к части земельного участка, занимаемой таким 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 земельных участков 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 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 проезда - ширина проезда и (или) ширина проезда в красных линиях в метрах,

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

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

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

Требования пунктов 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, ¹⁰¹вытяжных 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 – 40/43/60 м, 40/43/66 м (границы действия предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений, сооружений отображены на Чертеже градостроительного плана земельного участка).

Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 40/43/60; 66 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 частью 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 данной 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 данной высоты (43 м) не допускается.

60; 66 – 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 частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При этом данное значение максимальной высоты (60; 66 м) зданий, строений и сооружений, является предельным для отклонения.

7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на земельных участках не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным

видам использования, устанавливается ¹⁰² в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

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

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 на земельных участках 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 велосипедного транспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 - 1.13.5 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

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

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 06.05.2024 №328 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Дальневосточным пр., проектируемой улицей №1, Октябрьской наб., проектируемой улицей №2, в Невском районе" данный земельный участок расположен вне границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

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

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

104

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

№ <u>1</u> (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) инвентаризационный или кадастровый номер:	, сооружение - здание ТП ст. Дача Долгорукова; количество этажей - 1, в том числе подземных 0; площадь - данные отсутствуют; площадь застройки - 55.2 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 2001; высота - данные отсутствуют (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки) <u>78:12:0633102:4205</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

Информация отсутствует

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
-	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

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

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 06.05.2024 №328 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Дальневосточным пр., проектируемой улицей №1, Октябрьской наб., проектируемой улицей №2, в Невском районе" земельный участок расположен в квартале 1.

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

АО «ТЭК СПб», информационное письмо от 26.05.2025 №13-14/16472:

Объект на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Дальневосточный проспект, земельный участок 11аг, (местоположение: внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Дальневосточный проспект, дом 11, корпус 1, литера АГ), кадастровый номер 78:12:0633102:14995 может быть обеспечено от нового локального источника АО «ТЭК СПб» при условии предоставления и оформления в установленном порядке земельного участка под его строительство.

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

Точка подключения:

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

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

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

Считаю целесообразным объединить тепловую нагрузку данного объекта с тепловой нагрузкой объектов по адресам: Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, корпус 1, литера О, кадастровый номер 78:12:0633102:4210 и дом 11, корпус 1, литера А, кадастровый номер 78:12:0633102:14994, для обеспечения их теплоснабжения от одного источника.

ООО «ПетербургГаз», информация о возможности подключения от 26.05.2025 №03-04/10-4956:

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

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

Подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения объекта капитального строительства, расположенного (проектируемого) по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ

Невский округ, Дальневосточный проспект¹⁰⁷, земельный участок 11аг (местоположение: внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Дальневосточный проспект, дом 11, корпус 1, литера АГ), кадастровый номер 78:12:0633102:14995, принципиально возможно с максимальной нагрузкой (часовым расходом газа) 7,0 куб. м/ч (в соответствии с п. 17 Правил, окончательное значение максимальной нагрузки в точке подключения (технологического присоединения) определяется Договором).

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

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

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

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

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

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

11. Информация о красных линиях:

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

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
-	-	-

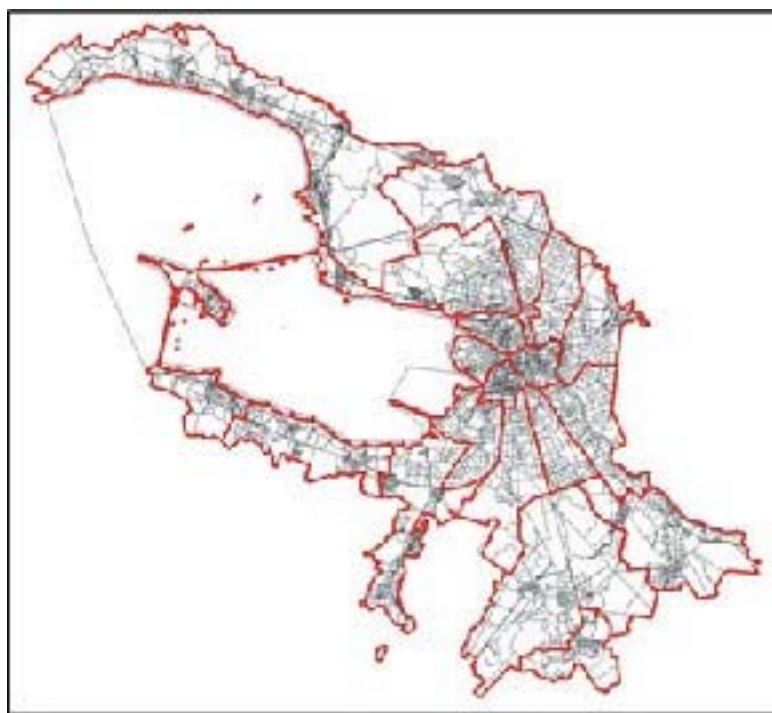
Материалы и результаты инженерных изысканий на дату выдачи ГПЗУ отсутствуют (или содержат сведения, отнесенные федеральными законами к категории ограниченного доступа).

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	91256.02	120915.07	3	91244.98	120912.6	1	91256.02	120915.07
2	91251.55	120919.39	4	91249.44	120908.28			

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Санкт-Петербург,
внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ
Невский округ, Дальневосточный проспект, земельный участок 11а, (местоположение:
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование
Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Дальневосточный проспект, дом 11,
корпус 1, литера А)
78:12:0633102:14994



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН¹¹⁰ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N РФ-78-1-60-0-00-2025-1514-0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "СЗ "ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ" (регистрационный номер 01-47-23018/25 от 22.05.2025)

(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,

Невский район, муниципальный округ Невский округ

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:

78:12:0633102:14994

Площадь земельного участка:

27074 +/- 58 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 5 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)

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

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 06.05.2024 №328 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Дальневосточным пр., проектируемой улицей №1, Октябрьской наб., проектируемой улицей №2, в Невском районе".

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

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

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

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

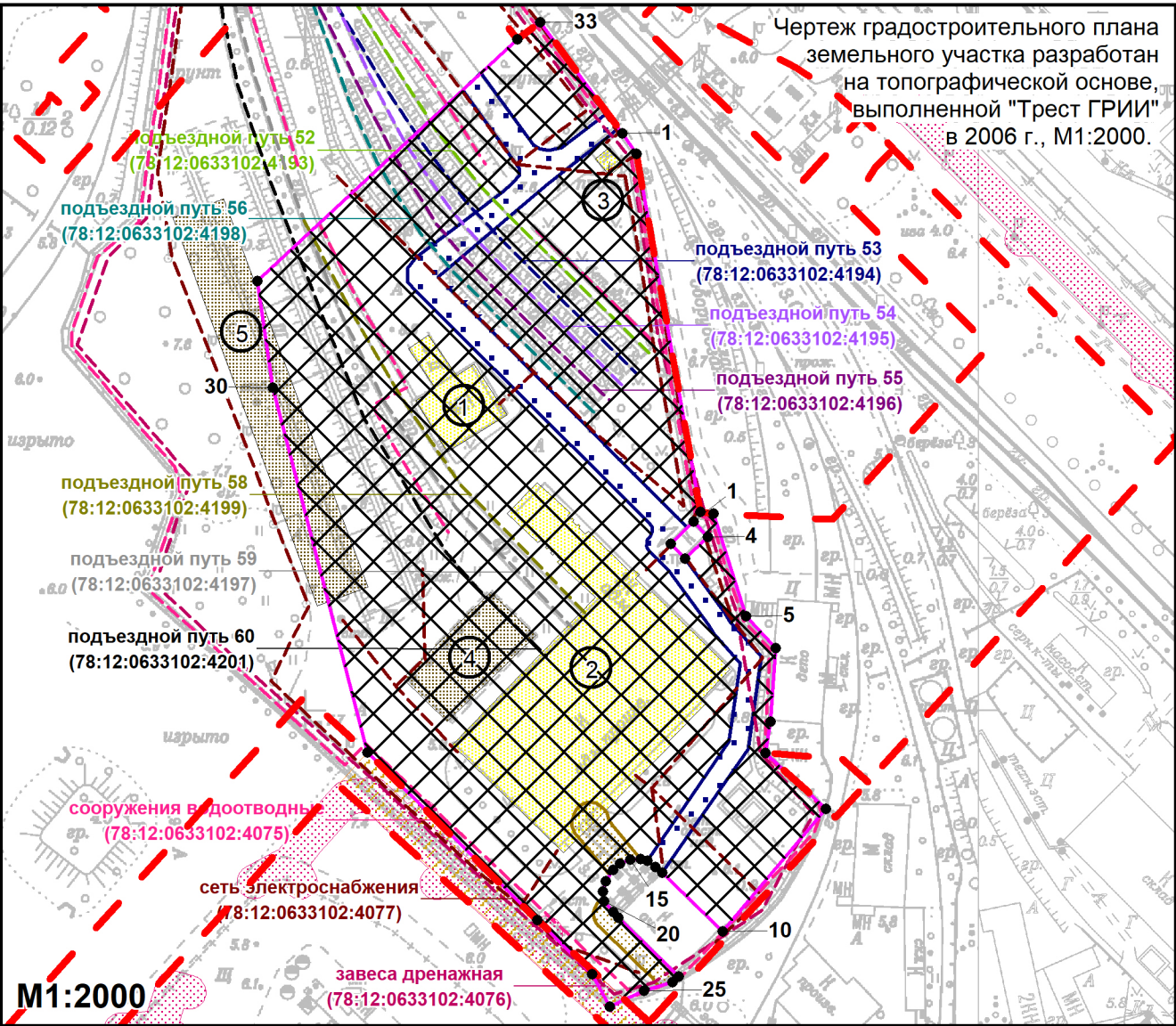
Градостроительный план подготовлен

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

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

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

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

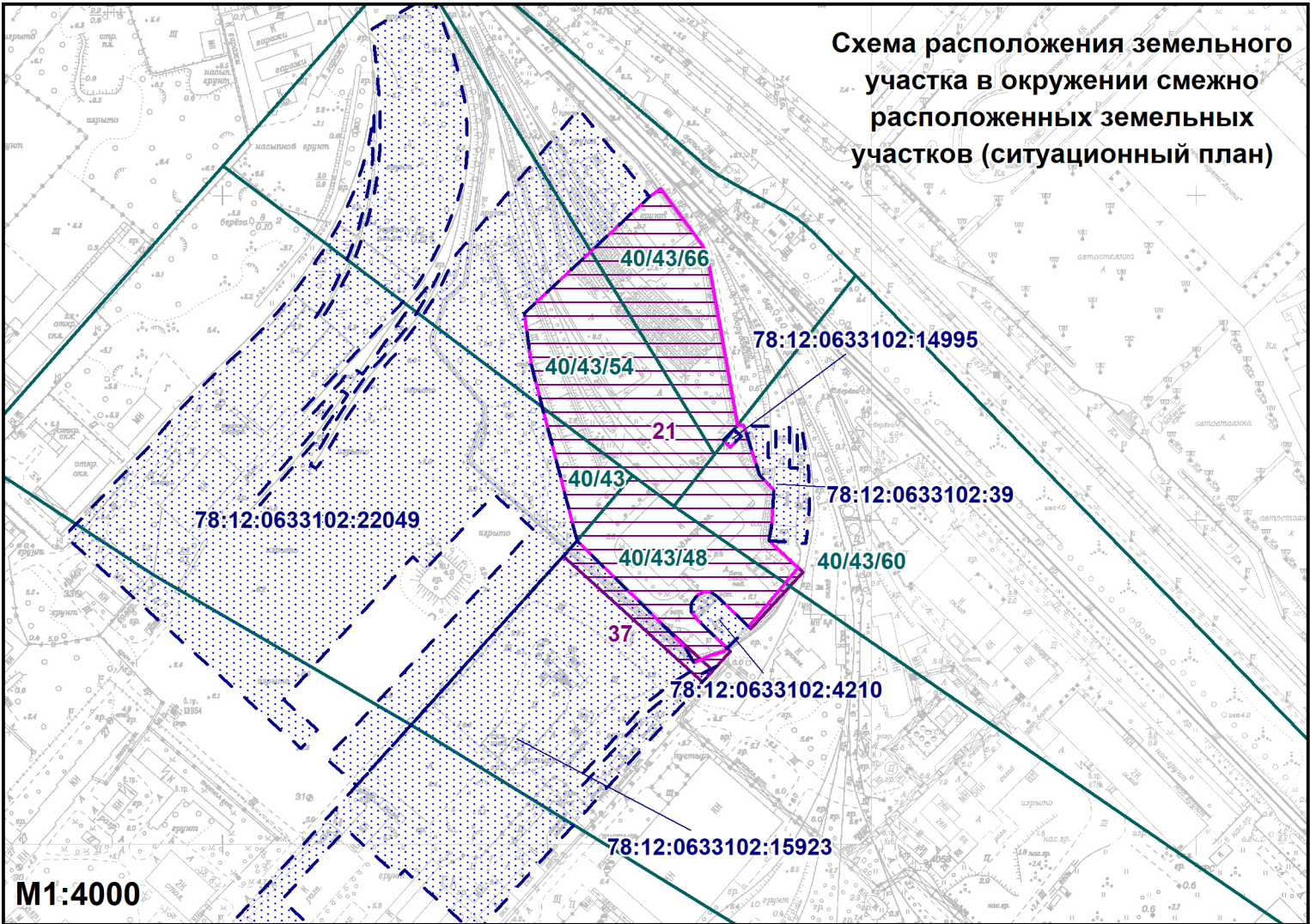


Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:12:0633102:14994
- ①-③ — объекты капитального строительства * в границах участка
- ④ — сооружение * в границах участка
- ⑤ — сооружение *
- 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
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории
- охранный зона тепловых сетей *
- право прохода и проезда *
- охранный зона канализационных сетей **

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
- 78:12:0633102:14995 — кадастровый номер смежного земельного участка
- 21;37 — границы образуемых земельных участков №21 и №37 в соответствии с утвержденной документацией по межеванию территории
- границы действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений
- 40/43 — максимальная высота зданий, строений и сооружений — 40/43 м
- 40/43/48 — максимальная высота зданий, строений и сооружений — 40/43/48 м
- 40/43/54 — максимальная высота зданий, строений и сооружений — 40/43/54 м
- 40/43/60 — максимальная высота зданий, строений и сооружений — 40/43/60 м
- 40/43/66 — максимальная высота зданий, строений и сооружений — 40/43/66 м

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

						РФ-78-1-60-0-00-2025-1514-0		
						Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Дальневосточный проспект, земельный участок 11а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Дальневосточный проспект, дом 11, корпус 1, литера А)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист
Спец.ОГП	Широков Н.Ю.				28.05.2025			1
						Чертеж градостроительного плана M1:2000	Комитет по градостроительству и архитектуре	

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне ТЗЖ2 - жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

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

На часть земельного участка действие градостроительного регламента не распространяется.

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

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

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

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

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

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

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

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

Размещение объектов обслуживания жилой застройки не жилого назначения во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома допускается только в случае, если указанные объекты имеют обособленные вход для посетителей, подъезд и места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта и

при условии соблюдения строительных¹⁴⁴, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

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

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

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

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

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

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

Детские (игровые) площадки допускается размещать за пределами земельного участка, на котором размещен многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями объекта обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детского сада) в границах квартала, но на расстоянии не более 300 м от указанного объекта обслуживания жилой застройки, если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрена организация детской (игровой) площадки в границах образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений в соответствии с пунктом 1.9.9 раздела 1 Приложения №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:¹⁵

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 планировки¹¹⁸ 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».

На часть земельного участка в соответствии с ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется.

В соответствии с ч.7 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не

распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 06.05.2024 №328 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Дальневосточным пр., проектируемой улицей №1, Октябрьской наб., проектируемой улицей №2, в Невском районе" (далее - Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 06.05.2024 №328).

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Для части земельного участка, расположенной вне территории общего пользования:

Код	Вид использования
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
2.7.1	Хранение автотранспорта
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.2.1	Дома социального обслуживания<*>
3.2.2	Оказание социальной помощи населению<*>
3.2.3	Оказание услуг связи<*>
3.2.4	Общежития<*>
3.3	Бытовое обслуживание<*>
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание<*>
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности<*>
3.8.1	Государственное управление
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание<*>
4.3	Рынки<*> <*>
4.4	Магазины<*>
4.5	Банковская и страховая деятельность<*> <*>
4.6	Общественное питание<*> <*>
4.9	Служебные гаражи
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом
6.8	Связь<*>
7.6	Внеуличный транспорт
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов<*> ¹¹⁸
3.7.2	Религиозное управление и образование<*>
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<*>

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 06.05.2024 №328 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Дальневосточным пр., проектируемой улицей №1, Октябрьской наб., проектируемой улицей №2, в Невском районе" функциональное назначение объектов капитального строительства - погрузочно-разгрузочные площадки, прирельсовые склады.

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

<*> относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках не превышает 1500 кв. м. В случае если общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках превышает 1500 кв. м, то вид разрешенного использования относится к условно разрешенным видам использования.

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

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

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

В случае если на земельном участке размещаются объекты капитального строительства с условно разрешенным и основным видами разрешенного использования, расчет предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объекта капитального строительства с основным видом разрешенного использования осуществляется применительно к части земельного участка, занимаемой таким 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 строительства¹⁴⁹ 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.

Для части земельного участка, расположенной вне территории общего пользования:

1. Минимальная площадь земельных участков 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 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 проезда - ширина проезда и (или) ширина проезда в красных линиях в метрах,

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

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

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

Требования пунктов 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,¹²³предусмотренного 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 м, 40/43/48 м, 40/43/54 м, 40/43/60 м, 40/43/66 м (границы действия предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений, сооружений отображены на Чертеже градостроительного плана земельного участка).

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

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

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

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

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

высота указанных объектов определяется от высоты 40 м.

Отклонение от высоты 40/43 м не допускается.

Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 40/43/48; 54; 60; 66 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 частью 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), дымовые¹²⁴ трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), а также выходов на кровлю.

Применение данной 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 данной высоты (43 м) не допускается.

48; 54; 60; 66 – 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 частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При этом данное значение максимальной высоты (48; 54; 60; 66 м) зданий, строений и сооружений, является предельным для отклонения.

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

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

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 на земельных участках 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 велосипедного транспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 - 1.13.5 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

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

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 06.05.2024 №328 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Дальневосточным пр., проектируемой улицей №1, Октябрьской наб., проектируемой улицей №2, в Невском районе" данный земельный участок частично расположен в границах земельного участка №21 для которого определены следующие

характеристики планируемого развития¹²⁵ территории, характеристики объектов капитального строительства:

величина отступа от красных линий - 0-3 м;

условный номер образуемого земельного участка - 21 (земельный участок расположенный вне границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства);

функциональное назначение объектов капитального строительства - погрузочно-разгрузочные площадки, прирельсовые склады;

вид разрешенного использования образуемого земельного участка - обслуживание железнодорожных перевозок;

площадь образуемого земельного участка, га - 2,73;

способы образования земельного участка - перераспределение.

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
Территория общего пользования	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 06.05.2024 №328	См. пункты настоящего подраздела.	См. пункты настоящего подраздела.	См. пункты настоящего подраздела.	См. пункты настоящего подраздела.	См. пункты настоящего подраздела.	См. пункты настоящего подраздела.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 06.05.2024 №328 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Дальневосточным пр., проектируемой улицей №1, Октябрьской наб., проектируемой улицей №2, в Невском районе" данный земельный участок частично расположен в границах земельного участка №37 и в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 19, для которых определены следующие характеристики планируемого развития территории, характеристики объектов капитального строительства:

величина отступа от красных линий - 0-3²⁶м;
условный номер образуемого земельного участка - 37;
номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства - 19;
функциональное назначение объектов капитального строительства - проезд;
очередность планируемого развития территории/этапы строительства - 1/1;
вид разрешенного использования образуемого земельного участка - земельные участки (территории) общего пользования - улично-дорожная сеть;
площадь образуемого земельного участка, га - 0,12;
способы образования земельного участка - перераспределение или образование земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности.

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

№	1	,	нежилое здание - здание склада прирельсового 1эт. металл.; количество этажей - 1, в том числе подземных - 0; площадь - 348.7 кв.м; площадь застройки - данные отсутствуют; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 2000; высота - данные отсутствуют
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер: <u>78:12:0633102:3128</u>			

№	2	,	нежилое здание - здание административно-производственное кирп. 2 эт.; количество этажей - 2, в том числе подземных - 0; площадь - 4285.5 кв.м; площадь застройки - данные отсутствуют; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 2000; год завершения строительства - 2000; высота - данные отсутствуют
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер: <u>78:12:0633102:3070</u>			

№	3	,	нежилое здание; количество этажей - 1, в том числе подземных - 0; площадь - 24.2 кв.м; площадь застройки - данные отсутствуют; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 2000; высота - данные отсутствуют
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер: <u>78:12:0633102:3127</u>			

№	4	,	сооружение - эстакада погрузочная 678 кв.м выс.8 м; количество этажей - 1, в том числе подземных 0; площадь - 671.7 кв.м; площадь застройки - 671.7 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 2000; высота - данные отсутствуют
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер: <u>78:12:0633102:3136</u>			

№ 5	сооружение ¹²⁹ - площадка открытого хранения 1968 кв.м; количество этажей - данные отсутствуют; площадь - 1968 кв.м; площадь застройки - данные отсутствуют; год завершения строительства - 2000; высота - данные отсутствуют
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер:	<u>78:12:0633102:15920</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. Охранная зона тепловых сетей (78:12:0633102:14994/1):

1.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 180 кв.м.

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

2. Охранная зона тепловых сетей (78:12:0633102:14994/2):

2.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 211 кв.м.

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

3. Право прохода и проезда (78:12:0633102:14994/3):

3.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 2248 кв.м.

4. Охранная зона канализационных сетей:

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

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

6. Информация о границах зон с особыми¹³⁰ условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
Охранная зона тепловых сетей (78:12:0633102:14994/1)	1-37	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона тепловых сетей (78:12:0633102:14994/2)	1-57	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Право прохода и проезда (78:12:0633102:14994/3)	1-43	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона канализационных сетей	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

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

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 06.05.2024 №328 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Дальневосточным пр., проектируемой улицей №1, Октябрьской наб., проектируемой улицей №2, в Невском районе" земельный участок расположен в квартале 1.

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

АО «ТЭК СПб», информационное письмо от 26.05.2025 №13-14/16475:

Объект на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Дальневосточный проспект, земельный участок 11а, (местоположение: внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Дальневосточный проспект, дом 11, корпус 1, литера А), кадастровый номер 78:12:0633102:14994 может быть обеспечено от нового локального источника АО «ТЭК СПб» при условии предоставления и оформления в установленном порядке земельного участка под его строительство.

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

Точка подключения:

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

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

Максимальная тепловая нагрузка определяется договором о подключении к системе

Считаю целесообразным объединить тепловую нагрузку данного объекта с тепловой нагрузкой объектов по адресам: Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, корпус 1, литера О, кадастровый номер 78:12:0633102:4210 и дом 11, корпус 1, литера АГ, кадастровый номер 78:12:0633102:14995, для обеспечения их теплоснабжения от одного источника.

ООО «ПетербургГаз», информация о возможности подключения от 26.05.2025 №03-04/10-4955:

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

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

Подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения объекта капитального строительства, расположенного (проектируемого) по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Дальневосточный проспект, земельный участок 11а, (местоположение: внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Невский округ, Дальневосточный проспект, дом 11, корпус 1, литера А), кадастровый номер 78:12:0633102:14994, 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.

ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», информация о возможности подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям холодного водоснабжения, водоотведения от 29.05.2025 №Исх-14039/300:

Водоснабжение:

Подача воды питьевого качества из централизованной системы холодного водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 2,083 куб. м/час (50,00 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) возможна после (см. п. 2 раздела «Условия»).

Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение:

Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 2,083 куб. м/час (50,00 куб. м/сут) в сети общесплавной канализации возможен после (см. п. 2

Точка подключения на границе земельного участка.

Сброс поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод может быть осуществлен самостоятельно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Условия:

1. 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.

2. Подключение (технологическое присоединение) объекта будет осуществлено после выполнения мероприятия Инвестиционной программы ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» на 2025 год: Б 2.7 «Строительство Северной станции аэрации 2 очередь по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Ольгино, Коннолахтинский пр. д. 12» (с учетом ее корректировки).

Плановый срок реализации мероприятий инвестиционной программы - не ранее 2028 года.

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

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

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	91187.46	120818.24
2	91137.75	120868.62
3	91107.45	120901.89
4	91119.1	120912.5
5	91168.14	120957.31
6	91187.34	120936.33
7	91258.48	120920.94
8	91258.93	120917.12
9	91365.23	120898.16
10	91371.33	120893.96
11	91383.99	120884.6
12	91404.34	120869.54
13	91399.28	120862.7

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	91371.33	120893.96	14	91155.88	120899.37	27	91121.62	120884.97
2	91365.23	120898.16	15	91155.7	120896.35	28	91137.75	120868.62
3	91258.93	120917.12	16	91154.42	120893.32	29	91187.46	120818.24
4	91258.48	120920.94	17	91152.6	120891.2	30	91295.86	120790.06
5	91227.95	120930.62	18	91149.24	120888.98	31	91327.52	120785.64
6	91218.51	120939.5	19	91146.23	120888.17	32	91399.28	120862.7
7	91196.68	120937.91	20	91143.36	120888.54	33	91404.34	120869.54
8	91187.34	120936.33	21	91140.15	120891.19	1	91371.33	120893.96
9	91170.77	120954.43	22	91138.32	120892.72	1	91256.02	120915.07
10	91134.37	120923.77	23	91120.92	120910.62	2	91249.44	120908.28
11	91151.81	120905.84	24	91119.29	120908.8	3	91244.98	120912.6
12	91153.5	120903.77	25	91116.79	120900.4	4	91251.55	120919.39
13	91155.26	120901.32	26	91111.97	120890.21	1	91256.02	120915.07

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:12:0633102:14994/1

1	91144.63	120888.37	14	91123.32	120899.84	27	91139.21	120885.44
2	91143.36	120888.54	15	91123.55	120899.6	28	91139.62	120885.43
3	91140.15	120891.19	16	91126.8	120896.41	29	91140.03	120885.46
4	91138.32	120892.72	17	91131.15	120891.9	30	91140.44	120885.52
5	91120.92	120910.62	18	91135.91	120886.96	31	91140.84	120885.61
6	91119.29	120908.8	19	91136.21	120886.67	32	91141.24	120885.74
7	91118.14	120904.91	20	91136.53	120886.41	33	91141.62	120885.9
8	91118.64	120904.34	21	91136.87	120886.18	34	91141.99	120886.09
9	91118.93	120904.04	22	91137.23	120885.98	35	91142.34	120886.31
10	91119.24	120903.77	23	91137.6	120885.81	36	91142.67	120886.55
11	91119.58	120903.53	24	91137.99	120885.66	37	91142.93	120886.78
12	91119.93	120903.31	25	91138.39	120885.56	1	91144.63	120888.37
13	91120.44	120903.07	26	91138.8	120885.48			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:12:0633102:14994/2

1	91155.88	120899.37	21	91168.97	120879.58	41	91172.39	120886.1
2	91155.7	120896.35	22	91169.36	120879.7	42	91172.23	120886.48
3	91154.42	120893.32	23	91169.74	120879.86	43	91172.05	120886.85
4	91152.6	120891.2	24	91170.11	120880.05	44	91171.83	120887.2
5	91151.16	120890.24	25	91170.47	120880.26	45	91171.59	120887.53
6	91163.2	120880.15	26	91170.8	120880.51	46	91171.32	120887.84
7	91163.53	120879.89	27	91171.11	120880.78	47	91171.02	120888.13
8	91163.88	120879.67	28	91171.4	120881.07	48	91170.5	120888.6
9	91164.24	120879.48	29	91171.66	120881.39	49	91170.18	120888.86
10	91164.62	120879.31	30	91171.9	120881.73	50	91169.84	120889.1
11	91165.01	120879.18	31	91172.11	120882.09	51	91169.48	120889.31
12	91165.41	120879.08	32	91172.28	120882.46	52	91169.11	120889.48
13	91165.82	120879.01	33	91172.43	120882.85	53	91168.72	120889.63
14	91166.23	120878.98	34	91172.54	120883.25	54	91168.33	120889.74
15	91166.65	120878.98	35	91172.62	120883.65	55	91167.92	120889.82
16	91167.06	120879.02	36	91172.67	120884.06	56	91167.51	120889.87
17	91167.46	120879.09	37	91172.68	120884.48	57	91165.77	120891.05
18	91167.86	120879.19	38	91172.66	120884.89	1	91155.88	120899.37
19	91168.26	120879.33	39	91172.6	120885.3			
20	91168.63	120879.49	40	91172.51	120885.7			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:12:0633102:14994/3

1	91377.41	120889.46	16	91255.75	120901.94	31	91153.5	120903.77
2	91367.07	120876.02	17	91254.58	120902.69	32	91151.81	120905.84
3	91366.21	120872.16	18	91253.19	120902.83	33	91188.44	120931.34
4	91366.75	120869.37	19	91251.71	120902.2	34	91215.88	120935.21
5	91368.01	120867.57	20	91250.7	120901.44	35	91226.3	120926
6	91389.24	120851.92	21	91249.14	120901.15	36	91228.76	120924.37
7	91384.21	120846.52	22	91248.52	120901.26	37	91244.98	120912.6
8	91361.04	120863.29	23	91247.65	120901.7	38	91249.44	120908.28
9	91358.96	120863.38	24	91247.3	120901.99	39	91254.23	120913.22
10	91356.62	120861.47	25	91241.11	120908	40	91328.63	120839.21
11	91354	120858.36	26	91225.35	120919.44	41	91356.12	120871.57
12	91334.71	120832.81	27	91222.64	120921.23	42	91370.43	120889.76
13	91331.49	120830.29	28	91213.98	120928.88	43	91372.96	120892.75
14	91327.4	120830.1	29	91190.7	120925.59	1	91377.41	120889.46
15	91324.09	120832.89	30	91155.26	120901.32			

РФ-78-1-60-0-00-2025-1512-0

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Санкт-Петербург,
Дальневосточный проспект, дом 11, корпус 1, литера О
78:12:0633102:4210

№01-24-3-1483/25 от 03.06.2025



Санкт-Петербург
2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 0094F6FBF3E7EDEDEF9EF4CDB38FB46403
Владелец Соколов Павел Сергеевич
Действителен с 03.06.2024 по 27.08.2025

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН¹³⁵ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N РФ-78-1-60-0-00-2025-1512-0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "СЗ "ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ" (регистрационный номер 01-47-23017/25 от 22.05.2025)

(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,

Невский район, муниципальный округ Невский округ

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:

78:12:0633102:4210

Площадь земельного участка:

643 +/- 9 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)

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

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 06.05.2024 №328 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Дальневосточным пр., проектируемой улицей №1, Октябрьской наб., проектируемой улицей №2, в Невском районе".

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

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

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

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

Градостроительный план подготовлен

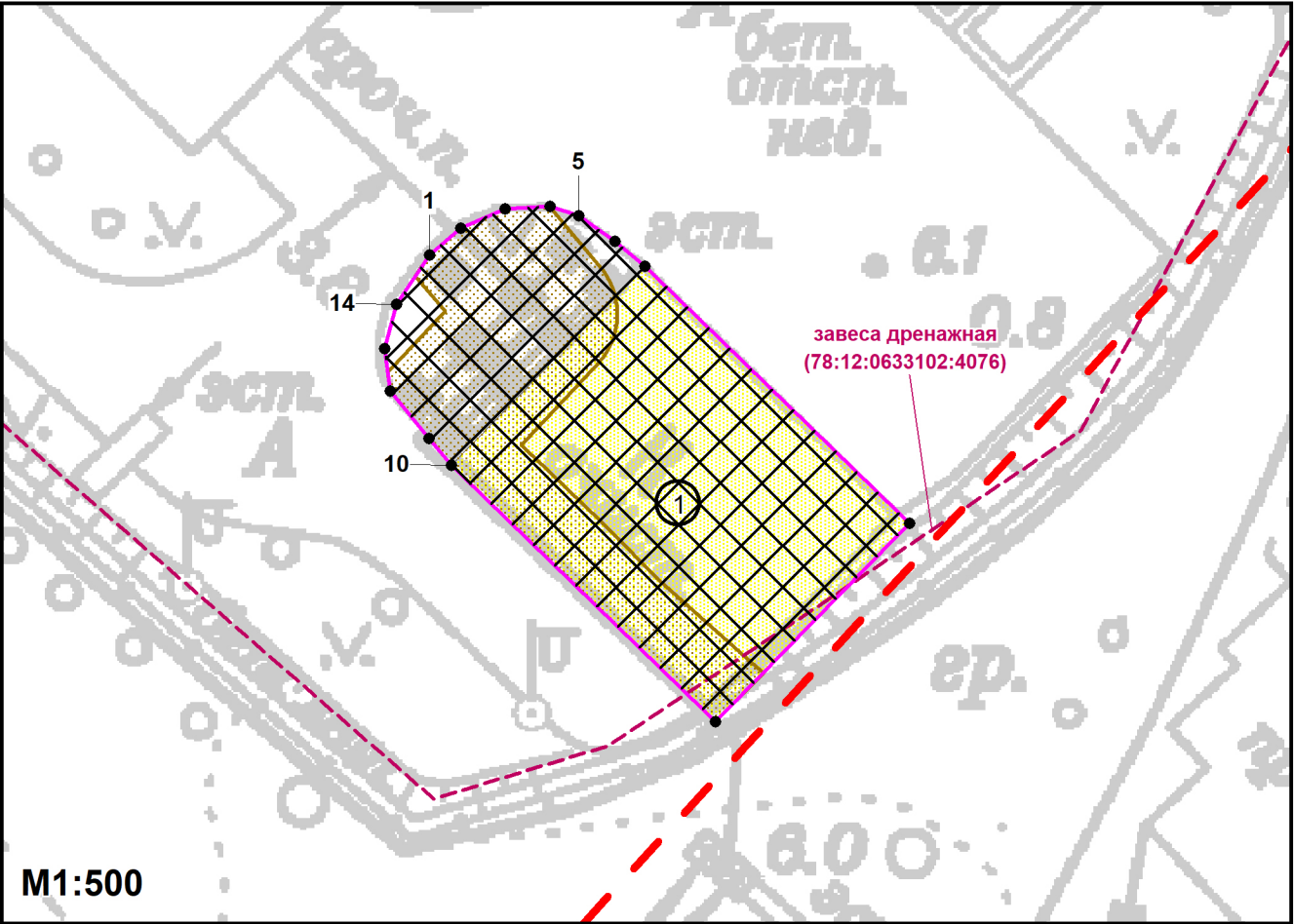
Комитетом по градостроительству и архитектуре,
Первый заместитель председателя Комитета - главный
архитектор Санкт-Петербурга П.С. Соколов

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

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

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

137



Условные обозначения:

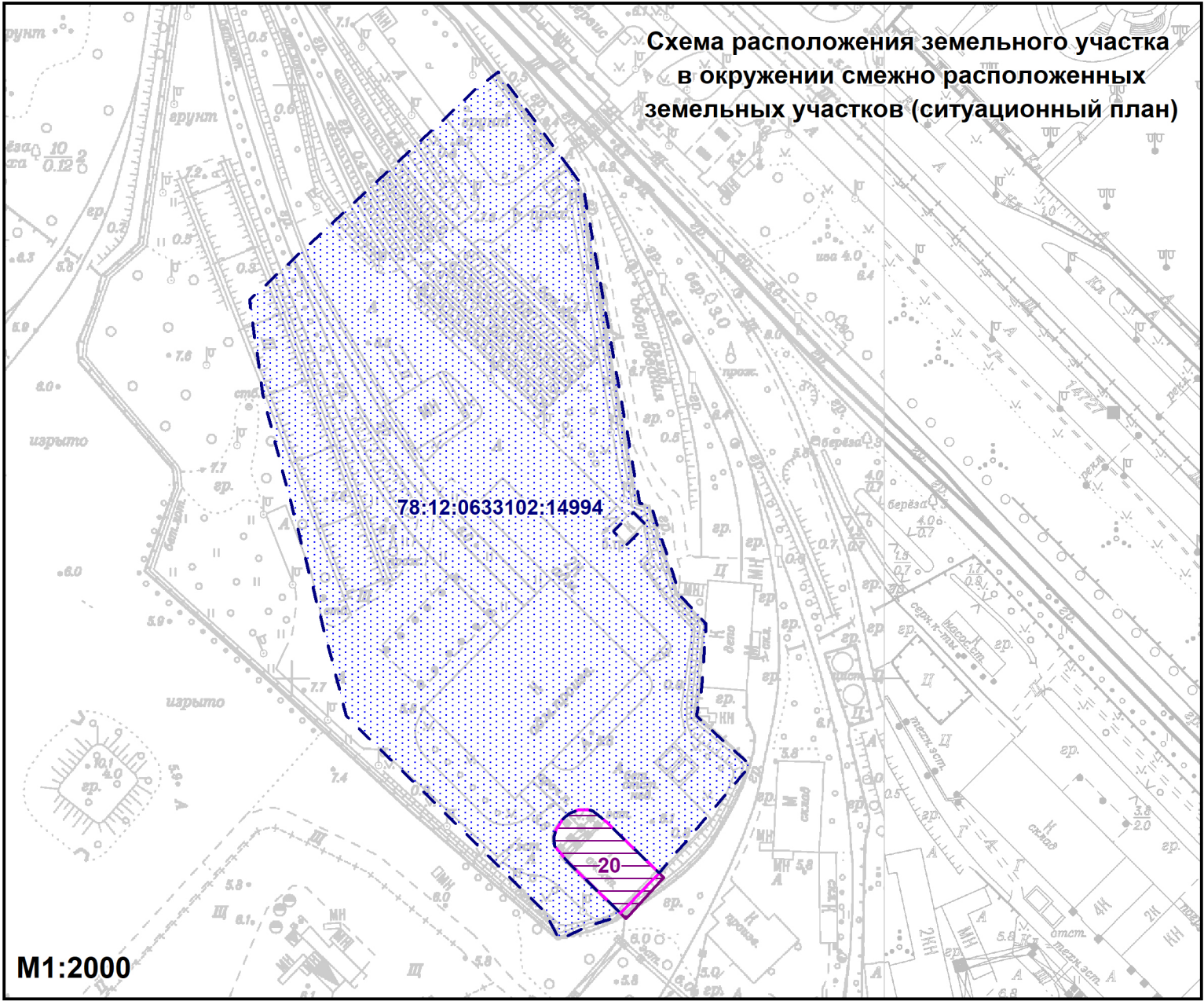
- границы земельного участка с кадастровым номером 78:12:0633102:4210
- объект капитального строительства * в границах участка
- границы, в пределах которых разрешается строительство (реконструкция) объектов капитального строительства при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, 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
- охранный зона тепловых сетей *

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2006 г., М1:2000.

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

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

(*) - в соответствии с выпиской из ЕГРН



- смежный земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет
- 78:12:0633102:14994** - кадастровый номер смежного земельного участка
- границы образуемого земельного участка №20 в соответствии с утвержденной документацией по межеванию территории

						РФ-78-1-60-0-00-2025-1512-0			
						Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, корпус 1, литера О			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Спец.ОГП		Широков Н.Ю.			28.05.2025			1	1
						Чертеж градостроительного плана М1:500	Комитет по градостроительству и архитектуре		

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне ТЗЖ2 - жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

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

Общая площадь встроенных, пристроенных¹³⁹ и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки нежилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 15% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1).

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

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

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

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

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

Детские (игровые) площадки допускается размещать за пределами земельного участка, на котором размещен многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями объекта обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детского сада) в границах квартала, но на расстоянии не более 300 м от указанного объекта обслуживания жилой застройки, если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрена организация детской (игровой) площадки в границах образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений в соответствии с пунктом 1.9.9 раздела 1 Приложения №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 Правилам¹⁴¹, 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

Код	Вид использования
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
2.7.1	Хранение автотранспорта

3.1.1	Предоставление ¹⁴² коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.2.1	Дома социального обслуживания<*>
3.2.2	Оказание социальной помощи населению<*>
3.2.3	Оказание услуг связи<*>
3.2.4	Общежития<*>
3.3	Бытовое обслуживание<*>
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание<*>
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности<*>
3.8.1	Государственное управление
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание<*>
4.3	Рынки<*> <***>
4.4	Магазины<*>
4.5	Банковская и страховая деятельность<*> <***>
4.6	Общественное питание<*> <***>
4.9	Служебные гаражи
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом
6.8	Связь<*>
7.6	Внеуличный транспорт
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов<*>
3.7.2	Религиозное управление и образование<*>
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<*>

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 06.05.2024 №328 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Дальневосточным пр., проектируемой улицей №1, Октябрьской наб., проектируемой улицей №2, в Невском районе" функциональное назначение объектов капитального строительства - сооружение, обеспечивающее отвод канализационных стоков.

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

<*> относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках не превышает 1500 кв. м. В случае если общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках превышает 1500 кв. м, то вид разрешенного использования относится к условно разрешенным видам использования.

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

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

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

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

145
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 земельных участков 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 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 проезда - ширина проезда и (или) ширина проезда в красных линиях в метрах,

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

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

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

Требования пунктов 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 – 40/43/48 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 частью 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 данной 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 данной высоты (43 м) не допускается.

48 – 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 частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При этом данное значение максимальной высоты (48 м) зданий, строений и сооружений, является предельным для отклонения.

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

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

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 на земельных участках 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 велосипедного транспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 - 1.13.5 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

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

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 06.05.2024 №328 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Дальневосточным пр., проектируемой улицей №1, Октябрьской наб., проектируемой улицей №2, в Невском районе" данный земельный участок расположен в границах земельного участка №20 для которого определены следующие характеристики планируемого развития территории, характеристики объектов капитального строительства:

величина отступа от красных линий - 0-3 м;

условный номер образуемого земельного участка - 20 (земельный участок расположенный вне границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства);

функциональное назначение объектов капитального строительства - сооружение, обеспечивающее отвод канализационных стоков;

вид разрешенного использования образуемого земельного участка - предоставление коммунальных услуг;

площадь образуемого земельного участка, га - 0,07;

способы образования земельного участка - перераспределение.

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

№ 1 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) инвентаризационный или кадастровый номер:	, нежилое здание - "Здание техническое очистных сооружений" Санкт-Петербург-Финляндской дистанции гражданских сооружений, водоснабжения и водоотведения; количество этажей - 1, в том числе подземных - 0; площадь - 431.8 кв.м; площадь застройки - данные отсутствуют; год завершения строительства - данные отсутствуют; высота - данные отсутствуют
	(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки) 78:00:0000000:20456

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

Не имеется

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

Не заполняется

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

1. Охранная зона тепловых сетей (78:12:0633102:4210/1):

1.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 282 кв.м.

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

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

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y

Охранная зона тепловых сетей (78:12:0633102:4210/1)	153-36	см. таблицу координат	см. таблицу координат
--	--------	--------------------------	--------------------------

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

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

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 06.05.2024 №328 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Дальневосточным пр., проектируемой улицей №1, Октябрьской наб., проектируемой улицей №2, в Невском районе" земельный участок расположен в квартале 1.

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

АО «ТЭК СПб», информационное письмо от 26.05.2025 №13-14/16474:

Объект на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, корпус 1, литера О, кадастровый номер 78:12:0633102:4210 может быть обеспечено от нового локального источника АО «ТЭК СПб» при условии предоставления и оформления в установленном порядке земельного участка под его строительство.

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

Точка подключения:

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

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

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

Считаю целесообразным объединить тепловую нагрузку данного объекта с тепловой нагрузкой объектов по адресам: Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, корпус 1, литера АГ, кадастровый номер 78:12:0633102:14995 и дом 11, корпус 1, литера А, кадастровый номер 78:12:0633102:14994, для обеспечения их теплоснабжения от одного источника.

ООО «ПетербургГаз», информация о возможности подключения от 26.05.2025 №03-04/10-4954:

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

Точка подключения определяется на границе земельного участка заявителя (или

154
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, Дальневосточный проспект, дом 11, корпус 1, литера О, кадастровый номер 78:12:0633102:4210, 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.

ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», информация о возможности подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям холодного водоснабжения, водоотведения от 29.05.2025 №Исх-14055/300:

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) возможна после (см. п. 2 раздела «Условия»).

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) в сети общесплавной канализации возможен после (см. п. 2 раздела «Условия»).

Точка подключения на границе земельного участка.

Сброс поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод может быть осуществлен самостоятельно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Условия:

1. 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.

2. Подключение (технологическое присоединение) объекта будет осуществлено после выполнения мероприятия Инвестиционной программы ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» на 2025 год: Б 2.7 «Строительство Северной станции аэрации 2 очередь по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Ольгино, Коннолахтинский пр. д. 12» (с учетом ее корректировки).

Плановый срок реализации мероприятий инвестиционной программы - не ранее 2028 года.

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

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

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	91107.45	120901.89
2	91119.1	120912.5
3	91168.14	120957.31

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	91152.6	120891.2	6	91153.5	120903.77	11	91140.15	120891.19
2	91154.42	120893.32	7	91151.81	120905.84	12	91143.36	120888.54
3	91155.7	120896.35	8	91134.37	120923.77	13	91146.23	120888.17
4	91155.88	120899.37	9	91120.92	120910.62	14	91149.24	120888.98
5	91155.26	120901.32	10	91138.32	120892.72	1	91152.6	120891.2

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:12:0633102:4210/1

1	91152.6	120891.2	14	91148.35	120903.94	27	91130.67	120906.62
2	91154.42	120893.32	15	91147.94	120903.91	28	91125.12	120912.84
3	91155.7	120896.35	16	91147.53	120903.84	29	91124.22	120913.85
4	91155.88	120899.35	17	91147.13	120903.73	30	91120.92	120910.62
5	91151.79	120902.78	18	91146.74	120903.6	31	91138.32	120892.72
6	91151.47	120903.03	19	91146.36	120903.43	32	91140.15	120891.19
7	91151.12	120903.26	20	91146	120903.23	33	91143.36	120888.54
8	91150.76	120903.45	21	91145.66	120903.01	34	91144.63	120888.38
9	91150.38	120903.62	22	91145.33	120902.75	35	91148.77	120892.26
10	91149.99	120903.75	23	91145.16	120902.59	36	91151.16	120890.25
11	91149.58	120903.85	24	91139.68	120897.45	1	91152.6	120891.2
12	91149.18	120903.91	25	91138.35	120898.84			
13	91148.76	120903.95	26	91133.96	120903.4			

Приложение 4.

Договор № 11/10-25-ДОГ от 09 октября 2025 г. между ООО «ПМ-Гео» и ИП
Аврух Л.Г.

ДОГОВОР № 11/10-25-ДОГ НА ВЫПОЛНЕНИЕ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИХ РАБОТ

г. Санкт-Петербург

«09» октября 2025 г.

Индивидуальный предприниматель Аврух Лев Григорьевич (ИП Аврух Л.Г.), именуемый в дальнейшем «Заказчик», гражданин Российской Федерации, паспорт гражданина РФ серии 4022, номер 412258, выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 24.04.2023 г., зарегистрированный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ольховая, д. 14, корп. 1, кв. 230, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя «15» января 2019 года за основным государственным номером ОГРНИП 319784700004521, имеющий идентификационный номер налогоплательщика ИНН 781011648229, с одной стороны, и ООО «ПМ-Гео», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Кассовского Николая Андреевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом договора является выполнение научно-исследовательских работ по теме:

Археологическое обследование территории земельных участков:

1. Земельный участок по объекту: «Распределительные газопроводы с отводами до границ земельных участков домовладений, расположенных в границах садоводческих товариществ в Невском районе Санкт-Петербурга, общей площадью 9 га.
2. Земельный участок по объекту: «Распределительные газопроводы с отводами до границ земельных участков домовладений, расположенных в границах садоводческих товариществ в Приморском районе Санкт-Петербурга. Этап 2», общей площадью 1,4 га.
3. Земельный участок по объекту: «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, с подземными паркингами, наземным многоэтажным паркингом, отдельно стоящим ДОУ на 110 мест, на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 11, (кадастровые номера: 78:12:0633102:4210; 78:12:0633102:14995; 78:12:0633102:14994), общей площадью 27 776 кв.м.
4. Земельный участок по объекту «Производственное здание» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Новикова, участок 46, (южнее дома 28, литера И), кадастровый номер 78:34:0412003:24, общей площадью 2 221 кв. м.
5. Земельный участок в микрорайоне Искра-1, Сосновоборского городского округа Ленинградской области, общей площадью 10,3 га.
6. Земельный участок по объекту: «Строительство ливневой канализации по ул. Суворовская д. Низино», по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Низинское сельское поселение, общей площадью 3 км.
7. Земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение поселок «Красная Заря», номера кадастровых кварталов 47:07:0601021; 47:07:0601020; 47:07:0601019; 47:07:0601018; 47:07:0617001; 47:07:0617002; 47:07:0617003; 47:07:0617004; 47:07:0601022; 47:07:0601015; 47:07:0601023; 47:07:0601024; 47:07:0601026; 47:07:0601001; 47:07:0601005; 47:07:0601025; 47:07:0601029; 47:07:0000000: 47:07:0612001; 47:07:0601002; 47:07:0616001; 47:07:0605001; 47:07:0601014, общей площадью 7,75 га.

8. Земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Новодевяткинское сельское поселение, д. Новое Девяткино, кадастровый номер 47:07:0722001:147075, общей площадью 11 055 кв. м.
9. Земельный участок по объекту: «Производственно-складской комплекс, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Колтушское городское поселение. Кадастровый номер земельного участка: 47:07:1047003:2892, общей площадью 12 000 кв. м.
10. Земельный участок по объекту: «Склад, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Колтушское городское поселение. Кадастровый номер земельного участка: 47:07:1047003:2893», общей площадью 9 735 кв. м.
11. Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Стрельна, Красносельское шоссе, земельный участок 111 (кадастровый номер: 78:40:0019185:7211) (участок № 1 по ППТ), общей площадью 58 696 кв. м.
12. Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Сосновая поляна, улица Тамбасова, земельный участок 6 (кадастровый номер: 78:40:0008472:7791).
- 1.2. Технические, экономические и другие требования к проектным работам, являющимися предметом договора, излагаются в Техническом задании (Приложение 1), которое является неотъемлемой частью настоящего договора.
- 1.3. Объем информации в научном отчете, являющемся для Заказчика проектной документацией, определяется Исполнителем с учетом пожеланий Заказчика, а также с учетом действующих норм и правил по оформлению такого рода документации.

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО ДОГОВОРУ

- 2.1. Сроки выполнения научно-исследовательских работ – со дня заключения договора по 26 февраля 2026 г. Задержка сроков, произошедшая не по вине Исполнителя (по вине Заказчика или организаций, привлекаемых Заказчиком), дают Исполнителю право на продление срока действия договора. Окончание срока действия договора - 26 февраля 2026 г.
- 2.2. Заказчик представляет Исполнителю исходные картографические данные и материалы, необходимые для выполнения работ по договору, до начала проведения научно-исследовательских работ (выкопировки из крупномасштабных топографических карт или карт землепользования, при наличии - топографических планов с указанием масштаба).
- 2.3. Устранение замечаний органов экспертизы, в том числе полученные после подписания акта сдачи-приемки работ, является обязательным и осуществляется Исполнителем за свой счет, в разумный срок при условии, что эти замечания не выходят за рамки Технического задания (приложение 1). Предельная продолжительность исправления проектной документации по замечаниям Заказчика (органов экспертизы) составляет 30 (тридцать) дней.

3. ЦЕНА РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость работ по настоящему договору согласно Протоколу соглашения о договорной цене (приложение 2) составляет [REDACTED]

[REDACTED] НДС не облагается.

3.2. Цена, указанная в п. 3.1, является фиксированной и изменению со стороны Исполнителя не подлежит. Цена может быть уточнена только в случае принятия новых законов, издания указов, постановлений и других государственных нормативных правовых актов.

Цена научно-исследовательских работ при необходимости уточняется дополнительным соглашением сторон.

3.3 Оплата производится в два этапа: аванс 50% от стоимости работ по договору, указанной в п. 3.1. договора - в течение пяти банковских дней после получения Исполнителем Открытого листа на право проведения полевых археологических работ при условии получения счета на оплату; и окончательный расчет - в течение десяти банковских дней после подписания акта сдачи-приемки.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. Технические, экономические и другие требования к проектным и изыскательским работам, являющимся предметом настоящего договора, в соответствии с которыми Заказчик принимает и оценивает результаты работ, изложены в п.1.2 настоящего договора.

4.2. Исполнитель передает Заказчику предусмотренную договором документацию в 3 (трёх) экземплярах на бумажном носителе и в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе.

4.3. При завершении работ Исполнитель представляет Заказчику акт сдачи-приемки работ. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения акта сдачи-приемки работ обязан направить Исполнителю подписанный акт или мотивированный отказ с указанием перечня недостатков и необходимых доработок. Стороны составляют акт с указанием перечня недостатков и сроков их устранения.

Причиной отказа может быть некомплектность документации или несоответствие ее Техническому заданию (приложение 1).

4.4. В случае неполучения подписанного Заказчиком акта сдачи-приемки работ или мотивированного отказа в указанный в п. 4.3. срок работы считаются принятыми Заказчиком без замечаний.

4.5. Право собственности на разработанную по договору техническую документацию переходит к Заказчику после подписания акта сдачи-приемки работ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Исполнитель несёт полную ответственность за действия или упущения субподрядных проектных организаций и привлекаемых консультантов (физических лиц).

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение обязательств по причине форс-мажорных обстоятельств (непреодолимой силы), а также за действия сторон при их возникновении. Та или другая сторона освобождается от ответственности за невыполнение своих обязательств лишь в том случае, если она докажет, что невыполнение было связано с независимыми от нее причинами, возникшими после подписания договора, или эти причины не могли быть предусмотрены во время заключения договора, и что она (эта сторона) не могла избежать или устранить эти причины или их последствия.

5.3. Претензии и другие спорные вопросы между сторонами решаются путем переговоров в духе взаимного уважения и сотрудничества, а при невозможности мирного урегулирования разногласий – рассматриваются в установленном законом порядке.

5.4. В случае нарушения сроков оплаты Заказчиком он выплачивает Исполнителю пеню в размере 0,5 процентов от цены Договора за каждый день просрочки.

5.5. В случае, если Стороны не смогут урегулировать вопросы мирным путем, все споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и дополнения к Договору требуют согласия сторон, являются его неотъемлемой частью, исполняются в простой письменной форме и подписываются только должным образом уполномоченными на то лицами.

6.2. Договор может быть расторгнут по письменному соглашению между сторонами.

6.3. Заказчик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке по своей инициативе в случае:

а) если Исполнитель не приступает вовремя к исполнению обязательств по договору или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее в срок становится невозможным (немотивированного превышения Исполнителем сроков выполнения работ);

б) если во время выполнения работ станет очевидным, что она не будет выполнена надлежащим образом (при необеспечении требуемого качества проектной и другой технической документации);

в) если отступления в работе от условий договора или иные недостатки работы являются существенными и неустраняемыми, либо в установленный Заказчиком разумный срок обнаруженные недостатки не были устранены;

6.4. Исполнитель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке по своей инициативе в случаях:

а) задержки или отказа Заказчиком в оплате выполненных Исполнителем работ;

б) если Заказчик не принимает меры, несмотря на своевременное и обоснованное предупреждение со стороны Исполнителя о непригодности или недоброкачественности предоставленных Заказчиком исходных данных и материалов, иных, не зависящих от Исполнителя обстоятельств, которые грозят годности результатов выполняемой им работы либо создают невозможность ее завершения в срок.

6.5. В случае одностороннего расторжения договора сторона-инициатор обязана направить другой стороне уведомление, в котором сообщается о намерении прекратить его действие. Если нарушение договорных обязательств продолжается по истечении 15 (пятнадцати) дней со дня получения уведомления, сторона-инициатор вправе направить виновной стороне решение о расторжении договора и прекратить его исполнение.

6.6. В случае расторжения договора по инициативе Заказчика возврат выплаченного аванса Исполнителем не производится. При расторжении Договора Заказчик должен оплатить понесенные Исполнителем расходы.

6.7. Все положения настоящего договора обязательны для правопреемников и законных представителей Заказчика и Исполнителя.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Заказчик владеет, пользуется и распоряжается переданной ему по договору проектной и другой технической документацией по своему усмотрению в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Исполнитель не вправе использовать сведения, предоставленные ему Заказчиком, для любых других целей, кроме выполнения обязательств по договору.

7.3. Исполнитель не имеет права действовать от имени Заказчика, если только это право не подтверждено в письменной форме.

7.4. В состав документации, которая является неотъемлемой частью договора, входят дополнительные соглашения (изменения, дополнения, поправки) и приложения.

7.5. Настоящий договор вступает в действие со дня подписания его сторонами по договору и действует до полного исполнения обязательств сторонами по договору.

7.6. Исполнитель несет ответственность за достоверность и своевременность извещения об изменении своих реквизитов финансирования.



8. ПРИЛОЖЕНИЯ:

К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Техническое задание

на 4 л.

9. АДРЕСА И РАСЧЕТНЫЕ СЧЕТА СТОРОН:

<p>Исполнитель: Юридический адрес: 194358, г. Санкт-Петербург, Муниципальный округ Сергиевское, ул. Есенина, д. 36, корп. 1, литера А, кв. 56 Почтовый адрес: 194358, г. Санкт-Петербург, Муниципальный округ Сергиевское, ул. Есенина, д. 36, корп. 1, литера А, кв. 56 ИНН 7802864921 КПП 780201001 ОГРН 1147847238219 ОКПО 33132780 ОКАТО 40265566000 Банковские реквизиты: р/с 40702810810001528447 в АО «Тинькофф Банк» к/с 30101810145250000974 БИК 044525974 Электронная почта – pm-geo@yandex.ru</p>	<p>Заказчик: ИП Аврух Л.Г. 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: 301018106000000000786 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: 301018106000000000786</p>
<p> М.П. / И.А. Кассовский /</p>	<p> М.П. / Л.Г. Аврух /</p>

Приложение 5.

Договор подряда на выполнение услуг № 43/12-25 от 29.12.2025 г. между экспертом Тарасовым А.Ю. и ИП Аврух Л.Г. на проведение государственной историко-культурной экспертизы

ДОГОВОР
возмездного оказания услуг № 43/12-25

г. Санкт-Петербург
г.

«29» декабря 2025

Индивидуальный предприниматель Аврух Лев Григорьевич (ИП Аврух Лев Григорьевич), именуемый в дальнейшем «Заказчиком», в лице Авруха Льва Григорьевича действующего на основании записи ОГРНИП 319784700004521 от 15.01.2019 г. с одной стороны, и Тарасов Алексей Юрьевич, паспорт [REDACTED]

зарегистрирован по адресу: [REDACTED]

эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, аттестован Приказом Министерства Культуры РФ от 27.07.2023 г. № 2252, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Заказчик поручает и оплачивает, а Исполнитель обязуется провести государственную историко-культурную экспертизу (далее - Акт ГИКЭ) документации, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на территории земельных объектов:

- земельного участка по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Новодевяткинское сельское поселение, д. Новое Девяткино, кадастровый номер 47:07:0722001:147075;

- земельного участка по объекту: «Распределительные газопроводы с отводами до границ земельных участков домовладений, расположенных в границах садоводческих товариществ в Приморском районе Санкт-Петербурга. Этап 2», общей площадью 1,4 га;

- земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Стрельна, Красносельское шоссе, земельный участок 111 (кадастровый номер: 78:40:0019185:7211) (участок № 1 по ППТ).

2. СРОКИ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ.

2.1. Начало выполнения работ по настоящему договору: с даты подписания.

2.2. Срок выполнения работ: 30 календарных дней (без учета срока согласования в уполномоченном органе по охране объектов культурного наследия).

2.3. Согласование документации производится согласно регламенту, установленному «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации № 530 от 25.04.2024.

3. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Стоимость работ определяется соглашением о договорной цене (Приложение №2 к настоящему договору).

3.2. Стоимость работ является твердой и не подлежит пересмотру сторонами.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Заказчик обязуется полностью оплатить в установленном порядке все выполненные Исполнителем работы согласно п. 1. настоящего договора.

4.2. Заказчик обязуется передать Исполнителю в случае получения запроса Исполнителя, запрашиваемые материалы и сведения, необходимые для выполнения работ по договору.

- 4.3. Исполнитель обязуется выполнить все работы, являющиеся предметом договора, и представить Заказчику.
- 4.4. В случае отказа уполномоченного органа по охране объектов культурного наследия от
- 4.5. согласования Акта ГИКЭ по причинам некомплектности (недостаточности материалов или обоснований), ошибок и неточностей, допущенных при ее проведении, Исполнитель обязуется за свой счет исправить недостатки и представить обосновывающую документацию для повторного согласования в уполномоченный орган по охране объектов культурного наследия.
- 4.6. Исполнитель освобождается от ответственности за отказ в согласовании уполномоченным органом по охране объектов культурного наследия, по причинам, не связанным с качеством подготовленного документа (результаты общественного обсуждения, новые правовые акты органов государственной и законодательной власти Российской Федерации).


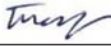
5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2. Заказчик несет ответственность за достоверность представляемых Исполнителю материалов и сведений.
- 5.3. Исполнитель, равно как и Заказчик, не несут ответственности за невыполнение обязательств по настоящему договору в случае возникновения ситуаций непреодолимой силы: чрезвычайные ситуации, войны и т.п. форс-мажорные обстоятельства
- 5.4. В случае нарушения Заказчиком сроков оплаты выполненных и принятых работ, Исполнитель вправе письменной претензией потребовать от него уплаты пени в размере 0,1% от невыплаченной суммы за каждый день просрочки, но всего не более 10% от цены договора.
- 5.5. В случае нарушения Исполнителем сроков выполнения работ, Заказчик вправе письменной претензией потребовать от него уплаты пени в размере 0,1% от цены работ по соответствующему этапу за каждый день просрочки, но всего не более 10% от цены договора.
- 5.6. Все споры, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров. При невозможности урегулировать спор путем переговоров он подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

- 6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
- 6.2. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон.
- 6.3. Неотъемлемой частью настоящего договора является Приложение №1 - Техническое задание и Приложение № 2 - Соглашение о договорной цене.
- 6.4. Акт ГИКЭ после успешного завершения договора являются собственностью Заказчика.

7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Заказчик	Исполнитель
ИП Аврух Лев Григорьевич	Тарасов Алексей Юрьевич
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	<div></div> <div></div> <div></div>
<div></div> <div>/Л.Г. Аврух/ М.П.</div>	<div></div> <div>/ А.Ю. Тарасов /</div>



Приложение № 1 к договору № 43/12-25 от «29» декабря 2025 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на проведение государственной историко-культурной экспертизы документации, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на территории земельных объектов:

- земельного участка по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Новодевяткинское сельское поселение, д. Новое Девяткино, кадастровый номер 47:07:0722001:147075;
- земельного участка по объекту: «Распределительные газопроводы с отводами до границ земельных участков домовладений, расположенных в границах садоводческих товариществ в Приморском районе Санкт-Петербурга. Этап 2», общей площадью 1,4 га;
- земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Стрельна, Красносельское шоссе, земельный участок 111 (кадастровый номер: 78:40:0019185:7211) (участок № 1 по ППТ).

1. Общие положения

Наименование работы: проведение государственной историко-культурной экспертизы документации, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на территории земельных объектов:

- земельного участка по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Новодевяткинское сельское поселение, д. Новое Девяткино, кадастровый номер 47:07:0722001:147075;
- земельного участка по объекту: «Распределительные газопроводы с отводами до границ земельных участков домовладений, расположенных в границах садоводческих товариществ в Приморском районе Санкт-Петербурга. Этап 2», общей площадью 1,4 га;
- земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Стрельна, Красносельское шоссе, земельный участок 111 (кадастровый номер: 78:40:0019185:7211) (участок № 1 по ППТ).

1.1. Основание для выполнения работ: Договор № 43/12-25 от 29.12.2025 г.

1.2. Заказчик: ИП Аврух Лев Григорьевич.

1.3. Исполнитель: Тарасов Алексей Юрьевич.

2. Цель работы: Определение наличия или отсутствия объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 работ по использованию лесов и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных земельных участках, землях лесного фонда либо водных объектах или их частях объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия в соответствии со статьей 3 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002.

3. Основная нормативно-техническая документация:

- 3.1. Федеральный закон от 25 июня 2002 № 73-ФЗ (в ред. от 08.03.2015) «Об объектах
- 3.2. культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 3.3. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ (в ред. От 29.06.2015) "Об охране окружающей среды".
- 3.4. Постановление Совета министров СССР от 16.09.1982 №865 (в ред. От 29.12.1989, с изм. От 25.06.2002) Положение "Об охране и использовании памятников истории и культуры".
- 3.5. Приказ Минкультуры СССР от 13.05.1986 №203 «Инструкция о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых
- 3.6. памятников истории и культуры».
- 3.7. Методические указания по проведению проектных археологических работ в зонах
- 3.8. народнохозяйственного строительства. М., Институт археологии АН СССР, 1990.
- 3.9. Постановление Правительства РФ от № 530 от 25.04.2024 "Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе".

4. Состав работ:

- 4.1. Предварительные работы (сбор исходных данных):
- 4.1.1. Составление перечня фондовых, архивных источников по состоянию на 2025 год;
- 4.1.2. Проработка печатных материалов по региону исследований;
- 4.1.3. Проведение историко-библиографических и архивных исследований;
- 4.1.4. Составление исторической справки по территории;
- 4.1.5. Изучение, анализ и обобщение полученных материалов;
- 4.3.8. Составление отчетной документации;
- 4.3.9. Передача отчетной документации Заказчику.

5. Отчетная документация.

Акты государственной историко-культурной экспертизы документации, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на территории земельных объектов:

- земельного участка по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Новодевяткинское сельское поселение, д. Новое Девяткино, кадастровый номер 47:07:0722001:147075;
- земельного участка по объекту: «Распределительные газопроводы с отводами до границ земельных участков домовладений, расположенных в границах садоводческих товариществ в Приморском районе Санкт-Петербурга. Этап 2», общей площадью 1,4 га;
- земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Стрельна, Красносельское шоссе, земельный участок 111 (кадастровый номер: 78:40:0019185:7211) (участок № 1 по ППТ).

6. Технические требования к выполнению работ.

- 6.1. Отчетная документация должна соответствовать требованиям «Положения о порядке проведения археологических полевых работ (археологических раскопок и разведок) и составления научной отчетной документации», утвержденного постановлением Бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от 20 июня 2018 г. № 32).
- 6.2. Окончательная отчетная документация по работам сдается в 1 экземпляре на электронном носителе.

От Заказчика
ИП Аврух Лев
Григорьевич

От Исполнителя
Тарасов Алексей Юрьевич



____ Л.Г. Аврух
М.П.

 __ А.Ю. Тарасов

